חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
יחזקאל במשגלי צרק (החליפו)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

עו"ד מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

נועם בן חמו
כלכלנית
NOAM BEN HEMO
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

| | |
|---|---|
| תאריך עברי | : ז' בניסן תשפ"ו |
| תאריך לועזי | : 25/03/2026 |
| מס' מינוי | : 2209-2025 |
| מספרנו | : 20250116 |

**תאריך שליחה**

**לצדדים : 03/05/2026**

לכבוד,
פרשקובסקי מניבים בע"מ
מר יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין
דוא"ל : jbirenbaum@walla.com
להלן : "המבקשים"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה
מר שאול לב - שמאי מקרקעין
דוא"ל : shaul-lev@barak.net.il
להלן : "המשיבה"

# החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

## גוש 6591 חלקה 49

## רחוב שנקר אריה 19

## הרצליה



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (להלן: "המשיבה"), לבין פרשקובסקי מניבים בע"מ (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש של הזכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של בקשה להיתר בנייה, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

## 2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה:

**2.1.** עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 28/08/2025 שנערכה ע"י מר שאול לב - שמאי מקרקעין על צרופותיה.

**2.2.** תגובת המשיבה מיום 08/12/2025 לשומת המבקשים מיום 02/11/2025.

מבקשים:

**2.3.** עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 02/11/2025, שנערכה ע"י מר יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

**2.4.** כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים על ידי הצדדים ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

## 3. המועד הקובע לשומה:

| מהות ההשבחה | המועד הקובע[1] |
|---|---|
| בקשה להיתר בנייה מס' 20241004 | 21.09.2024 |

## 4. פרטי המקרקעין:

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | מגרש בשלבי בנייה בייעוד משרדים, מסחר ומגורים. |
| גוש | : | 6591. |
| חלקה | : | 49. |
| שטח רשום[2] | : | 7,288 מ"ר. |
| זכויות משפטיות | : | זכויות הבעלות המלאה. |
| כתובת | : | רחוב אריה שנקר 19, אזור התעשייה הרצליה. |

[1] יום אישור התכנית + 15 יום.

[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט) מיום 07/09/2025.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי"מ בתאריך 25/11/2025, שמאי המשיבה ויתר על הגעתו לביקור.

## 6. דיון מקצועי:

בתאריך 15/12/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

## 7. תיאור הנכס והסביבה:

### 7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון מהווה את חלקה 49 בגוש 6591.

המגרש ממוקם באזור התעשייה הנמצא בחלק המערבי של הרצליה וממערב לכביש מס' 2 (כביש החוף).

תחנת הדלק פז נמצאת בין כביש מס' 2 לדרך שירות ונמצאת במרחק של כ- 30 מ'[3] מהנכס הנדון.

אזור התעשיה של הרצליה פיתוח מאופיין בבינוי הכולל מבני משרדים, מסחר, תעשיה, היי-טק.

הפיתוח הסביבתי מלא הכולל תשתיות עירוניות מפותחות הכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו'.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "Govmap":



[3] על פי מדידה גרפית על גבי מפת "Govmap".



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

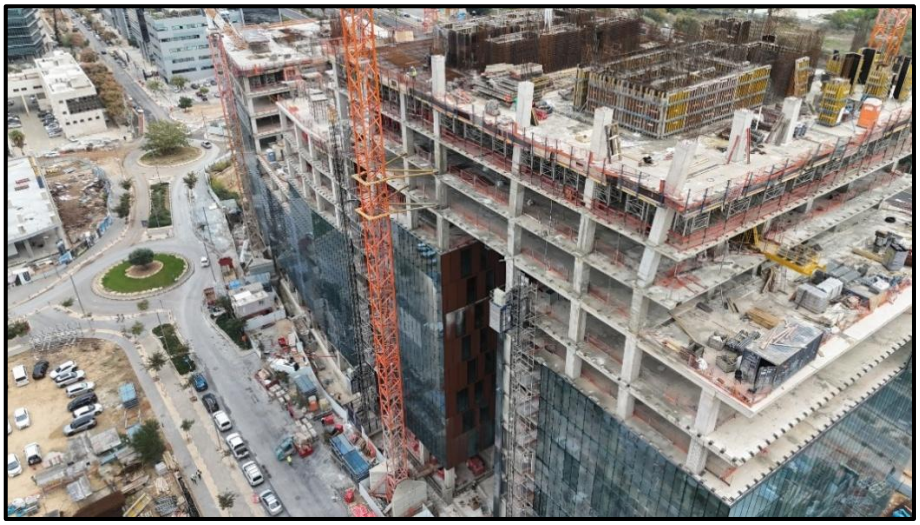
**7.2.** <u>תיאור החלקה/המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 49 בגוש 6591 הינו 7,288 מ"ר, עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 07/09/2025.
- הנכס מצוי במגרש מס' 4008 עפ"י תכנית 504-0812388 (הר/2472) וייעודו משרדים, מסחר ומגורים.
- נכון ליום הביקור הנכס מצוי בשלבי הקמה.
- מעיון בבקשה להיתר בנייה מס' 20241004 מיום 29/12/2025 לתכנית שינויים לבניין קיים בן 11 קומות בהיתר מס' 20200591 + תוספת 17 קומות לפי תכנית הר/2472 (סה"כ 28 קומות כולל מסחר תעסוקה ומגורים עם 128 יח"ד).

<u>להלן איתור הנכס מתוך מערכת "GIS" של עיריית הרצליה</u>:




<u>להלן תמונה של הנכס מיום הביקור בנכס</u>:





IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

### 8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 07/09/2025 עולה כי שטחה הרשום של חלקה 49 (מס' ישן - 35) בגוש 6591, הינו 7,288 מ"ר.

זכויות הבעלות על חלקה זו רשומה כדלקמן:

| מס"ד | חלק ברכוש המשותף | בעלים | ת.ז. / ח.פ. | משכנתאות | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3240/1000000 | גלין מרי | 1252805 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 2 | 39957/1000000 | טל ניר | 58701152 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 3 | 18341/1000000 | פרהד אהרון | 459556361 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה, מגרש מס' 4008 |
| 4 | 3240/1000000 | גלין מרי | 12528055 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 5 | 3240/1000000 | חסון אדית | 12528044 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 6 | 3240/1000000 | חסון אדית | 1252804 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 7 | 12618/1000000 | פילו עדיה | 54202353 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 8 | 12618/1000000 | פילו שלמה | 52044435 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 9 | 8675/1000000 | אנזחות עזרא | 8789430 | 3 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, 2 ללא הגבלת סכום וה-3 לסכום של 30,000,000 ₪ בנוסף, 2 משכנתאות מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 החלק במקרקעין 41474/288000, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 10 | 4338/1000000 | פלדמן תמר | 50244946 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 11 | 2169/1000000 | גור מזל | 50061803 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 12 | 2169/1000000 | גור דליה | 32259434 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 13 | 2169/1000000 | ברוך מרדכי | 57125221 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 14 | 2169/1000000 | קדוסי אברהם | 64813736 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 15 | 4440/1000000 | אלבים גיל | 24905663 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 16 | 4440/1000000 | גד אלון | 24610289 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 17 | 4440/1000000 | בכר אלעד | 27288661 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 18 | 2220/1000000 | חנגאל שלמה | 74890732 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 19 | 4440/1000000 | עדן יצחק | 13265830 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |
| 20 | 2220/1000000 | פייס שושנה | 22373054 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מגרש 4008 |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 21 | 4440/1000000 | גרובר תקוה שלי | 52905288 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, מגרש 4008 |
| 22 | 2220/1000000 | שביט תמרה | 6180558 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, מגרש 4008 |
| 23 | 2220/1000000 | שביט יצחק | 6947212 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה סעיף 126, מגרש 4008 |
| 24 | 4338/1000000 | מנטום בע"מ | 513931352 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 25 | 4338/1000000 | עשירי דוד | 11219136 | שני משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת 750,000,000 ₪ והשניה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 26 | 4338 / 1000000 | עשירי דפנה | 17883604 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 27 | 3668 / 1000000 | אורן יהודית דרמטולוגיה בע"מ | 514555242 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 28 | 3668 / 1000000 | נשיג נדל"ן בע"מ | 514343532 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 29 | 1376 / 1000000 | אמאר אור רואי אלי | 31685555 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 30 | 1376 / 1000000 | פוליאקוב אמאר זוייה | 311086391 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 3668 / 1000000 | אגם אהרון שיווק ויזמות בע"מ | 515300291 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 32 | 3668 / 1000000 | רן אגמי חשבונאות בע"מ | 514488105 | | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 33 | 3668 / 1000000 | דרך חדשה בתנועה בע"מ | 513409284 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ועוד משכנתא מדרגה ראשונה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 הערת אזהרה לרישום משכנתה ללא הגבלת סכום |
| 34 | 3668 / 1000000 | יופיטר ג'י.סי.ג'י. יעוץ בע"מ | 513839316 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 35 | 1834 / 1000000 | פרחי ימיני בע"מ | 513469148 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 36 | 3668 / 1000000 | סונים אופיר ישראל | 33087693 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 37 | 1834 / 1000000 | הורביץ אורי | 58357542 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008, הערת אזהרה |
| 38 | 3668 / 1000000 | צעדים ראשונים- יזמות ושיווק בע"מ | 514310556 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 39 | 12208 / 1000000 | קטן משה | 22280648 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 40 | 2220 / 1000000 | חנגאל שלמה | 74890732 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 41 | 2220 / 1000000 | פייס שושנה | 22373054 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 42 | 3668 / 1000000 | גולן גיא | 38767141 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 43 | 1080 / 1000000 | יצחק בכר יקר | 5.6164E+10 | | |
| 44 | 2751 / 1000000 | סופר אזורי חן בע"מ | 513404376 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 45 | 1100 / 1000000 | קריגל עומרי דן | 40891442 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 46 | 1210 / 1000000 | מוסרי דוד חי | 313581233 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה אחת עם סכום של 750,000 ₪ והשנייה עם סכום של 30,000,000 ₪ ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה מגרש מס' 4008 החלק במקרקעין 27962184/10000000000 הערת אזהרה לרישום משכנתה ללא הגבלת סכום |
| 47 | 1834 / 1000000 | מוסרי קורן לילך | 32043549 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה אחת עם סכום של 750,000 ₪ והשנייה עם סכום של 30,000,000 ₪ ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה מגרש מס' 4008 החלק במקרקעין 27962184/10000000000 הערת אזהרה לרישום משכנתה ללא הגבלת סכום |
| 48 | 3301 / 1000000 | שגיא לנדאו בע"מ | 514845882 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 49 | 14489 / 1000000 | אבי ורונית בע"מ | 514705151 | 3 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ו-2 משכנתאות מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה מגרש מס' 4008 החלק במקרקעין 5515/1000000 הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 50 | 1100 / 1000000 | מעוז ישראל דב | 38505830 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 51 | 1100 / 1000000 | מעוז תהילה | 31507494 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 52 | 7155 / 1000000 | א. איתן אחזקות בע"מ | 512821257 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 53 | 1208 / 1000000 | חיון יניב | 37589371 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 54 | 1208 / 1000000 | חיון רפאל | 24495038 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 55 | 1410 / 1000000 | משה של בלפור אחזקות בע"מ | 513260927 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 56 | 1410 / 1000000 | טוהר אופקים אחזקות בע"מ | 515156594 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 57 | 1409 / 1000000 | ניר הורביץ ושות', חברת עו"ד | 515017275 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 58 | 1087 / 1000000 | בן ציון דוד נחום | 38086476 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה אחת עם סכום של 750,000,000 ₪ והשנייה עם סכום של 30,000,000 ₪ ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה חלק במקרקעין 2175/1000000, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 59 | 1088 / 1000000 | בן ציון ישי שילה | 204050041 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה אחת עם סכום של 750,000,000 ₪ והשנייה עם סכום של 300,000,000 ₪ ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה חלק במקרקעין 2175/1000000, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 60 | 2176 / 1000000 | י.ש.י.נ. - מינץ בע"מ | 512739426 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 61 | 5437 / 1000000 | ב.ב. פרפקטו השקעות בע"מ | 515517274 | שני משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 62 | 2176 / 1000000 | א.ש. דנ"א ניהול וייעוץ פרוייקטלי בע"מ | 514610286 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 63 | 2502 / 1000000 | רוזנטל גל מנשה | 24614703 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 64 | 2176 / 1000000 | שטרית יואל | 32064784 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 65 | 6526 / 1000000 | (אפ-אר) אור ניהול נכסים בע"מ | 511783649 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 66 | 4655 / 1000000 | פ. אלבר יזמות ובניה בע"מ | 514760602 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 67 | 2176 / 1000000 | אורו נדל"ן בע"מ | 514809342 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 68 | 15226 / 1000000 | גמבורג אחזקות בע"מ | 514858216 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה, צו מניעה תיק 34573-09-24 תיק פלא מס' 351084-22 מיום 15/09/2024 |
| 69 | 816 / 1000000 | גכמן ריטה | 309150142 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 70 | 816 / 1000000 | אוברידקו איליה | 304663198 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 71 | 10876 / 1000000 | אלנו השקעות בע"מ | 515721108 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה החלק המקרקעין 10876/1000000, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 72 | 10876 / 1000000 | אור עם משיח השקעות בע"מ | 515721132 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה החלק במקרקעין 10876/1000000, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 73 | 6134 / 1000000 | גאיה תוצרת חקלאית בע"מ | 514549914 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 74 | 1087 / 1000000 | הולצמן אברהם רמי | 57182446 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 75 | 7154 / 1000000 | ליאב דניאל נכסים והשקעות בע"מ | 515721397 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 76 | 2176 / 1000000 | שחר יחיאל | 42594580 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 77 | 7157 / 1000000 | שחק יעד בע"מ | 515691665 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 78 | 642 / 1000000 | טריגו - הצפון החדש ת"א בע"מ | 515197085 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה החלק במקרקעין 2394/1000000, הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 79 | 642 / 1000000 | יצחק תשובה אחזקות בע"מ | 514500644 | 3 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ו-2 משכנתאות מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה, הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128 |
| 80 | 535973 / 1000000 | פרשקובסקי מניבים בע"מ | 510979727 | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128 |



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 81 | 1353 / 1000000 | יצחק תשובה אחזקות בע"מ | 514500644 | 3 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ו-2 משכנתאות מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 82 | 1353 / 1000000 | טריגו - הצפון החדש ת"א בע"מ | 515197085 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה החלק במקרקעין 2394/1000000, הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 83 | 2706 / 1000000 | וויטלנד ישראל בע"מ | 516035185 | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה, הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128 |
| 84 | 2176 / 1000000 | יעקבי טל | 57223901 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 85 | 2175 / 1000000 | בן יוסף גד | 56784275 | שני משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 אחת בסכום 750,000,000 ₪ ואחת ללא הגבלת סכום, ועוד משכנתא מדרגה שניה לטובת חברת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 86 | 2175 / 1000000 | סאביו פרסום ושיווק בע"מ | 515080943 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 87 | 4242 / 1000000 | זנקו טלי | 22949986 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 88 | 399 / 1000000 | טריגו - הצפון החדש ת"א בע"מ | 515197085 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה החלק במקרקעין 2394/1000000, הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 89 | 399 / 1000000 | יצחק תשובה אחזקות בע"מ | 514500644 | 3 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ו-2 משכנתאות מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 90 | 2174 / 2000000 | אמוראי דורון | 24964959 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 91 | 2174 / 2000000 | כהנא נדב | 24431264 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 92 | 2551 / 2000000 | אלישע אלי | 25766916 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 93 | 2551 / 2000000 | קופמן לילך | 25003534 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 94 | 2174 / 1000000 | בדש לילך | 28122000 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 95 | 2174 / 1000000 | עמית כהן השקעות בע"מ | 515771533 | 2 משכנתאות, אחת מדרגה ראשונה והשניה מדרגה שניה לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 96 | 1087 / 1000000 | רזנטל גל מנשה | 24614703 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 97 | 111 / 25000 | מולטילנד בע"מ | 514035864 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128, הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 98 | 4903 / 1000000 | דהאן מאיר | 68606953 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 99 | 2199 / 250000 | ר. נ. שטרנפלסט בע"מ | 514898907 | | הערת אזהרה מגרש מס' 4008, הערה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת המסים (גביה) על סכום 215,394 ₪ תיק 514898907 מתאריך 04/05/2025 |
| 100 | 101 / 200000 | חסון יצחק | 77441442 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה אחת עם סכום של 750,000,000 ₪ והשנייה עם סכום של 30,000,000 ₪ ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה מגרש מס' 4008 הערת אזהרה לרישום משכנתה ללא הגבלת סכום |
| 101 | 101 / 200000 | מולטילנד בע"מ | 514035864 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה מגרש מס' 4008 |
| 102 | 499 / 200000 | שולמן שריתה | 14554109 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה |
| 103 | 12227 / 1000000 | פוזילוב רפאל | 56099443 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה, הערת אזהרה לרישום משכנתה |
| 104 | 12227 / 1000000 | פוזילוב מרדכי | 52587532 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה, הערת אזהרה לרישום משכנתה, הערה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת המסים (גביה) בסכום של 1,155,919 ₪ תיק 052587532 מתאריך 27/10/2024 |
| 105 | 12227 / 1000000 | חנקס עדנה | 51605194 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | הערת אזהרה, הערת אזהרה לרישום משכנתה, הערה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת המסים (גביה) בסכום של 1,157,519 ₪ תיק 051605194 מתאריך 31/10/2024 |
| 106 | 1080 / 1000000 | דילר ויקי בכר | 1.7717E+10 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | מספר זיהוי זר ת"ז תורכית |
| 107 | 3240 / 1000000 | בכריקר דוד | 346578826 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | |
| 108 | 3240 / 1000000 | בכר יקר יצחק | 5.6164E+10 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | מספר זיהוי זר ת"ז תורכית |
| 109 | 3240 / 1000000 | דילר ויקי בכר | 1.7717E+10 | 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי מס' חברה 520018078 מדרגה ראשונה, אחת לסכום של 750,000,000 ₪ והשנייה ללא הגבלת סכום ומשכנתא מדרגה שניה לטובת פרשקובסקי מניבים בע"מ מס' חברה 510979727 ללא הגבלת סכום. | ת"ז תורכית |
| 110 | 1080 / 1000000 | בכריקר דוד | 346578826 | | |
| 111 | 12961 / 1000000 | טרבס יצחק | U08863950 | | ת.ז טורקית 10415537770 |



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**8.2.** <u>הסכם לשירותי ביצוע</u>:

הוצג לעיוני הסכם לשירותי ביצוע שנערך ונחתם ביום 27/06/2019 בין כל "הבעלים" כהגדרתם להלן, ומהפורטים ברשימה המצורפת לחוזה זה ומסומנת כנספח א', מצד אחד לבין "נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ ח.פ 510979727 (להלן: "החברה"), מצד שני ולבין טריגו הצפון החדש ת"א בע"מ" ח.פ 515197085, יצחק תשובה אחזקות בע"מ ח.פ 514500644, ווטילנד ישראל בע"מ ח.פ 516035185, (שלושתן ביחד ולחוד להלן: "טוות") מצד שלישי, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- הואיל והבעלים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של חלקי הבעלים במגרש, כהגדרת מונחים אלה להלן.
- והואיל ובכפוף לקיום התנאי המתלה, תרכוש החברה ביחד עם טות את יתרת הזכויות במגרש, כהגדרה להלן.
- והואיל וברצון הצדדים לתקשר ב"עסקת הביצוע" (קרי, הזמנת שירותי בנייה) ו/או ב"עסקת הקומבינציה" (ככל שמי מהבעלים יבקש לבצע עסקת קומבינציה בהתאם להוראות חוזה זה להלן), וכן להסדיר את יחסי השיתוף במגרש, והכל בהתאם לתנאים ולהסדרים כמפורט בחוזה זה להלן.
- החלקה: חלקה 11 (בחלק) בגוש 6591, בהרצליה.
- התב"ע - תב"ע הר/2030 והר/2030א' (להלן: "התב"ע הקיימת") ו/או כל תכנית בניין עיר שתבוא מכוחה ו/או במקומה ושתהיה בתוקף מעת לעת במגרש, ולמעט תכנית בניין עיר אשר תקנה את זכויות הבנייה הנוספות, כהגדרתן להלן.
- המגרש: מגרש 4008 בשטח של 7,300 מ"ר, על פי התב"ע.
- שירותי הביצוע: את כל העלויות הישירות והעקיפות והנלוות הכרוכות במתן שירותי הבנייה ובכלל זה שירותי תכנון ויועצים, ניהול, בנייה ופיקוח לצורך בניית הפרויקט והשלמתו עד למסירת יחידות הבעלים ושטחי החניון לפי חוזה זה. יובהר כי שירותי הביצוע כוללים גם את אגרות בנייה, אגרות והיטלי פיתוח, חיבור חשמל והעמלות בגין הערבויות הבנקאיות, ביטוח והאחריות לתיקוני הבדק והאחריות.
- בגין בניית יחידות המסחר והמשרדים עבור הבעלים בעסקת הביצוע, ישלמו הבעלים בעסקת הביצוע לחברה סך השווה למכפלה של 8,000 ₪ (שמונת אלפים שקלים חדשים) למ"ר עיליים, צמודים למדד, בתוספת מע"מ בכלל שטחי יחידות הבעלים בעסקת הביצוע (שטחי יחידות הבעלים, כאמור בס"ק זה - בהתאם ל"שטח היחידה" - כהגדרתו לעיל, אך ללא שטח המרפסת, ככל שתהיה, לגביו יחול האמור להלן).


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- החלוקה בין יחידי הבעלים בעסקת הביצוע בנשיאה בתמורת שירותי הביצוע לבעלים, תיקבע על ידי השמאי במסגרת דו"ח השמאי ובהתאם להסכמות הבעלים בדבר מיקום יחידות הבעלים על פי התשריט נספח 1.

השמאי ייקבע את המחיר למ"ר בכל קומה עבור שירותי הביצוע, בהתחשב בכך שהמחיר הממוצע לשירותי הביצוע הוא 8,000 ₪ למ"ר. אחריות הבעלים לתשלום תמורת שירותי הביצוע הינה כל אחד לחוד, וכל אחד מהבעלים אחראי לתשלום תמורת שירותי הביצוע בגין היחידות שבבעלותו בלבד, וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה כאמור בחוזה זה.

- החברה בבעלות מלאה של חברת פרשקובסקי בניין והשקעות בע"מ (להלן: "פרשקובסקי").

- לא הוצג בפניי חוזה רכישה היסטורי.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9. <u>מצב תכנוני</u>[4]:**

**<u>מצב קודם</u>:**

**9.1 <u>תכנית הר/2030</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 6233 מיום 08/05/2011.

**החלקה אותרה כמגרש מס' 4008 ביעוד תעסוקה מיוחד.**

<u>מטרות התכנית</u>

קביעת מסגרת תכנונית לאזור תעסוקה מיוחד. חיבור מערך הדרכים למערכת העירונית והארצית ואזור מת"ת (דיפו) לרכבת קלה (רק"ל) כל זאת על ידי:

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי א' לאזור תעסוקה מיוחד, אזור מת"ת (דיפו) בשטח של כ-59 דונם לרכבת קלה, דרכים ושצ"פ.

ב. שינוי יעוד מדרך קיימת ושצ"פ לאזור תעסוקה מיוחד ומת"ת.

ג. קביעת זכויות בנייה, שימושים ותכליות מותרות.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

ה. קביעת הוראות לאזור תעסוקה מיוחד.

ו. קביעת הוראות לשלב ביניים עד לפיתוח שטח המת"ת.

<u>רשימת תכליות</u>

א. <u>אזור תעסוקה מיוחד</u>

באזור תעסוקה מיוחד יותרו השימושים הבאים:

1. שטחים לאולפני תקשורת וקולנוע.
2. שטחים לאולמות.
3. שטחים לשירותי רפואה.
4. מלונאות.
5. תעשיות עתירות ידע שאין בהן מטרדים סביבתיים, כפי שמוגדר בתכנית הר/1900 סעיף 30(ב).
6. משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור.
7. מסחר- חנויות קמעוניות, אולמות תצוגה הקשורים בפעילות העסקית במגרש, בתי אוכל ומשקה, שירותי דואר ובנק, או כל שימוש מסחרי אחר.
8. חניות תת קרקעיות.

[4] פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הוראות בנייה

| מספר מגרש | שטח המגרש בדונם | שטחים עיקריים במ"ר | | | | שטחי שרות במ"ר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | תעסוקה מיוחד במ"ר | תחנת דלק במ"ר | משחר **במ"ר | סה"כ במ"ר | מתחת לפני הקרקע | מעל פני הקרקע |
| 1001 | 6.332 | 14,146 | | 1,900 | 16,046 | 25,328 | 5,349 |
| 2001 | 6.066 | 15,353 | | 1,820 | 17,173 | 24,264 | 5,724 |
| 2002 | 5.371 | 13,644 | | 1,611 | 15,255 | 21,484 | 5,085 |
| 2003 | 4.972 | 9,173 | | 1,492 | 10,665 | 19,888 | 3,555 |
| 2004 | 2.839 | 12,115 | *620 | 499 | 13,234 | 14,916 | 4,411 |
| 4001 | 4.580 | 15,652 | | 1,374 | 17,026 | 18,320 | 5,675 |
| 4002 | 5.458 | 17,075 | | 1,637 | 18,712 | 21,832 | 6,237 |
| 4003 | 5.314 | 14,957 | | 1,594 | 16,551 | 21,256 | 5,517 |
| 4004 | 5.208 | 16,267 | | 1,562 | 17,829 | 20,832 | 5,943 |
| 4005 | 5.015 | 13,685 | | 1,504 | 15,189 | 20,060 | 5,063 |
| 4006 | 3.755 | 8,018 | | 1,126 | 9,144 | 15,020 | 3,048 |
| 4007 | 8.496 | 13,920 | | 2,549 | 16,469 | 33,984 | 5,490 |
| 4008 | 7.300 | 35,707 | | 3,166 | 38,873 | 42,220 | 12,958 |
| | | | | | | | |
| סה"כ | 70.706 | 197,661 | 620 | 21,834 | 220,115 | 299,404 | 73,371 |

** שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע והם מחולקים באופן שווה ככל הניתן בין המגרשים.

א. <u>תכסית</u>

1. תכסית הבנייה בכל מגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש בכל הקומות שמעל מפלס 0.0 ועד 7 קומות מעל 0.0+.
   תכסית הבנייה בכל הקומות שמעל 7 קומות מעל 0.0 לא תעלה על 40% משטח המגרש.
2. במגרשים 2004 ו-4008 הנמצאים לאורך כביש 2, תותר בניית עד 9 קומות מעל 0.0+ תכסית שלא תעלה על 70% משטח המגרש.
   תכסית הבנייה בכל הקומות שמעל 9 קומות מעל 0.0+ לא תעלה על 40% משטח המגרש.

ב. <u>גובה המבנים</u>

עד 11 קומות ממפלס הכניסה הקובע למבנה, בגובה מרבי של 54+ מ' מעל פני הים (לא כולל מתקנים וחדרי מכונות), כמפורט בנספח הבינוי.
גובה רב יותר יתאפשר בכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית, על כלל שטח התכנית.
גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 6 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה בכל חתך נתון.

ג. <u>קווי הבניין</u>

1. מעל פני הקרקע כמסומן בתשריט.
2. קווי בניין לחלקים התת קרקעיים של המבנה יהיו בגבולות המגרש ותכסיתם לא תעלה על 80% משטח המגרש.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מרתפים</u>

1. בכל מגרש תותר הקמתם של קומות מרתף, מתחת למפלס ה-0.0.
2. שימושים מותרים - חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים ומקלטים.
3. יותר קשר בין קומת קרקע לקומות מרתף עליונות.
4. במידה ולא ניתן יהיה לממש את כל זכויות הבנייה מעל פני הקרקע בשל מגבלות גובה הבניין, קווי בניין, תכסית וכדומה יהיה להעביר זכויות אל מתחת למפלס הקרקע ובתנאי שלא יפחת מס' מקומות החניה הנדרש עפ"י התקן.
5. שטח המרתפים לא יעלה על 80% משטח מגרש נתון.
6. מספר מרתפים יותאם למגבלת התכסית.
7. המרתפים יבנו עם אפשרות מעבר ביניהם ויתאפשרו כניסות משותפות.

<u>גגות</u>

א. בנייה על גגות תותר לצורך חדרי מכונות, אנטנות ומתקנים טכניים.
ב. יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחיה, מתקני בריאות וספורט ומבני עזר לשימושים הנ"ל.
ג. שטחם של מבני העזר ומתקני הספורט המקורים הינם חלק מסך שטחי הבנייה שנקבעו בתכנית זו, ולא יעלו על 10% משטח הגג.
ד. במגרשים 2004, 4008 תותר הקמתם של מתקנים מסוג כלשהו בנסיגה של 20 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי.
ה. בגגות המבנים יפותחו גינות גג.
תכסית הצמחייה לא תפחת מ- 30% משטח הגג.

<u>חניה</u>

החניות יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התשמ"ג- 1983) ועדכוניהם מעת לעת ו/או לפני התקנים שיהיו תקפים בעירית הרצליה בעת מתן היתר הבנייה.
מקומות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד.
תיאסר הצמדתן של חניות המשמשות את המסחר ומיקומן יהיה בנגישות מיידית לכניסות.
תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
החניות לא תהיינה מוצמדות וללא פיצול קנייני. ניהול החניונים יהיה כחניון ציבורי עפ"י התקנות.
תותר חניה זמנית מגוננת בשטח המיועד לדיפו.
בשטח זה יינטעו עצים הניתנים להעתקה (ביחס של 1:3).
לעניין טיפול נופי בהיקף שטח זה ר' סעיף 19 ו' לעיל.
תחנת נדלק תעמוד בהוראות תיקון מס' 4 לתמא/18 ובהנחיות של מרחקים מצמתים לתחנות תדלוק.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן איתור מגרש מס' 4008 על גבי תשריט התכנית




**9.2. <u>תכנית הר/מק/2030א':</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 6585 מיום 01/05/2013.

**החלקה אותרה כמגרש מס' 4008 ביעוד תעסוקה.**

<u>מטרת התוכנית</u>

טבלאות הקצאות ואיזון בהתאם לעקרונות האיחוד והחלוקה שנקבעו בהוראות התכנית הראשית הר/2030.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

א. איחוד וחלוקה של מגרשים, במשמעותם בפרק ג' סימן ז', ללא שינוי בשטח הכולל של על יעוד קרקע לפי סעיף 62.א. (א)(1) לחוק התו"ב.

ב. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62.א.(א)(5) לחוק התו"ב.

ג. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית הר/2030, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית, לפי סעיף 62.א. (א)(6) לחוק התו"ב.

ד. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף 62.א. (א)(7) לחוק התו"וב.

ה. שינוי שם ייעוד קרקע מייעוד אזור תעסוקה מיוחד לייעוד תעסוקה, לצורך התאנה לנוהל מבא"ת.

ו. שינוי שם ייעוד קרקע מייעוד אזור תעסוקה ותחבורה מיוחד לייעוד תעסוקה ותחבורה, לצורך התאמה לנוהל מבא"ת.

ז. שינוי שם ייעוד קרקע מייעוד אזור למת"ת לייעוד שטח לתפעול מסילה, לצורך האתמה לנוהל מבא"ת.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

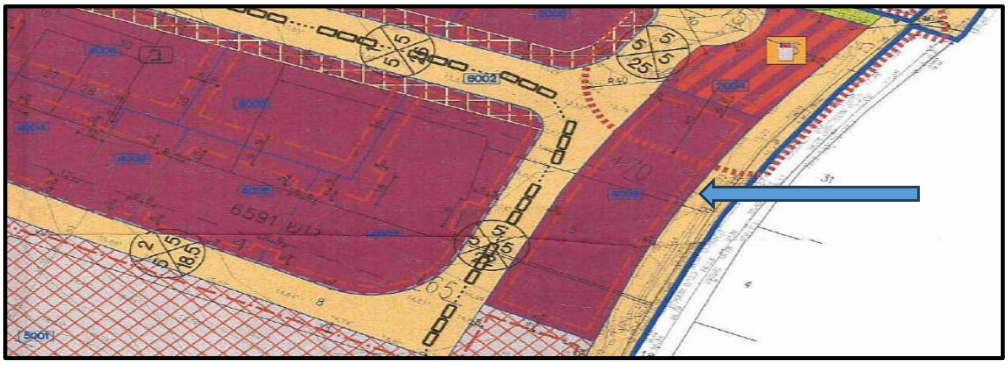
## יעוד קרקע ושימושים

1. שימושים מותרים - בהתאם לשימושים המותרים בייעוד אזור תעסוקה מיוחד בתכנית הראשית הר/2030.
2. הוראות - בהתאם להוראות הר/2030 ליעוד אזור תעסוקה מיוחד.

## להלן טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מוצע

| שטחי שירות במ"ר | | שטחים עיקריים במ"ר | | | | שטח מגרש במ"ר | מספר מגרש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מעל פני הקרקע | מתחת לפני הקרקע | סה"כ במ"ר | מסחר במ"ר | תעסוקה ותחבורה במ"ר | תעסוקה במ"ר | | |
| 3538 | 14977 | 10615 | 1123 | | 9492 | 4025 | 1001 |
| 2069 | 8757 | 6207 | 657 | | 5550 | 2307 | 1002 |
| 4460 | 18220 | 13380 | 1366 | | 12014 | 6066 | 2001 |
| 4307 | 17547 | 12920 | 1316 | | 11604 | 5371 | 2002 |
| 4442 | 18017 | 13325 | 1351 | | 11974 | 4972 | 2003 |
| 4193 | 16818 | 12580 | 590 | 11990 | | 2839 | 2004 |
| 6569 | 26810 | 19707 | 2011 | | 17696 | 4580 | 4001 |
| 4921 | 19880 | 14764 | 1491 | | 13273 | 5458 | 4002 |
| 5278 | 21100 | 15833 | 1582 | | 14251 | 5314 | 4003 |
| 2447 | 10954 | 7339 | 854 | | 6485 | 3407 | 4004 |
| 1475 | 6603 | 4424 | 515 | | 3909 | 1801 | 4009 |
| 4787 | 19337 | 14361 | 1450 | | 12911 | 5015 | 4005 |
| 5435 | 21196 | 16305 | 1567 | | 14738 | 3755 | 4006 |
| 7958 | 32146 | 23876 | 2411 | | 21465 | 8496 | 4007 |
| 11492 | 47042 | 34479 | 3550 | | 30929 | 7300 | 4008 |
| **73371** | **299404** | **220115** | **21834** | **11990** | **186291** | **70706** | **סה"כ** |

## להלן איתור מגרש מס' 4008 על גבי תשריט התכנית





IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9.3. <u>תכנית הר/2440 (0856054-504)</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 11881 מיום 10/12/2023.

**החלקה אותרה כמגרש מס' 326 ביעוד תעסוקה, בהתאם לתשריט התכנון במתחם תכנון 1ב ובהתאם למסומן על גבי תשריט מצב מוצע במתחם תכנון 2ב.**

<u>מטרת התוכנית</u>

העצמות אזור תעשיה קיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש הכולל מגוון שימושים תוך שדרוג המרחבים הציבוריים והתשתיות הקיימות.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

א. עדכון מערך ייעודי הקרקע בתכנית.
ב. קביעת שימושים מעורבים המותרים בתחום התכנית: תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן ומסחר עד 6,000 יח"ד.
ג. קביעת היקפי זכויות הבנייה המקסימאלי בתחום התכנית.
ד. הגדרת שלד עירוני רציף המחבר בין שכונות המגורים של העיר אל הים, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ה. עיגון מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך הרחבה ושדרוג איכות המרחב הציבורי.
ו. קביעת הוראות בינוי.
ז. ביסוס מערך התחבורה ברובע, על שימוש בתחבורה הציבורית, וצמצום השימוש ברכב הפרטי.
ח. קביעת הוראות להתייעלות אנרגטית, ייצור ואגירה של אנרגיה מתחדשת.
ט. קביעת תנאים לשדרוג תשתיות עירוניות לצד פתרונות חדשניים לניהול מי נגר.
י. קביעת הוראות בנושאי קיימות ואיכות סביבה.
יא. קביעת שלביות למימוש התכנית.

<u>יעוד קרקע ושימושים</u>

א. <u>שימושים עיקריים</u>:
   1. תעשייה משולבת כהגדרתה בסעיף 1.9 לעיל.
   2. משרדים.
   3. מלונאות.
   4. דיור מוגן.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>שימושים משניים</u>:

1. תעשייה קלה ומלאכה כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.
2. מגורים.
3. שטחים לצרכי ציבור (בייעוד קרקע או בשטח מבונה), לשימושי חינוך, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ושירותים עירוניים, תרבות, דת, בריאות, חינוך מקצועי, שירות פנאי נופש וספורט, דיור מוגן, משרדי ממשלה, שירותי כיבוי, הצלה ותחנות משטרה, תחנות אוטובוסים, מקלטים ומחסה ציבורי.
4. מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה, מסעדות.
5. אחסנה למכרזים לוגיסטיים.
6. מתקנים לניהול נגר.

ג. <u>בתת - הקרקע</u>:

תעשיה משולבים ומשרדים, תעשיה קלה ומלאכה, מסחר, חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, חוות שרתים, מתקנים הנדסיים לתקשורת וחשמל, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר, אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות ומתקני ספורט.

ד. לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התוכנית.

**הוראות בינוי**

א. <u>הוראות כלליות</u>:

1. מפלס קומת הקרקע הפונה לכיוון המרחב הציבורי בכל שימושי הקרקע יתוכנן כחזית פעילה כהגדרתה בסעיף 1.9 להוראות תכנית זו.
2. בשטחי קומת הקרקע אשר אינם פונים למרחב הציבורי יותרו שימושי תעסוקה.
3. הבינוי ישלב מסד המשכי בגובה של בין 3 ל-8 קומות ומעליו יותר בינוי מגדלי, בכפוף להוראות המפורטות בנספח הבינוי המחייב.
4. שימושי תעשיה משולבת ומשרדים יתאפשרו בכל קומות הבינוי מעל קומת הקרקע.
5. כל פתרונות החניה לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה ישולבו בתת - הקרקע.
מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים ויוקצו להם שטחים נפרדים, לרבות מעברים וחדרי גישה נפרדים.
6. תידרש הפרדה פיזית בין מגורים לתעסוקה ולא יותרו שימושי מגורים ומלונאות באותה הקומה במבנה.
ככל הניתן תתוכנן הפרדה בין גרעינים של שימושים שונים שלא באותה קומה.
7. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת יקבע לכל הפחות 40% משטח הגגות בתכנית המפורטת לאחד או יותר משימושי גג מועיל כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל, תוך קביעת אופי הגג בהתאם לאופיו המסוים וצרכי המבנה.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. מוסד תכנון הדן בתוכנית מפורטת יבחן את הצורך בשילוב שטחי תעשייה קלה ומלאכה כחלק מסל השימושים התכנית. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת במסלול תוספת בנייה, יקבע ככל הניתן הוראות בדבר הפיכת שטחי חניון קיים, אשר מעבר לתקן החניה הקבוע בתכנית זו לשימושים אלו.

ב. <u>שטחים לשימושי מגורים</u>:

1. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת, יקבע את יחס השלביות במימוש זכויות בנייה למגורים במקביל וכתנאי למימוש זכויות בנייה לתעסוקה.
2. תכנית מפורטת תקבע תמהיל ממוצע של עד 50 מ״ר שטח כולל ליח״ד.
3. בתכנית מפורטת יתאפשרו יחידות דיור בשטח של עד 80 מ״ר (שטח כולל), בהיקף שלא יעלה על 20% מסך יחידות הדיור.
   יתר היחידות הדיור לא יעלו על 60 מ״ר (שטח כולל) ליחידת דיור, ועד שני חדרים.
4. לא יותרו יחידות דיור בקומת קרקע.

ג. <u>שטחים לשימושי מסחר</u>:

1. שימוש מסחר יהיה שימוש נלווה בתכנית מפורטת.
   תמהיל והיקף שטחי המסחר יקבע על ידי מוסד תכנון בתכנית מפורטת.
2. תותר הקמת שטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת גלריה.

בנוסף, שימושי מסחר יתאפשרו בקומה נוספת אשר תהיה בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע או בקומת מרתף עליונה, או בכל קומה הכוללת יציאה לגג, בתנאי ששטחים אלו יתוכננו באופן שלא יהוו מטרד ליתרת השימושים במבנה.

3. במפלס הקרקע, שטחים אלו ייבנו כחלק מן החזית הפעילה לרחוב.

ד. <u>שטחים לשימושי מלונאות ודיור מוגן</u>:

שטחים למלונאות ולדיור מוגן יותרו בכל קומות הבינוי.

ה. <u>שטחים לצרכי ציבור</u>:

1. שטחים המיועדים למבני ציבור יתוכננו ככל הניתן כחללים רבי שימושים, על מנת לעודד אפשרות למבנה פעיל ברוב שעות היממה.
2. במגרשים מעורבי שימושים, שטחי הציבור המבונים ימוקמו בצמידות למרחב ציבורי או לגגות הירוקים, או בקומות הראשונות במסד המבנים, וככל הניתן ישורתו ע״י גרעינים נפרדים. שימושם הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבנייה.
3. ככל הניתן, בשטחי הציבור לא יועברו תשתיות לשירות שימושים אחרים במבנה.
4. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת רשאי לקבוע, כי גג הפתוח לשימוש הציבור הרחב יחשב במניין השטחים לצורכי ציבור, תוך הבטחת הנושא בהוראות התכנית המפורטת.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מוצע

| יעוד | תאי שטח | בניין / מקום | גודל מגרש (מ"ר) מינימום | שטחי בניה (מ"ר) | אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום | תכסית (% מתא שטח) | צפיפות יח"ד לדונם מקסימום | מספר קומות מקסימום | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | גודל מגרש מזערי | סה"כ שטחי בניה | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |
| תעסוקה | 301 - 308, 310 - 312, 315 - 318 | מתחם א | 1700 | | (1) 1200 | (2) 80 | (3) 20 | (4) 30 | (5) |
| תעסוקה | 309 | מתחם א | | | (6) 850 | (2) 80 | (3) 20 | (4) 30 | (5) |
| תעסוקה | 313 - 314 | מתחם א | | | (6) 800 | (2) 80 | (3) 20 | (4) 30 | (5) |
| תעסוקה | 321 - 326 | מתחם ב | 1500 | | (1) 1100 | (2) 80 | (3) 20 | (4) 30 | (5) |

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.**
**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**
**הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הוראות טבלה 5:**

א. זכויות יקבעו ביחס לייעוד תעסוקה במצב המוצע במסגרת תכנית מפורטת.

ב .שטחי הבניה בטבלה הינם שטחים עיליים מקסימליים ואין חובה לקבוע בתכנית מפורטת את הזכויות במלואן, הכל בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון הדן בתכנית המפורטת.

ג. הזכויות לשימושים השונים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת מתוך סך הזכויות ביעוד תעסוקה כמפורט בטבלה לעיל.

ד. שטחי מרפסות ומרתפים יקבעו בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה זו במסגרת התכניות המפורטות. שטחי המרתפים יהיו בהתאם למגבלות התכסית בתכנית זו.

ה. קווי בנין יהיו בהתאם למופיע בתשריט ולנספח הבינוי לתכנית זו.

ו. גמישויות למפורט בטבלה 5 יהיו על-פי סעיף 6.1 להלן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) במגרשים קטנים מגודל מגרש מזערי היקף הזכויות יהיה עד 600%.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: מתייחס לתכסית בינוי מקסימאלית בתת-הקרקע.

(3) צפיפות מקסימאלית על פי שטח במצב המוצע בתכנית מפורטת.

(4) מספר מירבי כולל קומת קרקע, קומות טכניות בבינוי ו/או על הגג. במתחם ג' במגרשים קטנים מגודל מגרש מזערי מספר הקומות המרבי יהיה עד 10 קומות

(5) יקבע במסגרת תכנית מפורטת.

(6) בתכנית מפורטת אשר תכלול את תא שטח במלואו יתאפשרו זכויות בהיקף 1,200%.

(7) ככל ותוגש תכנית מפורטת אשר תכלול שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של לכל הפחות 1.7 דונם, היקף הזכויות המקסימאלי יהיה עד 1,000%.

(8) בנוסף לשטחים המאושרים מתוקף תת"ל 71/ ג תתאפשר העצמת זכויות במסגרת תכנית מפורטת.

(9) מתוך שטחי הבניה הכוללים יותרו עד 15% לשימושים נלווים.

(10) מתייחס לתכסית בינוי מקסימאלית בתת-הקרקע.

(11) שטח כולל על קרקעי בכל אחד מתאי השטח.

**מתחם ב'**

תיאור מתחם ב'

1. מיקום: רצועת המגרשים המלווים את כביש 2.
2. מאפיינים עיקריים:

מצב קיים: רצף מבני תעסוקה בגובה ממוצע של 10 קומות ולצידם רצועת שצ"פ אשר מלווה את הבינוי ממזרח. השצ"פ מטופח ומכיל נטיעות בחלקו הדרומי אך חלקו הצפוני משמש בעיקר כחניית עפר בלתי מוסדרת.

מצב מוצע: בינוי אייקוני המאופיין ע"י בנייה מרקמית ומוקדים של מבנים בגובה של עד 30 קומות, לאורך כביש 2 ובמיוחד בכניסות לאזור התעסוקה אשר יהווה את חזית האזור כלפי העיר והנוסעים בכביש 2. כאשר שצ"פ רציף מפותח מלווה את המתחם לרווחת הציבור.

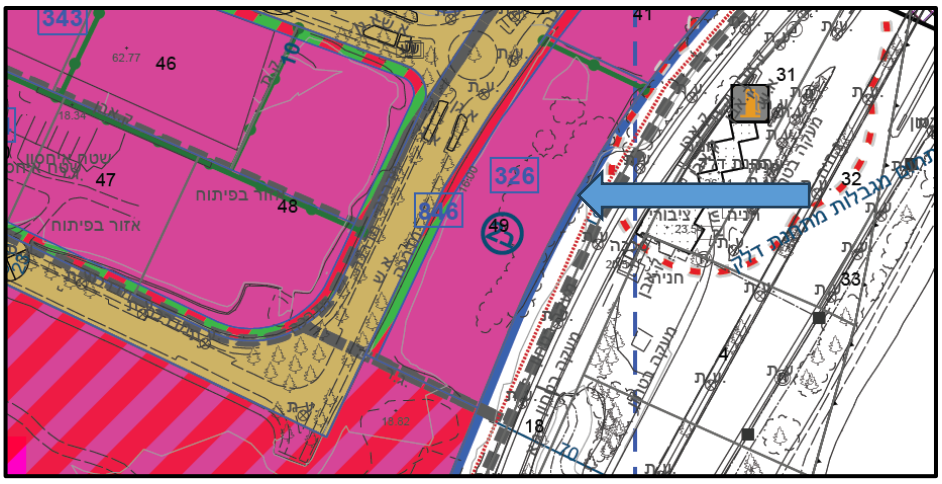


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## נתונים כמותיים לכלל המתחם

| נושא | יחידת מידה | מצב מוצע | הוראות |
|---|---|---|---|
| שטח בנייה כולל (לכלל היעודים) | מ"ר | 656,898 | רח"ק 11 |
| מגורים | יח"ד | 717 | צפיפות 20-25 יח"ד לדונם בכפוף להוראות פרק 6.1<br>יח"ד מיוחדות יתאפשרו מעבר להיקף זה. |
| מבנים ומוסדות ציבור | מ"ר | 15,108 | רח"ק 6 |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 19.5 | כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי |

## להלן איתור מגרש מס' 326 על גבי תשריט התכנית






IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**מצב חדש:**

**9.4. <u>תכנית 504-0812388 (הר/2472 - מגרש 4008 - אלוני ים)</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ.12697 מיום 02/09/2024[5].

<u>מטרת התוכנית</u>

תוספת זכויות ושימושים לצורך העצמת מבנה הנמצא בהליכי בנייה מכח היתר תקף, ובכלל זה תוספת שימושים.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

1. קביעת התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית, לרבות שימושים למשרדים, מסחר, ומגורים ואפשרות להכללת מלונאות.
2. קביעת זכויות הבנייה מעל הקרקע לשימושים השונים עד 70,500 מ״ר, ו-34,300 מ״ר מתחת לקרקע.
3. קביעת חלק משטחי הבנייה התת-קרקעיים כשטח עיקרי ואת שימושיהם.
4. קביעת קווי בניין, הוראות בינוי ופיתוח.
5. קביעת גובה בינוי כולל של עד 30 קומות.
6. קביעת חלקות תלת - ממדיות לצורך מעברים ציבוריים.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>

<u>שימושים</u>:

1. שימושים מעל הקרקע בתאי שטח 100, 102, וכן תא שטח 101 (למעט בתחום תא שטח 101A כמסומן בנפח תלת - מימד המחייב):
   א. משרדים.
   ב. תעשיה משולבת כהגדרתה בסעיף 1.9 לעיל.
   ג. מסחר, לרבות שירותי בידור, בילוי, פנאי והסעדה.
   ד. מגורים.
   ה. מלונאות.
   ו. גגות מגוננים ומפותחים, פתוחים לרווחת משתמשי הבניין.
2. <u>שימושים בתת-הקרקע</u>:
   א. חניות, מתקנים טכניים, אחסנה.
   ב. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושי מסחר, אולמות כנסים, מרפאות ומתקני ספורט, וכן מלאכה קלה ותעשיה, כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.

[5] פרסום אחרון בעיתונים ביום 06/09/2024.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

3. <u>שימושים בגגות</u>:

א. גגות מגוננים - מרחב שהיה למשתמשי הבניין, שבו גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, בריכות שחיה ונוי וכיו"ב, שטחים מפותחים המשולבים בגגות בבניין, לרווחת משתמשי הבניין וכן הציבור הרחב, במידת האפשר.

ב. מתקנים טכניים ותפעוליים.

ג. מתקנים לייצור אנרגיה.

4. שימושים בתא שטח 101A כהגדרתו בנספח תלת-המימד המחייב, יהיו בהתאם למפורט בסעיף בלבד.

לא יותר בינוי בתחום זה.

<u>הוראות</u>:

<u>בינוי</u>

1. <u>הוראות לכל השימושים</u>:

א. תכסית הבינוי מקומת קרקע ועד קומה 5 לא תעלה על 80% משטח תאי שטח 102-100.
תכסית הבינוי בקומות 15-6 לא תעלה על 70% משטח תאי שטח 102-100.
תכסית הבינוי מקומה 16 ומעלה לא תעלה על 50% משטח תאי שטח 102-100.
תכסית הבינוי בתת-הקרקע לא תעלה על 90% משטח התכנית.

ב. אורך חזית המבנה המגדלי מעל המסד לא יעלה על 60 מ'.
הבינוי המגדלי מעל קומה 16 ימוקם בצמוד לכביש ארצי מס' 2.

ג. החזיתות הפונות אל השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, ובהן מסחר ומבואות לשימושים השונים.
לא תותר הפניית חזיתות של שימושי תעסוקה שאין בהם אינטראקציה עם קהל למרחבים הציבוריים.

ד. לא יותרו שימושי תעסוקה/מלונאות/מגורים באותה הקומה.
תחויב הפרדת גרעינים בין מגורים למסחר ו/או תעסוקה ולמלונאות.

ה. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7 מ'.

ו. מערכות פינוי אשפה ותפעול יהיו בתת הקרקע בלבד.

ז. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר והתעסוקה יתפקדו באופן עצמאי ונפרד מאלו של שטחי המגורים והמלונאות, ככל שיהיו.
לשם כך יוקצו שטחים נפרדים, לרבות מעברים ודרכי גישה נפרדים, למערכות השירות של כל שימוש.

ח. חדרי מיתוג ישולבו כחלק מהמבנה ויהיו תת קרקעיים.

ט. אוורור חניונים ומתקנים הנדסיים יהיה ככל הניתן לגג המבנה ובכל מקרה לא יופנה לאזור שהייה.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

2. <u>הוראות לשימושי מגורים</u>:
   א. שטח כולל ממוצע של יח"ד יהיה עד 50 מ"ר.
   ב. יותרו עד 26 יח"ד בשטח שעד 80 מ"ר.
   ג. לא יותר איחוד דירות.
3. <u>הוראות לשימושי מלונאות</u>:
   א. ניהול יחידות המלון ייעשה באמצעות חברה מנהלת.
   ב. לא תותר הצמדת השטחים המשותפים בשימוש המלונאות ליחידות המלונאיות.
   ג. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
   ד. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
   ה. שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חניות וכד' לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
   ו. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי.

<u>מסחר</u>

1. שימושי מסחר יקבעו בהליך הרישוי מתוך שטחי התעסוקה ויותרו בקומת הקרקע, בקומת המרתף העליונה, ובכל קומה הצמודה למרפסת גג.
2. אורך החזית הפעילה לא יפחת מ-60% מאורך החזית, לכיוון תא שטח 300 וכן לתא שטח 101A כהגדרתו בנספח התלת - מימד המחייב.
3. מפלס הכניסה לשטחי המסחר יהיה המשכי ורציף למדרכה בכל מקום סביב הבניין.

<u>גגות</u>

1. תובטח הסתרה צידית מלאה של מערכות טכניות על גגות המבנים.
2. מכלל שטחי הגגות בתכנית יקבעו לפחות 40% כ"גגות מועילים", כהגדרתם בסעיף 1.9.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מוצע</u>

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | |
| | | | גודל מגרש מוחלט | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | סה"כ שטחי בניה | | | | | | |
| תעסוקה | תעסוקה | 102 - 100 | 6417.5 | 45800 | 14200 | 9000 | 25300 | 94300 | | | | | | |
| תעסוקה | מגורים | 102 - 100 | 6417.5 | 8200 | 2300 | | | 10500 | | 128 | | | | (1) 1540 |
| תעסוקה | <סך הכל> | 102 - 100 | 6417.5 | 54000 | 16500 | 9000 | 25300 | 104800 | 80 | 128 | (2) 134 | 30 | 6 | (1) 1540 |

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.**
**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**
**הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הוראות טבלה 5:**

א. יותר שינוי יחס בין שטחים עיקריים ושטחי שרות וכן בין השימושים השונים, ללא שינוי סך השטחים העל קרקעיים, ועד לסך של 40% מסך השטחים העיליים.
ב. קווי בנין יהיו לפי התשריט.
ג. זכויות למסחר יקבעו בהליך הרישוי מתוך הזכויות לתעסוקה בהתאם להוראות הביניי הרלוונטיות בפרק 4.
ד. זכויות למלונאות יותרו עד 7,350 מ"ר מתוך הזכויות לתעסוקה, ועד 147 חדרי מלון.
ה. שטחי השירות התת-קרקעיים הינם לכל השימושים המותרים בתת-הקרקע.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) שטחים עבור מרפסות למגורים (כ-12 מ"ר בממוצע ליח"ד). מרפסות ליתר השימושים יהיו מתוך השטחים המפורטים בטבלה.
(2) הגובה המצוין בטבלה הינו ממפלס פני הקרקע. הגובה המירבי מפני הים הינו 152 מ'. גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>דרכים תנועה ו/או חניה</u>

1. הכניסה לחניונים תותר מרח' אריה שנקר (שממערב) בלבד.
2. תותר כניסה לחניון בסמוך לגבול תא שטח 102.
3. החניה תיקבע כחניה ציבורית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה).
4. בקומת מרתף עליונה יתאפשרו חניות לרכבי מערך היסעים.
5. רמפת כניסה לחניון תהיה בתחום קווי הבניין ותחת שטח המבנה.
6. פתחי החניון ודלתות הכניסה יהיו כחלק אינטגרלי של חזית קומת הקרקע.
7. <u>תקן חניה</u>:

א. תקן החניה לרכב פרטי לשימושי מגורים 0.

ב. ליתר השימושים עפ"י תקן חניה א' או עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מבניהם.

התקן יחושב לכלל הזכויות בתכנית.

ג. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים לכל הפחות עפ"י טווח התקן המקסימאלי התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

<u>להלן איתור החלקה על גבי תשריט התכנית</u>






IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9.5. <u>תמ"א 70</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 13469 מיום 21/05/2025.

**הנכס הנדון מאופיין כחלק מאזור עירוני מוטה מטרו.**

<u>מטרת התוכנית</u>

להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות על מנת להעצים את השימוש במערכת הסעת ההמונים, זאת באמצעות קביעת הנחיות והוראות, אשר יאפשרו את העצמת הבנייה כאמור תוך יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית וייעול השימוש בקרקע.

<u>עיקרי התכנית</u>

1. קביעת הוראות בדבר תכנון מוטה תחבורה ציבורית במתחמי ההשפעה.
2. קביעת אזורים המיועדים להעצמת הבנייה במתחמי ההשפעה וקביעת הוראות לתכנון באזור אלה.
3. קביעת הוראות לתכנון המרחב הציבורי במתחמי ההשפעה, תוך מתן דגש ליצירת רשת הליכה ורכיבה יעילה ונוחה, שתאפשר גישה מיטבית אל תחנות המטרו המרחבי התחנות וביניהם.
4. קביעת הנחיות לתכנון מרחב הליבה המצוי בסמיכות מיידית לכניסות לתחנות המטרו והיציאות מהן.
5. קביעת הוראות בדבר הכללת דיור מכליל ודיור בהישג יד בתכניות מפורטות במתחמי ההשפעה.
6. קביעת הוראות מחייבות להכנת תכניות במתחמי ההשפעה.

<u>טבלת דרגות רח"ק באזור עירוני מוטה מטרו</u>:

| A | | B | | C | | D | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| טבעת ראשונה | טבעת שניה | טבעת ראשונה | טבעת שניה | טבעת ראשונה | טבעת שניה | טבעת ראשונה | טבעת שניה |
| 4.5 | 3 | 6 | 4 | 7.5 | 5 | 9 | 6 |

<u>טבלת תמהיל שימושים</u>

| | טבעת ראשונה | טבעת שניה |
|---|---|---|
| **שכונתי** | לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים<br>אין הנחיה לגבי מגורים | אין הנחיה |
| **רובעי** | לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 20% מגורים | לפחות 5% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 15% מגורים |
| **עירוני** | לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 20% מגורים | לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 20% מגורים |
| **מטרופוליני** | לפחות 25% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 20% מגורים | לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 25% מגורים |

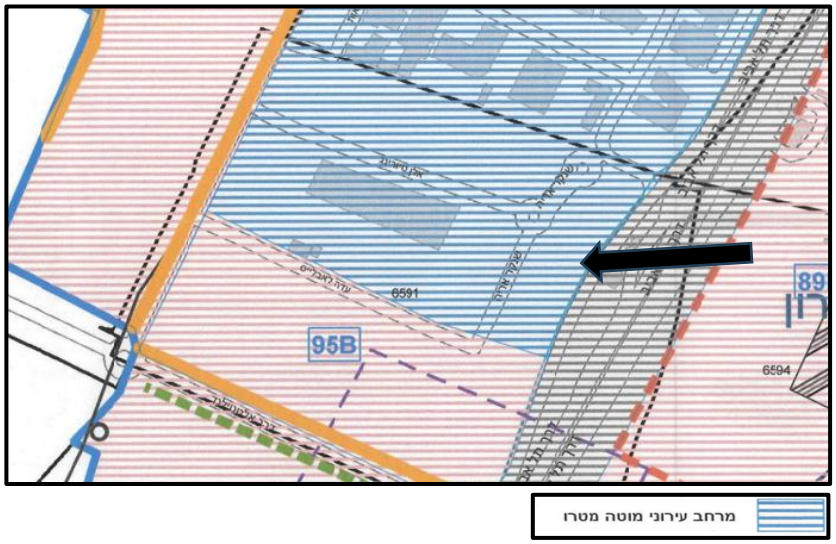


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

טבלת רח"ק ותמהיל שימושים

| מס' תחנה* | רשות מקומית | שם תחנה | יעוד | מס' מתחם | רח"ק מינימלי | אפיון מרחבי | תמהיל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| M3-25 | הרצליה | אזור תעסוקה הרצליה | מרחב עירוני מוטה מטרו | | B | עירוני | |
| | | | אזור פיתוח | 88 | 6 טבעת ראשונה \| 4 טבעת שניה | | ללא הנחיה פרטנית |

להלן איתור החלקה על גבי תשריט התכנית






IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9.6.** מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה ובהשוואה אל מול המסמכים שהוגשו ע״י שמאי הצדדים, נמצאה הבקשה להיתר כדלקמן:

- היתר בנייה מס׳ 20241004 מיום 29/12/2025 לתכנית שינויים לבניין קיים בן 11 קומות בהיתר מס׳ 20200591 + תוספת 17 קומות לפי תכנית הר/2472 (סה״כ 28 קומות כולל מסחר תעסוקה ומגורים עם 128 יח״ד).

  סה״כ שטח שהותר: 26,771.46 מ״ר.

- גרמושקא להיתר בנייה מס׳ 20241004 מיום 07/04/2025 ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

  שטח החלקה/מגרש: 7,288 מ״ר.

  השטחים המבוקשים בטבלת השטחים:

| מפלס | מתחת לקרקע | קומה | מגורים | מסחר והסעדה | תעשיה ומלאכה | משרדים ותע"י | מרפסת | סה"כ עיקרי מוצע | סה"כ עיקרי | אחוז משטח המגרש[%] | ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות ומ.שירות | חניה שירות | אחסנה שירות | סה"כ שירות מוצע | סה"כ שירות | אחוז משטח המגרש[%] | סה"כ שטח בניה | אחוז משטח המגרש[%] | שטח מרוצף | בריכת שחיה | הרדה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | שטחים עיקריים | | | | | | | | שטחי שירות | | | | | | | | סה"כ שטח בניה | | אחר | | |
| | | | מוצע | | | | | סה"כ | | | מוצע | | | | | סה"כ | | | | | מוצע | | |
| -21.00 | כן | מרתף 6- | | | | | | | | | | 358.53 | 463.87 | 4601.52 | 409.80 | 5833.72 | 5833.72 | 80.05 | 5833.72 | 80.05 | | | |
| -18.10 | כן | מרתף 5- | | | | | | | | | | 408.71 | 90.60 | 4721.06 | 352.14 | 5572.51 | 5572.51 | 76.46 | 5572.51 | 76.46 | | | 263.96 |
| -15.20 | כן | מרתף 4- | | | | | | | | | | 447.44 | 105.10 | 4690.57 | 470.84 | 5713.95 | 5713.95 | 78.40 | 5713.95 | 78.40 | | | 122.52 |
| -12.30 | כן | מרתף 3- | | | | | | | | | | 444.21 | 68.31 | 4698.80 | 470.84 | 5682.16 | 5682.16 | 77.97 | 5682.16 | 77.97 | | | 154.31 |
| -9.40 | כן | מרתף 2- | | | 3447.87 | | | 3447.87 | 3447.87 | 47.31 | | 390.14 | 399.94 | 1265.45 | 181.06 | 2236.59 | 2236.59 | 30.69 | 5684.46 | 78.00 | | | 151.98 |
| -6.30 | כן | מרתף 1- | | | 1400.06 | | | 1400.06 | 1400.06 | 19.21 | | 449.85 | 1036.16 | 2662.04 | 101.98 | 4250.03 | 4250.03 | 58.32 | 5650.09 | 77.53 | | | 185.92 |
| 0.00 | לא | קומת קרקע | 114.44 | 3043.22 | | | | 3157.66 | 3157.66 | 43.33 | 108.23 | 998.20 | 59.45 | | 23.50 | 1189.38 | 1189.38 | 16.32 | 4347.04 | 59.65 | | | 265.23 |
| 6.00 | לא | תכנית קומה 2 | | | | 3526.25 | | 3526.25 | 3526.25 | 48.38 | 121.69 | 826.02 | 29.86 | | 98.91 | 1076.48 | 1076.48 | 14.77 | 4602.73 | 63.15 | | | 232.29 |
| 10.00 | לא | תכנית קומה 3 | | | | 3526.25 | | 3526.25 | 3526.25 | 48.38 | 121.69 | 826.02 | 29.86 | | 98.91 | 1076.48 | 1076.48 | 14.77 | 4602.73 | 63.15 | | | 232.29 |
| 14.00 | לא | תכנית קומה 4 | | | | 3515.55 | | 3515.55 | 3515.55 | 48.24 | 121.69 | 836.65 | 29.86 | | 98.91 | 1087.11 | 1087.11 | 14.92 | 4602.66 | 63.15 | | | 232.29 |
| 18.00 | לא | תכנית קומה 5 | | | | 3717.51 | | 3717.51 | 3717.51 | 51.01 | 121.69 | 748.24 | 29.86 | | 98.91 | 998.70 | 998.70 | 13.70 | 4716.21 | 64.71 | 12.07 | | 232.29 |
| 22.00 | לא | תכנית קומה 6 | | | | 3297.22 | | 3297.22 | 3297.22 | 45.24 | 121.69 | 740.61 | 29.86 | | 98.91 | 991.07 | 991.07 | 13.60 | 4288.29 | 58.84 | | | 546.82 |
| 26.00 | לא | תכנית קומה 7 | | | | 2908.46 | | 2908.46 | 2908.46 | 39.91 | 121.69 | 753.56 | 29.86 | | 75.31 | 980.42 | 980.42 | 13.45 | 3888.88 | 53.36 | 399.40 | | 546.82 |
| 30.00 | לא | תכנית קומה 8 | | | | 2904.26 | | 2904.26 | 2904.26 | 39.85 | 121.69 | 757.77 | 29.86 | | 75.31 | 984.63 | 984.63 | 13.51 | 3888.89 | 53.36 | | | 946.22 |
| 34.00 | לא | תכנית קומה 9 | | | | 3199.60 | | 3199.60 | 3199.60 | 43.90 | 121.69 | 760.03 | 29.86 | | 75.31 | 986.89 | 986.89 | 13.54 | 4186.49 | 57.44 | | | 643.76 |
| 38.00 | לא | תכנית קומה 10 | | | | 3203.94 | | 3203.94 | 3203.94 | 43.96 | 121.69 | 755.89 | 29.86 | | 75.31 | 982.75 | 982.75 | 13.48 | 4186.69 | 57.45 | | | 643.76 |
| 43.00 | לא | תכנית קומה 11 | | | | 1389.78 | | 1389.78 | 1389.78 | 19.07 | 45.17 | 371.45 | 47.99 | | 5.04 | 469.65 | 469.65 | 6.44 | 1859.43 | 25.51 | 2352.68 | | 578.66 |
| 47.00 | לא | קומה 12 | | | | 1543.45 | | 1543.45 | 1543.45 | 21.18 | 47.04 | 244.84 | 9.39 | | | 301.27 | 301.27 | 4.13 | 1844.72 | 25.31 | | | 150.60 |
| 51.00 | לא | קומה 13 | | | | 1564.44 | | 1564.44 | 1564.44 | 21.47 | 47.04 | 235.70 | 24.95 | | 17.02 | 324.71 | 324.71 | 4.46 | 1889.15 | 25.92 | | | 104.98 |
| 55.00 | לא | קומה 14 | | | | 1564.44 | | 1564.44 | 1564.44 | 21.47 | 47.04 | 235.70 | 24.95 | | 17.02 | 324.71 | 324.71 | 4.46 | 1889.15 | 25.92 | | | 104.98 |
| 59.00 | לא | קומה 15 | | | | 1479.16 | | 1479.16 | 1479.16 | 20.30 | 47.04 | 235.23 | 24.95 | | 17.10 | 324.32 | 324.32 | 4.45 | 1803.48 | 24.75 | | | 190.62 |
| 63.00 | לא | קומה 16 | | | | 1446.79 | | 1446.79 | 1446.79 | 19.85 | 47.04 | 237.32 | 24.95 | | 17.10 | 326.41 | 326.41 | 4.48 | 1773.20 | 24.33 | | | 105.69 |
| 67.00 | לא | קומה 17 | | | | 1446.79 | | 1446.79 | 1446.79 | 19.85 | 47.04 | 237.32 | 24.95 | | 17.10 | 326.41 | 326.41 | 4.48 | 1773.20 | 24.33 | | | 105.69 |
| 71.00 | לא | קומה 18 | | | | 1446.79 | | 1446.79 | 1446.79 | 19.85 | 47.04 | 237.32 | 24.95 | | 17.10 | 326.41 | 326.41 | 4.48 | 1773.20 | 24.33 | | | 105.69 |
| 75.00 | לא | קומה 19 | | | | 903.21 | | 903.21 | 903.21 | 12.39 | 39.03 | 326.82 | 488.25 | | 16.94 | 871.04 | 871.04 | 11.95 | 1774.25 | 24.34 | | | 104.70 |
| 79.00 | לא | קומה 20 | 929.21 | | | | 359.41 | 1288.62 | 1288.62 | 17.68 | 39.08 | 417.28 | 41.57 | | | 497.93 | 497.93 | 6.83 | 1786.55 | 24.51 | | 84.81 | 94.01 |
| 82.60 | לא | קומה 21 | 666.31 | | | | 96.01 | 762.32 | 762.32 | 10.46 | 61.37 | 427.89 | 29.54 | | 23.76 | 542.56 | 542.56 | 7.44 | 1304.88 | 17.90 | | | 281.05 |
| 86.20 | לא | קומה 22 | 1015.55 | | | | 164.93 | 1180.48 | 1180.48 | 16.20 | 61.37 | 407.91 | 30.28 | | 23.76 | 523.32 | 523.32 | 7.18 | 1703.80 | 23.38 | | | 291.94 |
| 89.80 | לא | קומה 23 | 1027.65 | | | | 153.95 | 1181.60 | 1181.60 | 16.21 | 61.37 | 434.28 | 29.72 | | 23.76 | 549.13 | 549.13 | 7.53 | 1730.73 | 23.75 | | | 265.04 |
| 93.40 | לא | קומה 24 | 1015.55 | | | | 164.93 | 1180.48 | 1180.48 | 16.20 | 61.37 | 412.37 | 30.56 | | 23.76 | 528.06 | 528.06 | 7.25 | 1708.54 | 23.44 | | | 267.20 |
| 97.00 | לא | קומה 25 | 1027.10 | | | | 154.30 | 1181.40 | 1181.40 | 16.21 | 70.82 | 449.16 | 8.01 | | | 527.99 | 527.99 | 7.24 | 1709.39 | 23.45 | | | 266.41 |
| 100.60 | לא | קומה 26 | 1015.55 | | | | 164.93 | 1180.48 | 1180.48 | 16.20 | 61.37 | 412.37 | 30.56 | | 23.76 | 528.06 | 528.06 | 7.25 | 1708.54 | 23.44 | | | 267.20 |
| 104.60 | לא | תכנית קומה 27 | טכנית | | | | | | | | | 57.04 | 230.75 | | | 287.79 | 287.79 | 3.95 | 287.79 | 3.95 | | | 119.73 |
| 107.60 | לא | תכנית קומה 28 | טכנית גבוהה | | | | | | | | | | 119.62 | | | 119.62 | 119.62 | 1.64 | 119.62 | 1.64 | | | 53.69 |
| | | מעל הקרקע | 6811.36 | 3043.22 | | 42583.89 | 1258.46 | 53696.93 | 53696.93 | 736.79 | 2033.67 | 13382.99 | 1574.13 | | 1062.51 | 18053.30 | 18053.30 | 247.70 | 71750.23 | 984.46 | 2764.15 | 84.81 | 8059.67 |
| | | מתחת הקרקע | | | 4847.93 | | | 4847.93 | 4847.93 | 66.52 | | 2498.88 | 2163.98 | 22639.44 | 1986.66 | 29288.96 | 29288.96 | 401.89 | 34136.89 | 466.41 | | | 878.69 |
| | | סה"כ המבנה | 6811.36 | 3043.22 | 4847.93 | 42583.89 | 1258.46 | 58544.86 | 58544.86 | 803.31 | 2033.67 | 15881.87 | 3738.11 | 22639.44 | 3049.17 | 47342.26 | 47342.26 | 649.59 | 105887.12 | 1452.87 | 2764.15 | 84.81 | 8938.36 |



תוצרת הארץ 1, בניין B.S.R CITY - Y, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**10. <u>רישוי</u>:**

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נמצאו המסמכים כדלקמן:

- היתר בנייה מס' 20200185 מיום 12/05/2021 לחפירה, דיפון וביסוס עבור מבנה תעסוקה ומסחר (מגרש 4008 לפי תכנית הר/מק/2030א').
- גרמושקה להיתר בנייה מס' 20200185 מיום 10/05/2021 ממנה עולה בין היתר כדלקמן:
  שטח המגרש/החלקה: 7,288 מ"ר.

| ריכוז נתוני חפירה | |
|---|---|
| שטח חפירה | 6200 m2 |
| נפח חפירה | 69,115 m3 |

- היתר בנייה מס' 20200591 מיום 08/02/2023 להקמת בניין בן 11 קומות הכולל משרדים ומסחר + 6 מרתפים עם חניה, מחסנים, חדרים טכניים על הגג.
- גרמושקה להיתר בנייה מס' 20200591 מיום 08/02/2023 ממנה עולה בין היתר כדלקמן:
  שטח המגרש/חלקה: 7,288 מ"ר.

| | | | למסרות עיקריות | | | | | למסרות שרות | | | | | סה"כ שטח בניה | | אחו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מוצע | | סה"כ | | | מוצע | | | סה"כ | | | | מוצע |
| מפלס | מתחת לקרקע | קומה | מסחר והסעדה | משרדים ותע"י | סה"כ עיקרי מוצע | סה"כ עיקרי | אחוד משטח המגרש(%) | ממ"ק ממ"מ מקלט שחניה | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות וח.שירות | חניה שירות | אחסנה שירות | סה"כ שירות מוצע | סה"כ שירות | אחוד משטח המגרש(%) | סה"כ שטח בניה | אחוד משטח המגרש(%) | הערה |
| -21.00 | כן | -קומה 6 | 6.37 | | 6.37 | 6.37 | 0.09 | | 372.71 | 384.29 | 4764.36 | 311.58 | 5832.94 | 5832.94 | 80.03 | 5839.31 | 80.12 | |
| -17.90 | כן | -קומה 5 | 6.36 | | 6.36 | 6.36 | 0.09 | | 308.33 | 243.32 | 4759.15 | 319.67 | 5630.47 | 5630.47 | 77.26 | 5636.83 | 77.34 | 200.09 |
| -15.00 | כן | -קומה 4 | 6.36 | | 6.36 | 6.36 | 0.09 | | 339.97 | 143.70 | 4805.01 | 381.74 | 5670.42 | 5670.42 | 77.80 | 5676.78 | 77.89 | 158.83 |
| -12.10 | כן | -קומה 3 | 6.36 | | 6.36 | 6.36 | 0.09 | | 360.53 | 143.24 | 4806.45 | 387.62 | 5697.84 | 5697.84 | 78.18 | 5704.20 | 78.27 | 132.57 |
| -9.2 | כן | -קומה 2 | 100.13 | | 100.13 | 100.13 | 1.37 | | 345.35 | 231.81 | 4762.44 | 267.39 | 5606.99 | 5606.99 | 76.93 | 5707.12 | 78.31 | 126.50 |
| -6.30 | כן | -קומה 1 | 6.38 | | 6.38 | 6.38 | 0.09 | | 384.07 | 1786.67 | 3282.30 | 223.39 | 5676.43 | 5676.43 | 77.89 | 5682.81 | 77.97 | 153.17 |
| 0.00 | לא | קומה 01 | 3023.04 | | 3023.04 | 3023.04 | 41.48 | 100.81 | 1028.84 | 30.96 | 19.56 | 58.16 | 1238.33 | 1238.33 | 16.99 | 4261.37 | 58.47 | 950.84 |
| +6.20 | לא | קומה 02 | | 3586.18 | 3586.18 | 3586.18 | 49.21 | 124.04 | 780.00 | 61.80 | | 46.41 | 1012.25 | 1012.25 | 13.89 | 4598.43 | 63.10 | 613.26 |
| +10.20 | לא | קומה 03 | | 3586.18 | 3586.18 | 3586.18 | 49.21 | 124.04 | 780.00 | 61.80 | | 46.41 | 1012.25 | 1012.25 | 13.89 | 4598.43 | 63.10 | 613.26 |
| +14.20 | לא | קומה 04 | | 3586.18 | 3586.18 | 3586.18 | 49.21 | 124.04 | 780.00 | 61.80 | | 46.41 | 1012.25 | 1012.25 | 13.89 | 4598.43 | 63.10 | 613.26 |
| +18.20 | לא | קומה 05 | | 3586.53 | 3586.53 | 3586.53 | 49.21 | 124.04 | 752.64 | 61.80 | | 41.40 | 979.88 | 979.88 | 13.45 | 4566.41 | 62.66 | 644.75 |
| +22.20 | לא | קומה 06 | | 3117.85 | 3117.85 | 3117.85 | 42.78 | 124.04 | 752.64 | 61.80 | | 41.40 | 979.88 | 979.88 | 13.45 | 4097.73 | 56.23 | 1113.43 |
| +26.20 | לא | קומה 07 | | 2724.01 | 2724.01 | 2724.01 | 37.38 | 124.04 | 767.50 | 61.80 | | 23.08 | 976.42 | 976.42 | 13.40 | 3700.43 | 50.77 | 1511.26 |
| +30.20 | לא | קומה 08 | | 2723.92 | 2723.92 | 2723.92 | 37.38 | 124.04 | 767.49 | 61.80 | | 23.08 | 976.41 | 976.41 | 13.40 | 3700.33 | 50.77 | 1511.35 |
| +34.20 | לא | קומה 09 | | 3193.31 | 3193.31 | 3193.31 | 43.82 | 123.53 | 767.83 | 40.43 | | 44.45 | 976.24 | 976.24 | 13.40 | 4169.55 | 57.21 | 1041.94 |
| +38.20 | לא | קומה 10 | | 3190.37 | 3190.37 | 3190.37 | 43.78 | 124.04 | 771.96 | 40.43 | | 44.45 | 980.88 | 980.88 | 13.46 | 4171.25 | 57.23 | 1040.42 |
| +43.00 | לא | קומה 11 | | 1525.33 | 1525.33 | 1525.33 | 20.93 | 68.32 | 375.66 | 98.36 | | | 542.34 | 542.34 | 7.44 | 2067.67 | 28.37 | 3142.99 |
| +47.00 | לא | קומה 12 גג עלון | | | | | | 59.49 | 202.99 | 7.78 | | 88.50 | 358.76 | 358.76 | 4.92 | 358.76 | 4.92 | 1658.67 |
| | | מעל הקרקע | 3023.04 | 30819.86 | 33842.90 | 33842.90 | 464.39 | 1344.47 | 8527.55 | 650.56 | 19.56 | 503.75 | 11045.89 | 11045.89 | 151.58 | 44888.79 | 615.93 | 14455.43 |
| | | מתחת הקרקע | 131.96 | | 131.96 | 131.96 | 1.82 | | 2110.96 | 2933.03 | 27179.71 | 1891.39 | 34115.09 | 34115.09 | 468.09 | 34247.05 | 469.90 | 771.16 |
| | | סה"כ המבנה | 3155.00 | 30819.86 | 33974.86 | 33974.86 | 466.21 | 1344.47 | 10638.51 | 3583.59 | 27199.27 | 2395.14 | 45160.98 | 45160.98 | 619.67 | 79135.84 | 1085.83 | 15226.59 |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

| מהות ההשבחה | משיבה | מבקשים |
|---|---|---|
| תוכנית 504-0812388 | 221,095,600 ₪ | 44,282,392 ₪ |

## 12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד.
בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.
עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

### 12.1. עמדת המשיבה:

**עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר שאול לב:**

- הובא בחשבון שווי במצב קודם בהתאם לתוכניות הר/2030 והר/מק/2030א'.
- היטלי ההשבחה בגין אישור תוכניות הר/2030 והר/מק/2030א' שולמו על ידי כל בעלי החלקה.
- בהתאם להסכם מיום 27.06.2019 הנחתם בין כל בעלי החלקה לבין חברת נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, טריגו הצפון החדש ת"א בע"מ, יצחק תשובה אחזקות בע"מ וויטלנד ישראל בע"מ (להלן "החברה וטות"), כי כל זכויות הבנייה שנוספו בתכנית הר/2472 שייכות במלואן לחברה ולטות, והחבות בהיטל ההשבחה שלהן בלבד.
- הובא בחשבון במצב החדש, תוכנית הר/2472 והבקשה להיתר בנייה המהווה מימוש חלקי של זכויות הבנייה בתכנית.
- הובא בחשבון כי בהתאם להוראות החוק סעיף 4(5א') בתוספת השלישית ההשבחה בגין אישור תוכנית כוללנית ותמ"א 70 תחושב במסגרת ההשבחה בגין אישור התוכנית המפורטת שתאושר לאחר התוכנית הכוללנית ותמ"א 70.
- הובא בחשבון כי בהתאם לתוכנית הר/מק/2030/א' הותרה בנייה של 34,479 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים בבניין הכולל 11 קומות.
- תוכנית הר/2472 התירה בנייה של 45,800 מ"ר עיקרי לתעסוקה (כולל מסחר).
- בבקשה להיתר מבוקשת בנייה של 45,627.11 מ"ר עיקרי לשימוש מסחר ומשרדים מעל הקרקע.
- הובא בחשבון כי ההשבחה בגין המימוש החלקי המבוקש תחושב לפי תוספת של 11,148.11 מ"ר עיקרי למשרדים.
- הובא בחשבון כי במסגרת הבקשה להיתר מבוקש ניוד של 246.96 מ"ר עיקרי.

חישוב של 34,479 מ"ר בהפחתת 34,232.04 מ"ר (שטח עיקרי למסחר ומשרדים בקומות 1-11 בתוכנית הבקשה להיתר) = 246.96 מ"ר עיקרי.

246.96 מ"ר עיקרי אשר הוקנו בתוכנית הר/מק/2030/א' מקומות 1-11 לקומות 12-19.

- מתקבל שטח עיקרי למשרדים המבוקש בקומות 12-19 שנוסף בתוכנית הר/2472, הינו 10,901.15 מ"ר (246.96 מ"ר - 11,148.11 מ"ר).


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- בהתאם לתוכנית הר/מק/2030/א' הותרה בנייה של 11,492 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.
- נמצא כי בהיתר בנייה מס' 20200591 נוצלו 11,026.03 מ"ר שטחי שירות מכל הקרקע (בהתאם לפירוט השטחים הקיימים בתוכנית בקשה להיתר מס' 20241004), כלומר נותרו לניצול 465.97 מ"ר של שטחי שירות מעל הקרקע בקומות 1-12.
- במסגרת הבקשה להיתר הנדונה מבוקש תוספת שטחי שירות בקומות 1-12 בסך של 99.8 מ"ר, 2,824.01 מ"ר בקומות 13-19 ו- 4,101.46 מ"ר בקומות 20-28.
- תוספת שטחי השירות המבוקשת בקומות 1-12 הינה בהתאם לתוכנית מצב קודם הר/מק/2030/א'.
- תוכנית הר/2472 אפשרה ניוד של 367.17 מ"ר (98.8 מ"ר - 465.97 מ"ר) מתוך שטחי השירות המבוקשים בקומות 13-19 מקומות 1-12 לקומות 13-19.
- הובא בחשבון כי תוכנית הר/2472 אפשרה תוספת של יתרת שטחי השירות המבוקשת בקומות 13-19 לשימוש משרדים בסך של 2,456.84 מ"ר (367.17 מ"ר - 2,824.01 מ"ר).
- הובא בחשבון כי תוספת הזכויות למשרדים בתוכנית הר/2472 הינה ללא תוספת שטחי חניה.
- הובא בחשבון בהתאם לקביעת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בשומה מכרעת מיום 22.02.2022 לנכס ברחוב מנחם בגין 7-9 במתחם הבורסה בר"ג (גוש 6207 חלקה 930) כי יש להביא בחשבון הפחתה של 7.5% בשווי מ"ר מבונה למשרדים עקב היעדר חניה.
- הובא בחשבון כי בהתאם להוראות סעיף 19ב(9) שטחי המקלטים המחויבים בבנייה פטורים מהיטל השבחה.
- הובא בחשבון כי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה שטח המקלטים שבנייתו מחויבת בבניין משרדים הינו 3% מהשטח העיקרי, לאור האמור הובא בחשבון כי שטח המקלטים שאינם חייבים בהיטל הינו 3% מהשטח העיקרי למשרדים בקומות 13-19 בסך של 9,851.62 מ"ר.
  לפיכך, סך שטח המקלטים הפטור הינו 295.55 מ"ר (3% * 9,851.62).
- הובא בחשבון כי בהערכת ההשבחה בגין אישור תוכנית הר/2472 עפ"י המימוש החלקי המבוקש יש להביא בחשבון תוספת שטחי שירות בקומות 13-19 בסך של 2,161.29 מ"ר
  (295.55 מ"ר - 2,456.84 מ"ר).
- הובא בחשבון כי תוכנית הר/2472 אפשרה תוספת 128 יח"ד המבוקשות בקומות 20-26.
- הובא בחשבון כי סך השטח העיקרי לדירות המגורים הינו 6,400 מ"ר.
- הובא בחשבון כי יתרת השטח העיקרי המבוקש לשימוש מגורים הינו עבור לובי בקומת הקרקע (114.44 מ"ר) ולובי בריכה וחדר כושר בקומה 20 (296.92 מ"ר).
- הובא בחשבון כי שווי שטח הלובי בקומת הקרקע ולובי בריכה וחדר הכושר מגולם בשווי שטחי המגורים.
- הובא בחשבון כי שווי שטחי השירות בקומות 20-26 המיועדות לשימוש מגורים מגולם בשווי השטחים העיקריים למגורים.
- בהערכת ההשבחה לשטחי המגורים שטחי המקלטים (ממ"קים) בקומות 20-26 לא הובאו בחשבון לאור הוראות הפטור בסעיף 19ב(9).


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- הובא בחשבון כי במסגרת הבקשה להיתר שבנדון הומר במרתף שטח שירות תת קרקעי לצורך חניה לשטח עיקרי בתת קרקעי לתעשייה בקומות מרתף מינוס 1 ומינוס 2 בהיקף של 4,847.93 מ"ר שישמש כחניון להשכרת רכבים.
- הובא בחשבון כי במצב קודם שווי מקום חניה בנוי זהה לעלות בניית מקום החניה ולפיכך מרכיב הקרקע לחניה תת קרקעית במצב קודם הינו אפס.
- הובא בחשבון הפחתה של 5% בגין הפחתה לגודל לתוספת הזכויות המבוקשת בבקשה להיתר שבנדון.
- הובא בחשבון כי במסגרת הבקשה להיתר כל החניות התת קרקעיות (פרט לחניות בתחום השטח לשימוש עיקרי לתעשייה) ישמשו כחניון ציבורי, הובא בחשבון כי שווי חניון ציבורי אינו נמוך משווי חניות רגילות).
- ערכי שווי:

להלן נתוני עסקאות בחלקה הנדונה למכירת זכויות בנייה לשטחי משרדים (ללא חניה) בקומות 1-11 בשלב א' של הפרויקט:

| תאריך | שטח מבונה ברוטו למשרדים | מחיר | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| 12.1.2022 | 106.2 | ₪ 790,000 | ₪ 7,440 |
| 12.1.2022 | 106.2 | ₪ 740,000 | ₪ 6,968 |
| 5.10.2022 | 126 | ₪ 913,500 | ₪ 7,250 |
| **ממוצע** | | | **₪ 7,220** |

להלן עסקאות מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים למכר משרדים בנויים בחלקה הנדונה בקומות 2-6 (ללא חניה):

| גוש חלקה | יום מכירה | תמורה מוצהרת ב- ₪ | שטח ברוטו במ"ר | קומה | שווי מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 006591-0049-505-00 | 29/04/2025 | 2,773,000 ₪ | 119 | 5 | 23,303 ₪ |
| 006591-0049-306-00 | 27/04/2025 | 1,861,140 ₪ | 81 | 3 | 22,977 ₪ |
| 006591-0049-514-00 | 23/04/2025 | 3,377,968 ₪ | 145 | 5 | 23,296 ₪ |
| 006591-0049-601-00 | 22/04/2025 | 1,803,304 ₪ | 68 | 6 | 26,519 ₪ |
| 006591-0049-602-00 | 22/04/2025 | 1,957,275 ₪ | 74 | 6 | 26,450 ₪ |
| 006591-0049-603-00 | 22/04/2025 | 1,331,065 ₪ | 50 | 6 | 26,621 ₪ |
| 006591-0049-604-00 | 22/04/2025 | 3,731,973 ₪ | 153 | 6 | 24,392 ₪ |
| 006591-0049-605-00 | 21/04/2025 | 1,487,124 ₪ | 80 | 6 | 18,589 ₪ |
| 006591-0049-409-00 | 10/04/2025 | 2,872,710 ₪ | 133 | 4 | 21,599 ₪ |
| 006591-0049-513-00 | 09/04/2025 | 2,713,210 ₪ | 105 | 5 | 25,840 ₪ |
| 006591-0049-219-00 | 08/04/2025 | 2,944,100 ₪ | 123 | 2 | 23,936 ₪ |
| 006591-0049-305-00 | 07/04/2025 | 1,846,009 ₪ | 83 | 3 | 22,241 ₪ |
| 006591-0049-205-00 | 02/04/2025 | 1,979,692 ₪ | 83 | 2 | 23,852 ₪ |
| 006591-0049-401-00 | 02/04/2025 | 1,784,183 ₪ | 68 | 4 | 26,238 ₪ |
| **ממוצע** | | | | **4.5** | **23,990 ₪** |


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>להלן תחשיב חילוץ מרכיב שווי הקרקע</u>:

שווי מ"ר בנוי למשרדים - 23,990 ₪.

שווי בניכוי רווח יזמי 20% - 19,991 ₪.

עלות בנייה למ"ר - 10,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה למשרדים בקומות 1-11 - 9,991 ₪.

שווי מ"ר מבונה למשרדים בקומות 1-11 במעוגל - 10,000 ₪.

בשומה מכרעת מיום 7.7.2024 לנכס ברחוב עדה לאבלייס 4 באזה"ת הרצליה (גוש 6951 חלקה 47) קבע השמאי המכריע מר עומר סרחאן שווי מ"ר מבונה לשימוש משרדים בסך של 6,072 ₪ לתאריך 19.04.2023.

קביעת השמאי המכריע מבוססת על ניתוח עסקאות בחלקה 49 בגוש 6591 ונקבע ע"י השמאי המכריע כי שווי מ"ר מבונה בעסקאות הינו בממוצע 6,443 ₪.

<u>סיכום נתונים</u>:

| | ערך | משקל | ערך משוקלל |
|---|---|---|---|
| עיסקאות בקרקע | 7,220 ₪ | 50% | 3,610 ₪ |
| עיסקאות משרדים | 10,000 ₪ | 40% | 4,000 ₪ |
| שמאי מכריע | 6,443 ₪ | 10% | 644 ₪ |
| סה"כ | | | 8,254 ₪ |
| ובמעוגל | | | 8,250 ₪ |

בהתחשב בנתונים הנ"ל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ממוצע לתעסוקה בקומה ממוצעת קומה 6 (ממוצע קומות 1-11) הינו 8,250 ₪.

בהתחשב בתוספת שווי לקומה בשיעור של 1.5%, בהתאם לקביעת השמאי המכריע מר סארחן, הובא תוספת שווי של 14.25% הנובע מפער של 9.5 קומות (הפער בין קומה ממוצעת 6 לקומה ממוצעת 15.5 - ממוצע קומות 12-19).

לפיכך הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי' בקומה ממוצעת 15.5 בסך של 9,425 ₪ (8,250 ₪ * 1.1425).

<u>שווי לתעשיה ומלאכה</u>:

- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.12.2023 לנכס ברחוב גלגלי הפלדה 7 באזה"ת הרצליה פיתוח (גוש 6420 חלקה 127) קבע השמאי המחוזי שווי מ"ר מבונה אקווי' לתעשייה בסך של 5,410 ₪ לתאריך 13.05.2023.
- בשומה מכרעת מיום 7.7.2024 לנכס ברחוב עדה לאבלייס 4 באזה"ת הרצליה (גוש 6951 חלקה 47) קבע השמאי המכריע מר עומר סארחן שווי מ"ר מבונה לשימוש משרדים בסך של 6,072 מ"ר לתאריך 19.04.2023.

בהפחתה של 10% עקב התאמת שימוש בין תעסוקה למשרדים מתקבל שווי מ"ר מבונה של 5,465 ₪.

- בהתחשב בנתונים הנ"ל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי' לתעשייה בסך של 5,500 ₪ לתאריך 21.9.2024.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שווי למגורים:

- בהתאם להסכם מיום 4.1.2023 נמכרו זכויות הבנייה למגורים (עיקרי ושירות) בתוכנית הר/2408 וכל הצמוד ו/או הנובע מהן עפ"י התב"ע וההיתר והמהוות את הזכות להקמה של 93 יח"ד וכן מרפסות ליח"ד, בתוספת החלק היחסי ברכוש המשותף וכן זכויות ושטחים בקומת הקרקע (הכולל בין היתר לובי מגורים, לובי כניסה, חדר חבילות, מעליות וכניסה לגרם מדרגות) וכן כולל הממכר זכויות ושטחים בתת הקרקע אשר ייחדו לשימושו וחזקתו הבלעדיים של הקונה וכוללים 93 מקומות לאופניים ואופנועים, מחסנים בתת הקרקע.
  בתמורה לממכר ישלם הקונה סך של 77,000,000 ₪.
- בהתאם לתוכנית הר/2408 מותרת בנית פרויקט לשימוש מסחר, משרדים מגורים ושטחי ציבור.
- זכויות הבנייה למגורים מאפשרות בניית 93 יח"ד בשטח עיקרי של 4,482 מ"ר + 1,116 מ"ר עיקרי למרפסות.
- בהתאם להיתר בנייה מס' 20221272 שהוצא לבניית הפרויקט אושרה הקמת 92 יח"ד בקומות 3-7 ו- 10-14 בשטח עיקרי של כ- 4,475 מ"ר + מרפסות + כ-400 מ"ר ממ"קים + כ-170 מ"ר אחסנה במרתף ובריכה וחדר כושר בקומה 15.
- מתקבל כי העסקה משקפת שווי של כ- 17,180 ₪ למ"ר עיקרי ממוצע בקומה ממוצעת 8.5 (4,482 מ"ר / 77,000,000 ₪) המגלם ממ"קים, מרפסות אחסנה וחדר כושר ובריכה.
- בהתחשב במיקום הנכס הנדון בסמוך לדרך מס' 2 (כביש החוף) ובעובדה כי שטחי המגורים המבוקשת בנכס הינה בקומה ממוצעת 23 (ממוצע קומות 20-26) הובא בחשבון שווי מ"ר עיקרי המגלם את המרפסות, שטחי האחסנה והבריכה וחדר הכושר ובנטרול שטח הממ"קים בסך של **17,000** ₪.

חישוב ההשבחה:

השבחה לתוספת זכויות לתעסוקה

- שטח עיקרי למשרדים ומסחר מצב קודם (בהתאם לתוכנית הר/מק/2030/א' 3,550 מ"ר (עיקרי למסחר) + 30,929 מ"ר (עיקרי למשרדים) = 34,479 מ"ר.
- שטח עיקרי למשרדים ומסחר מבוקש מעל הקרקע (בהתאם לתוכנית הבקשה מבוקש 3,043.22 מ"ר (עיקרי למסחר) + 42,583.89 מ"ר (עיקרי למשרדים) = 45,627.11 מ"ר.
- תוספת שטח עיקרי למשרדים בקומות 12-19 (כמפורט בסעיף 8 בפרק העקרונות) = 10,901.15 מ"ר.
- תוספת שטח שירות בקומות 13-19 בהתחשב בפטור למקלטים (כמפורט בסעיף 11 בפרק העקרונות) = 2,161.29 מ"ר.
- סה"כ תוספת שטח תעסוקה ברוטו = 13,062.44 מ"ר.
- שווי 1 מ"ר תעסוקה ברוטו בקומות 12-19 = 9,425 ₪.
- הפחתה בגין העדר חניה = 7.5%.
- שווי 1 מ"ר תעסוקה ברוטו בקומות 12-19 בהתחשב בהעדר חניה = 8,718 ₪.
- תוספת שווי בגין תוספת זכויות = 113,878,352 ₪.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- ניוד שטח עיקרי למשרדים מקומות 1-11 לקומות 12-19 (כמפורט בסעיף 8 בפרק העקרונות) = 246.96 מ״ר.
- ניוד שטח שירות למשרדים מקומות 1-12 לקומות 13-19 (כמפורט בסעיף 9 בפרק העקרונות) = 367.17 מ״ר.
- סה״כ ניוד שטח תעסוקה = 614.13 מ״ר.
- תוספת שווי ממוצעת למ״ר בגין ניוד מקומות נמוכות לקומות גבוהות (הפער בין שווי 9,425 ₪ למ״ר בקומה ממוצעת 15.5 לשווי בסך של 8,250 ₪ למ״ר בקומה ממוצעת 6) = 1,175 ₪.
- תוספת שווי בגין ניוד = 721,600 ₪.

<u>השבחה לתוספת זכויות למגורים</u>

- שטח עיקרי למגורים = 6,400 מ״ר.
- שווי 1 מ״ר מבונה קרקע למגורים = 17,000 ₪.
- סה״כ השבחה גולמית = 108,800,000 ₪.

<u>השבחה לתוספת זכויות לתעשיה בתת הקרקע</u>

- תוספת שטח עיקרי לתעשיה = 4,847.93 מ״ר.
- שווי 1 מ״ר מבונה קרקע לתעשיה בתת הקרקע (שווי מ״ר מבונה בתת הקרקע בקומות מרתף מינוס 1 ומינוס 2, 0.35 * 5,500 ₪) = 1,925 ₪.
- סה״כ שווי הזכויות לתעשיה בתת הקרקע = 9,332,265 ₪.

**סה״כ תוספת שווי = 232,732,217 ₪.**

**הפחתה לגודל = 5%.**

**השבחה = 221,095,600 ₪.**



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**12.2. <u>עמדת המבקשים</u>:**

**<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר יעקב בירנבאום</u>:**

- הובא בחשבון מקדמי הפחתה בגין מיקומו של הנכס בסמיכות לכביש 2 שהינו ציר תחבורה ראשי ומרכזי ולתחנת תדלוק פז.
- הובא בחשבון זכויות הבנייה שניתן היה לממש על הנכס במצב קודם, עפ"י הוראות תב"ע הר/מק/2030א' + היתר בנייה מספר 20200591 במסגרתו ניתן היה לבנות על הנכס בניין משרדים בן 11 קומות, מעל קומת מסחר + 6 קומות חניונים תת קרקעיים (620 מקומות חניה).
- הובא בחשבון כי בתאריך הקובע לשומה, בנכס היו בנויות כבר קומות המרתף, עפ"י היתר בנייה 20200591.
- הובא בחשבון כי במסגרת תוכנית בניין עיר חדשה, הוקטן תקן החניה מ- 620 מקומות חניה ל- 261 מקומות חניה ועפ"י התוכנית המצורפת לבקשה להיתר הוגדרו 260 מקומות חניה.
- הובא בחשבון מספר החניות התת קרקעיות במצב קודם וחדש והשפעתם על שווי הנכס נשוא שומה זו. בהיתר הקודם, הותרו 620 מקומות חניה לבניין תעסוקה ומסחר הכולל 34,479 מ"ר שטחים עיקריים.
- בהחלטת הוועדה המקומית, הותרו 260 מקומות חניה בלבד, לבניין תעסוקה ומסחר הכולל 54,800 מ"ר שטחים עיקריים ובנוסף 8,200 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
- הובא בחשבון כי במגרש קיימת בעיה של מי תהום, דבר שמשפיע על התייקרות עלויות הבנייה (דיפון סלארי וכו').
- הובא בחשבון כי בחישוב זכויות הבנייה במצב החדש, המימוש הינו מימוש חלקי של תב"ע הר/2472 (מספר 504-0812388) כפי שעולה מהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 23/04/2025.
- הובא בחשבון פסיקות שמאים מכריעים לעניין מקדמי הפחתה כדלקמן: מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים (מגורים מעל תעסוקה ומסחר), מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי וסואן, מקדם הפחתה בגין קרבה לתחנת תדלוק, מקדם הפחתה בגין העדר חניה, מקדם הפחתה בגין גודל עסקה, מקדם הפחתה בגין מושעא.
- הובא בחשבון פסיקות שמאים מכריעים לעניין ערכי שווי מ"ר מבונה, תוך התאמתם לנכס נשוא שומה זו ולתאריך הקובע לשומה זו.
- הובא בחשבון שטח המגרש נשוא השומה במצב קודם ובמצב חדש והשפעתו על קומת הקרקע המסחרית.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

התייחסות לשומת שמאי המשיבה:

נתוני השוואה למשרדים

- התמורה המוצהרת בטבלה כולל מע"מ.
- ורפו מספר חוזי מכר, המופיעים בטבלה אותה ציין שמאי המשיבה (יחידות 606, 602, 505, 205), מהם ניתן ללמוד כי התמורה המוצהרת כולל מע"מ.
- פס"ק בית משפט עליון בר"ם 1621/18, במסגרתו נקבע כי אין לכלול את מרכיב המע"מ, בחישוב היטל השבחה.

שטחי היחידות בנתונים שהציג שמאי המשיבה:

| גו"ח | שטח עפ"י שמאי הועדה במ"ר | שטח בפועל במ"ר |
|---|---|---|
| 6591-49-514 | 145 | 154 |
| 6591-49-601 | 68 | 69 |
| 6591-49-602 | 74 | 75 |
| 6591-49-603 | 50 | 51 |
| 6591-49-604 | 153 | 154 |
| 6591-49-605 | 80 | 81 |
| 6591-49-409 | 133 | 134 |
| 6591-49-513 | 105 | 119 |
| 6591-49-219 | 123 | 131 |

בחלק מהעסקאות נפלה טעות בשטחים שצוינו ע"י שמאי המשיבה.

תנאי תשלום

- חלק מהמשרדים נמכרו בתנאי תשלום לינאריים לפי התקדמות הבנייה וחלק מהמשרדים נמכרו בתנאי תשלום של 20/80.
- בעסקאות שכללו תנאי תשלום 20/80, המחיר הינו גבוה יותר.
- התמורה מגלמת גם את ההטבה בתנאי המימון.
- בהתאם להסכמי המכר עולה כי מועד מסירת החזקה הינו 31.12.2027.
- לעניין העובדה שיש להביא בחשבון הפחתה ממחיר המכירה בפרויקטים של 20/80 או דומה להם, אנו מפנים לשומות מכריעות של השמאים יעקב הלוי באילת (גו"ח 40115/17) ורינת וויס רביב באשדוד (גו"ח 2022/7), בהם נקבע כי יש להפחית 10%-9% ממחיר העסקה בגין תנאי המימון.
- מתוך העסקאות שהוצגו על ידי שמאי המשיבה ניתן לראות שתי עסקאות של משרדים בשטחים דומים שנמכרו בתנאי תשלום שונים ומהם ניתן ללמוד מה הפער בשווי ביניהם:

| מס' יחידה | שטח במ"ר | קומה | תנאי תשלום | תאריך העסקה | התמורה (כולל מע"מ) | מחיר למ"ר (כולל מע"מ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 205 | 83 | 2 | 20/80 | 2/4/2025 | ₪ 1,979,692 | ₪ 23,852/למ"ר |
| 305 | 83 | 3 | לינארי | 7/4/2025 | ₪ 1,846,009 | ₪ 22,241/למ"ר |

מהאמור עולה כי משרדים באותו גודל עם אותו כיוון אוויר, נמכרו בפער של 7% כתוצאה מתנאי תשלום שונים (מה גם שהמשרד שנמכר בתנאי 20/80 מצוי בקומה נמוכה יותר).


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ להלן טבלה של עסקאות שנעשו בפרויקט:

**מזרח לינארי**

| מספר בנין | מספר נכס | קומה | שטח ברוטו | מחיר מכירה כולל מע"מ | תאריך חתימה | מסלול תשלום | כיוון אוויר | שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 311 | 3 | 68.6 | 1,465,541 | 26/08/2025 | לינארי | מזרח | 21,364 |
| A | 312 | 3 | 80.5 | 1,720,457 | 26/08/2025 | לינארי | מזרח | 21,372 |
| B | 513 | 5 | 118.98 | 2,713,210 | 09/04/2025 | לינארי | מזרח | 22,804 |
| B | 514-1 | 5 | 51.31 | 1,125,989 | 23/04/2025 | לינארי | מזרח | 21,945 |
| B | 514-2 | 5 | 51.31 | 1,125,989 | 23/04/2025 | לינארי | מזרח | 21,945 |
| B | 514-3 | 5 | 51.31 | 1,125,989 | 23/04/2025 | לינארי | מזרח | 21,945 |
| | | | | | | | ממוצע | 21,896 |

**מזרח 20/80**

| מספר בנין | מספר נכס | קומה | שטח ברוטו | מחיר מכירה כולל מע"מ | תאריך חתימה | מסלול תשלום | כיוון אוויר | שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B | 319 | 3 | 159.96 | 3,704,684 | 28/05/2025 | 20-80 | מזרח | 23,160 |

**מערב לינארי**

| מספר בנין | מספר נכס | קומה | שטח ברוטו | מחיר מכירה כולל מע"מ | תאריך חתימה | מסלול תשלום | כיוון אוויר | שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B | 202 | 2 | 49 | 1,136,052 | 22/07/2025 | לינארי | מערב | 23,185 |
| B | 203 | 2 | 59.1 | 1,344,962 | 27/07/2025 | לינארי | מערב | 22,757 |
| B | 207 | 2 | 95 | 2,146,705 | 05/05/2025 | לינארי | מערב | 22,597 |
| B | 302 | 3 | 49.5 | 1,238,397 | 19/05/2025 | לינארי | מערב | 25,018 |
| B | 303 | 3 | 59.1 | 1,238,397 | 19/05/2025 | לינארי | מערב | 20,954 |
| B | 305 | 3 | 83.1 | 1,846,009 | 07/04/2025 | לינארי | מערב | 22,214 |
| B | 306 | 3 | 81.7 | 1,861,140 | 27/04/2025 | לינארי | מערב | 22,780 |
| B | 307 | 3 | 95 | 2,109,497 | 13/05/2025 | לינארי | מערב | 22,205 |
| B | 403 | 4 | 59.1 | 1,401,566 | 13/07/2025 | לינארי | מערב | 23,715 |
| B | 406 | 4 | 81.7 | 1,811,767 | 15/05/2025 | לינארי | מערב | 22,176 |
| B | 409 | 4 | 133.7 | 2,872,710 | 02/04/2025 | לינארי | מערב | 21,486 |
| B | 502 | 5 | 74.85 | 1,835,555 | 05/05/2025 | לינארי | מערב | 24,523 |
| B | 504 | 5 | 153.95 | 3,584,138 | 03/06/2025 | לינארי | מערב | 23,281 |
| B | 505 | 5 | 119.03 | 2,773,000 | 29/04/2025 | לינארי | מערב | 23,297 |
| B | 210-01 | 2 | 86.7 | 1,773,483 | 05/08/2025 | לינארי | מערב | 20,455 |
| B | 210-02 | 2 | 86.7 | 1,773,482 | 05/08/2025 | לינארי | מערב | 20,455 |
| B | 906-7 | 9 | 284.37 | 6,802,403 | 06/05/2025 | לינארי | מערב | 23,921 |
| | | | | | | | ממוצע | 22,648 |

**מערב 20/80**

| מספר בנין | מספר נכס | קומה | שטח ברוטו | מחיר מכירה כולל מע"מ | תאריך חתימה | מסלול תשלום | כיוון אוויר | שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B | 205 | 2 | 83.1 | 1,979,693 | 02/04/2025 | 20-80 | מערב | 23,823 |
| B | 402 | 4 | 49.5 | 1,215,400 | 05/05/2025 | 20-80 | מערב | 24,554 |
| B | 407 | 4 | 95 | 2,242,000 | 26/06/2025 | 20-80 | מערב | 23,600 |
| B | 602 | 6 | 74.85 | 1,957,275 | 22/04/2025 | 20-80 | מערב | 26,149 |
| B | 603 | 6 | 50.9 | 1,331,065 | 22/04/2025 | 20-80 | מערב | 26,151 |
| B | 604 | 6 | 153.95 | 3,731,973 | 22/04/2025 | 20-80 | מערב | 24,241 |
| B | 902 | 9 | 50 | 1,326,969 | 21/08/2025 | 20-80 | מערב | 26,539 |
| B | 605-1 | 6 | 80.6 | 1,487,124 | 21/04/2025 | 20-80 | מערב | 18,451 |
| B | 605-2 | 6 | 38.46 | 1,487,124 | 21/04/2025 | 20-80 | מערב | 38,667 |
| | | | | | | | ממוצע | 25,797 |
| | | | | | | | ממוצע ללא שנים חריגות | 25,008 |

- בטבלה זו פילחנו את העסקאות לפי תנאי התשלום ולפי כיוונים בבניין.
- בהנחה ונתעלם מהעסקאות (בתנאי תשלום 20/80), שהיו במחיר גבוה יותר בגלל תנאי תשלום, מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע כולל מע״מ, 22,272 ₪/למ״ר, וללא מע״מ 18,875 ₪/למ״ר.
- טבלה זו כולל עסקאות של שטחים קטנים.
- הואיל והתוכנית המשביחה (הר/2472) מוסיפה שטחים גדולים, ובהתאם לתשריט הבינוי עולה שקיים קושי לבצע חלוקה של הקומות העליונות לשטחים קטנים, אזי יש להביא בחשבון עסקאות של שטחים גדולים בלבד.

➢ להלן עסקאות של שטחי משרדים גדולים ובינוניים, שנמכרו בפרויקט:

| יחידה | תיאור | כיוון | שטח | סה"כ מחיר לא כולל מע"מ | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 310-313 | גדולה | מערב-מזרח | 540 | 9,300,000 | 17222.2 |
| 506 | בינונית | מערב | 254.17 | 4,519,631 | 17782.0 |
| 507 | בינונית | מערב | 325.07 | 5,780,369 | 17781.8 |
| 210 | בינונית | מערב | 173.42 | 3,005,902 | 17333.2 |
| 607 | בינונית | מערב | 324.99 | 5,970,000 | 18369.9 |
| 606 | בינונית | מערב | 254.17 | 4,738,000 | 18641.2 |
| 418-419 | בינונית | דרום-מזרח | 289.10 | 5,380,000 | 18609.4 |
| | | | 2,160.92 | 38,693,902 | 17906.3 |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>חישוב שווי מ"ר מבונה</u>:

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ | 17,906 ₪/למ"ר |
| קיזוז רווח יזמי 20% | 14,921 ₪/למ"ר |
| עלות בניה למ"ר | -10,000 ₪/למ"ר |
| **שווי קרקע למ"ר מבונה** | **4,921 ₪/למ"ר** |

<u>שלוש עסקאות "קרקע" שנעשו בשנת 2022</u>

➢ שמאי המשיבה הציג בשומתו נתוני עסקאות בחלקה הנדונה, אשר לדבריו מדובר בעסקאות למכירת זכויות בנייה לשטחי משרדים (ללא חניה) בקומות 1-11 בשלב א' של הפרויקט.

- בתאריך 27/06/2019 חתמה חברת פרשקובסקי על הסכם מתן שירותי בנייה לחלק מבעלי הקרקע, אשר במסגרת אותו הסכם התחייבה החברה לבנות שטחים במחיר כולל של 8,000 ₪/למ"ר, שערכם לתאריך העסקאות הינו כ- 8,700 ₪/למ"ר בממוצע.
- בעסקאות המפורטות להלן נמכר למעשה משרד.
- התמורה המשולמת למוכר הזכויות הינה חלק מהתמורה עבור המשרד.
- יתרת התמורה תשולם לחברת פרשקובסקי בגין הביצוע.
- התמורה הכוללת הינה 15,920 ₪/למ"ר, עבור משרד בנוי.
- לצורך חילוץ שווי קרקע יש להפחית את הרווח היזמי ואת עלות הבנייה.
- בחילוץ זה נקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 4,500 ₪/למ"ר במעוגל.

**לאור האמור ולאור העובדה כי עסקאות אלו נערכו בשנת 2022, כאשר התאריך הקובע הינו 9/2024, אין להביאם בחשבון.**

לחליפין, במידה והשמאי המכריע יחליט כי יש להביא בחשבון עסקאות אלו, יש לדעתנו להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בין מועד העסקאות לתאריך הקובע לשומה זו כדלקמן:

א. מעיון בדוחות נת"מ לשנים 2022 ו- 2024, עולה כי אין שינוי בדמי השכירות בשנים אלו באזה"ת הרצליה פיתוח.

ב. מדד תשומות הבנייה 6/2222: 126.8.

מדד תשומות הבנייה 9/2024: 132.5.

מדובר בעליה של 4.5%, הואיל ומרכיב הקרקע מהווה כשליש ומרכיב הבנייה מהווה כשני שליש, יש להביא בחשבון ירידה בשווי הקרקע של 9% מאמצע שנת 2022 לתאריך הקובע לשומה זו.

4,500 ₪/למ"ר * 0.91 = כ- 4,100 ₪/למ"ר.

**הערה:** יש להביא בחשבון כי בין השנים 2022 ל-2024, חלה עלייה במרכיב המימון (ריבית בנק ישראל עלתה בצורה משמעותית), דבר שבהכרח מעלה את שיעור העלויות העקיפות שיש להביא בחשבון.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מכרזי מנהל

להלן ניתוח של מספר מכרזים לתעסוקה ששווקו ע"י רמ"י:

ניתוח מכרז מספר 304/2024 - מתחם שדה דב, ת"א:

| | מרכיב | מסחר עיקרי | שטחי שרות מסחר | תעסוקה | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מקדם אקו' | 4 | 0.5 | 1 | 1 | | | | |
| מספר מגרש | שטח עיקרי למסחר | שטח שירות למסחר | שטח עיקרי לתעסוקה | שטח שירות לתעסוקה | סה"כ שטח אקו' לתעסוקה | מחיר זכיה | הוצאות פיתוח | שווי למ"ר מבונה תעסוקה כולל פיתוח |
| 303 | 5,110 | 2,190 | 13,580 | 5,820 | 44,220 | 112,544,659 | 19,455,362 | 2,985 |
| 305 | 5,321 | 2,280 | 15,400 | 6,600 | 47,844 | 133,069,600 | 21,448,289 | 3,230 |

הערה: המקדמים האקווי' נלקחו מתוך נספח העקרונות לטבלאות האיזון של תוכנית תמ"ל/3001.

מתקבל שווי למ"ר מבונה בממוצע של: כ- 3,100 ₪/למ"ר כולל פיתוח במעוגל.

ניתוח מכרז מספר 33/2023 - הרצליה:

| מס' מכרז | 33/2023 הרצליה | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| יעוד | מסחר/משרדים | | | | | | | |
| תב"ע 504-0251637 | גו"ח | 6422/216 | | | | | | |
| ועדת מכרזים | 24/01/2024 | | | | | | | |
| מקדם אקו' | 1 | 1 | 2 | 0.5 | | | | |
| מספר מגרש | שטח עיקרי לתעסוקה | שטח שירות לתעסוקה | שטח למסחר עיקרי | שטח מסחר שירות | שטח אקו' | מחיר זכיה | הוצאות פיתוח | שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח |
| 702 | 17,884 | 4,365 | 2,000 | 1,600 | 27,849.00 | 57,432,461 | 61,055,586 | 4,255 |

הערה: המקדמים האקווי' נלקחו מתוך נספח העקרונות לטבלאות האיזון של תוכנית 504-0251637.

מתקבל שווי למ"ר מבונה של: 4,225 ₪/למ"ר כולל פיתוח.

**מצב שוק משרדים נכון לתאריך הקובע**

הוצגה חלק ממצגת שהוכנה עבור האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל מחודש 09/2024, התייחסות בערכי שווי מתוך הרצאה של האקדמיה למחקר - ספטמבר 2024 ומגמות כלליות לפי דו"ח NATM- חציון שני שנת 2024 מהם עולה כי לאור עליית הריבית, החל משנת 2022, קיימת ירידת ביקושים המשפיעה בצורה דרסטית על ירידה בשווי הקרקע ביעוד תעסוקה.

**קביעת שווי למ"ר מבונה משוקלל**

| מרכיב | ערך | משקל | ערך משוקלל |
|---|---|---|---|
| עסקאות מכר של שטחי משרדים בנכס נשוא שומה זו | 4,921 ₪/למ"ר | 30% | 1,476 |
| ניתוח עסקאות בנכס משנת 2022 | 4,100 ₪/למ"ר | 20% | 820 |
| מכרזי שדה דב | 3,100 ₪/למ"ר | 20% | 620 |
| מכרז הרצליה | 4,255 ₪/למ"ר | 30% | 1,276 |
| **שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל** | | | **4,200 ₪/למ"ר** |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תוספת שווי בגין מיקום בקומות הגבוהות</u>

- להלן פסיקות שמאים מכריעים באזורי תעסוקה, בהן נקבע תוספת שווי לקומות הגבוהות כדלקמן:

| שם השמאי המכריע | פרטי הנכס | תוספת שווי לקומה |
|---|---|---|
| שלומי יפה | 30262/178, ירושלים | 1% |
| דורית פריאל | 6638/298, ת"א | 1% |
| בועז קוט | 6977/282, ת"א | קומות 8 -15 : 0.7%<br>קומות 16 – והלאה : 1% |
| עומר סרחאן | 6427/730, כפ"ס | 0.25% ללא נוף |

לאור האמור, תוך התחשבות בעובדה כי נוספו במסגרת הבקשה להיתר 9 קומות משרדים (קומות 12-19), מקדם קומה, לצד הזהיר הינו 1%.

- שווי מ"ר מבונה משרדים בקומות הנוספות:

קומה ממוצעת 6 - קומה ממוצעת 15 = 9 קומות * 1% = 9%.

- 1.09 * 4,200 ₪/מ"ר = 4,570 ₪/מ"ר במעוגל.

<u>שווי למגורים</u>

- הנכס מצוי ברחוב המנופים הממוקם בלב אזור התעשיה הקיים המרוחק מכביש מס' 2 ותחנת הדלק ומצוי בסמיכות לתחנת המטרו המתוכננת להיבנות.
- העסקה שהציג שמאי המשיבה נערכה שנה וחצי לפני התאריך הקובע לשומה זו.

<u>מגמת ירידת מחירים</u>

- מחירי הקרקעות למגורים ירדו מסוף שנת 2022 ועד לתאריך הקובע לשומה זו, בעיקר בגלל עליית הריבית ומלחמת "חרבות ברזל".
- שמאי המשיבה התבסס על עסקה שנעשתה בתאריך 04/01/2023 ולא הביא בחשבון שבמועד זה היה שיא במחירי קרקעות והמחירים ירדו בעיקר בעקבות עליית הריבית.
- בנוסף, בתאריך הקובע לשומה קיימת השפעה של מלחמת "חרבות ברזל", שגרמה לקיפאון במשק ועלייה של תשומות הבנייה שמשפיעים על ירידת מחירי הקרקעות.
- מתוך כתבה שפורסמה באתר "גלובס" בתאריך 18.10.2025:

> "אמנם קשה מאוד למצוא צמוד קרקע למכירה באזור הזה, אבל השוק בהרצליה כרגע איטי, וזה משחק לטובת הרוכשים. נראה שיש ירידת מחירים של 5%-10% בעיר. הירידה קצת יותר חדה בדירות לעומת צמודי קרקע, אך גם בהם נרשמה ירידה.

- להלן מספר דוגמאות לירידת מחירי קרקעות בין השנים 2022-2024:
  - מאמצע שנת 2022 עלתה ריבית בנק ישראל מ- 0.75% עד 4.5% בתאריך הקובע.
  - עליית הריבית גרמה לקיטון ביקושים לקרקעות ולירידת מחירים.
  - ניתן לראות זאת לדוגמא, בין היתר במכרזי רמ"י בעיר רחובות.
  - בתאריך 01/06/2022 שווקו מגשים בשכונת קריית משה והתקבל שווי ממוצע של 9,196 ₪/למ"ר מבונה למגורים פלדלת.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- במכרז, מתחם 2 הכולל את מגרשים 178, 179, נמכר בסך של 11,079 ₪/למ"ר למגורים פלדלת.
- מתחם 2 שווק פעם נוספת (כנראה תוצאות המכרז בוטלה) בתאריך 01/02/2023, נמכר המגרש בעשרות אחוזים פחות כפי שמפורט בשומת המשיבה המקומית:

| שווי זכיה כולל הוצאות פיתוח (₪) | מספר יח"ד | מ"ר עיקרי מגורים | מ"ר ממ"ד | מ"ר ברוטו מסחר (מקדם) | סה"כ מ"ר אקו' | שווי קרקע ליח"ד | שווי מ"ר מבונה אקו' פלדלת |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 103,424,195 | 135 | 11,550 | 1,755 | 900 | 14,205 | | 7,208 ₪/מ"ר |

- הערה: אציין כי ריבית בנק ישראל התחילה לעלות מאפריל 2022.
במועד בו שווקו הקרקעות ב- 01/06/2022, עמדת ריבית בנק ישראל על 0.75%.
במועד בו שווק פעם נוספת מתחם 2 הכולל את מגרשים 178 ו-179, עמדה ריבית בנק ישראל על 3.75%.
- מדובר בעליה משמעותית מאוד בשיעור הריבית שגרמה לירידה במחירי הקרקעות (התייקרות גורם המימון).

➢ החרפת ירידת המחירים/קיטון בביקושים, מוצאת ביטוי בעוצמה גדולה יותר במכרז שנסגר בחודש אפריל 2023, בו מתוך שבעה מתחמים הכוללים 710 יח"ד, הוגשה הצעה אחת למתחם אחד בלבד הכולל 118 יח"ד ושווק רק מתחם אחד.
(ריבית בנק ישראל בתאריך זה עמדה על 4.75%)

| שווי זכיה לא כולל פיתוח (₪) | הוצאות פיתוח (₪) | מספר יח"ד | מ"ר עיקרי מגורים | מ"ר פלדלת | סה"כ מ"ר אקו' | שווי קרקע ליח"ד כולל פיתוח | שווי מ"ר מבונה אקו' פלדלת |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 51,128,776 | 26,728,278 | 118 | 11,340 | 1,416 | 12,756 | 659,805 | 6,103 |

➢ חיזוק למגמת ירידות המחירים ניתן לראות בתוצאות מכרז רמ"י שפורסם לאחרונה (ועדת מכרזים 16/08/2023), לבנייה רוויה (מגורים ד'), בשכונת קרית משה בתחום תוכנית תמ"ל 1086:

| מספרי מגרש עפ"י תמ"ל 1086 | מספר יח"ד | הצעה זוכה | הוצאות פיתוח כוללות השתתפות בעלות בניית מבני ציבור | שווי מ"ר מבונה (הצעה זוכה) | שווי מ"ר מבונה פלדלת (הצעה זוכה) |
|---|---|---|---|---|---|
| 166,169,170 | 128 | 41,000,770 ₪ | 25,619,031 ₪ | 520,467 ₪ | כ- 5,100 ₪/למ"ר |
| 165,167,168 | 108 | 29,177,777 ₪ | 24,308,316 ₪ | 495,241 ₪ | כ- 4,420 ₪/למ"ר |
| 173,175 | 92 | המציע זכה במתחם אחר | | | |
| 180,181 | 92 | 26,298,548 ₪ | 17,585,628 ₪ | 477,001 ₪ | כ – 5,020 ₪/למ"ר |
| 182,183 | 82 | 24,177,777 ₪ | 16,622,781 ₪ | 497,567 ₪ | כ – 4,740 ₪/למ"ר |
| 184,185 | 90 | המציע זכה במתחם אחר | | | |


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- דוגמאות נוספות לירידת מחירי קרקעות:

<u>מכרזי שדה דב, ת"א</u>

- מכרז משנת 2025

| תאריך ועדת מכרזים | מס' מגרש | מס' יח"ד | שטח עיקרי מגורים | שטח עיקרי מסחר | שטח ממדים | שטח שירות מסחר | תעסוקה | בנייני ציבור | שווי זכויות מסחר ותעסוקה | עלות להפחתה | הצעה זוכה | הו' פיתוח | שווי ללא מרכיב מסחר ותעסוקה | שווי קרקע ליח"ד |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19/02/2025 | 2103 | 424 | 33,289 | 1,656 | 5,088 | 110 | | | 57,960,000 | | 791,884,333 | 56,150,499 | 790,074,832 | 1,863,384 |
| | 2206 | 326 | 25,594 | 2,401 | 3,912 | 157 | 3,491 | | 105,679,200 | | 545,555,555 | 49,458,682 | 489,335,037 | 1,501,028 |
| | 2208 | 437 | 34,308 | 2,022 | 5,244 | 136 | 2,935 | | 88,967,000 | | 748,403,181 | 59,312,386 | 718,748,567 | 1,644,734 |
| | 2226 | 347 | 20,255 | 2,016 | 6,987 | 140 | 2,925 | | 88,695,000 | | 554,579,555 | 49,903,840 | 515,788,395 | 1,486,422 |
| | 2227 | 340 | 26,693 | 1,263 | 4,080 | 82 | 1,820 | | 55,489,000 | - | 688,888,888 | 45,120,286 | 678,520,174 | 1,995,648 |
| | 2255 | 382 | 29,990 | 1,663 | 4,584 | 112 | 2,410 | | 73,147,000 | | 591,555,555 | 52,196,003 | 670,604,558 | 1,493,729 |
| | 2270 | 350 | 27,778 | 1,400 | 4,200 | 91 | 2,020 | | 61,524,000 | | 756,616,026 | 46,941,071 | 742,033,097 | 2,120,095 |
| | | | | | | | | | | | | | ממוצע | 1,729,291 |

- מכרז משנים 2021-2022

| תאריך ועדת מכרזים | מס' מכרז | מס' יח"ד | שטח עיקרי מגורים | שטח עיקרי מסחר | שטח ממדים | שטח שירות מסחר | תעסוקה | בנייני ציבור | שווי זכויות מסחר ותעסוקה | עלות הקמת בנייני ציבור | הצעה זוכה | הו' פיתוח | שווי ללא מרכיב מסחר ותעסוקה | שווי קרקע ליח"ד |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02/12/2021 | 72 / 2021 | 324 | 26,000 | 560 | 3,888 | 240 | - | - | 15,680,000 | - | 793,845,018 | 36,873,716 | 815,038,734 | 2,515,552 |
| 10/04/2022 | 327 / 2021 | 511 | 39,960 | 1,260 | 6,132 | 540 | | 385 | 35,280,000 | 2,502,500 | 1,118,118,555 | 58,792,124 | 1,144,133,179 | 2,239,008 |
| | | | | | | | | | | | | | ממוצע | 2,377,280 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | ללא פיתוח | | | | | | | | | |
| תאריך ועדת מכרזים | מס' מכרז | מס' יח"ד | שטח עיקרי מגורים | שטח עיקרי מסחר | שטח ממדים | שטח שירות מסחר | תעסוקה | בנייני ציבור | שווי זכויות מסחר ותעסוקה | עלות הקמת בנייני ציבור | הצעה זוכה | הו' פיתוח | שווי ללא מרכיב מסחר ותעסוקה | שווי קרקע ליח"ד |
| 02/12/2021 | 72 / 2021 | 324 | 26,000 | 560 | 3,888 | 240 | - | - | 15,680,000 | - | 793,845,018 | - | 778,165,018 | 2,401,744 |
| 10/04/2022 | 327 / 2021 | 511 | 39,960 | 1,260 | 6,132 | 540 | | 385 | 35,280,000 | 2,502,500 | 1,118,118,555 | - | 1,085,341,055 | 2,123,955 |
| | | | | | | | | | | | | | ממוצע | 2,262,849 |

<u>מכרזים ביהוד מונסון:</u>

- מכרז מספר 242/2021, ועדת מכרזים 28/12/2021.

שווקו 4 מגרשים בתחום תמ"ל/1041 ביעוד משולב של מגורים מסחר ותעסוקה.

מניתוח המכרזים מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בממוצע, כולל פיתוח - 12,300 ₪/למ"ר.

- מכרז מספר 407, ועדת מכרזים 04/06/2024.

שווקו 2 מגרשים בתחום תמ"ל/1072, ביעוד מגורים ומבנים למוסדות ציבור.

מניתוח המכרזים מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בממוצע, כולל פיתוח - 7,600 ₪/למ"ר.

**מניתוח המכרזים עולה כי קיימת ירידת מחירים של קרקעות למגורים בשיעור של לפחות 30%.**

לאור העובדה כי בנכס נשוא השומה, תיבנה דירות קטנות, הובא בחשבון לצד הזהיר הפחתה של 20% בלבד משווי מ"ר מבונה בעסקה ברח' המנופים, לפני תיקון מיקום.

17,000 ₪/למ"ר מבונה * 0.8 = 13,600 ₪/מ"ר.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ניתוח מכרז רמ"י מגורים בשכונת גליל ים, בהרצליה - 26/12/2022

| מס' מגרש | שטח עיקרי במ"ר | מס' יח"ד | שטח פלדלת במ"ר | מסחר עיקרי במ"ר | מסחר שירות במ"ר | סה"כ שטח מסחר אקו' למגורים | סה"כ שטח אקו' במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 105 | 9,522 | 91 | 10,659.5 | 786 | 196 | 1,259.55 | 11,919.05 |
| 111 | 4,098 | 39 | 4,585.5 | 0 | 0 | | 4,585.5 |
| 112 | 7,992 | 76 | 8,942 | 504 | 126 | 808 | 9,750 |
| | | | **סה"כ מ"ר אקו'** | | | | **26,254.55** |

מחיר העסקה: 282,333,357 ₪.

הוצאות פיתוח: 27,743,103 ₪.

**שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח:** 26,254.55 מ"ר אקווי'/310,076,460 ₪ = 11,810 ₪/למ"ר מבונה מגורים.

שווי העסקה מגלם הוצאות פיתוח ולכן יש להוריד הוצאות פיתוח נורמטיבי, לצורך השוואה לנכס הנדון.

**מתוך שומה מכרעת של ארנון גולדברג (גו"ח 6423/128 חלק, מגרש 107 בתמל/1068)**

הסכם מכר

הועבר לעיוני הסכם מיום 25.1.2025 לפיו מכרו בעלי הזכויות בחלקה 128 בגוש 6423 (ע"י כונס הנכסים במסגרת פירוק שיתוף) את זכויותיהם בחלקה בשלמות. הרוכשת הינה חב' גיל קטה בניה והשקעות בע"מ. התמורה - 111,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

תשלומי מיסים – בהתאם לחוק. היטל השבחה החל ממועד הגשת הצעת הרוכש, יחול על הרוכש.

ניתוח העסקה:

שווי מסחר לעומת מגורים: 1.35 לפי ערכי שווי שקבע השמאי המכריע בשומתו.

מגורים (פלדלת): 7,962 מ"ר.

מסחר עיקרי: 538 מ"ר.

מסחר שירות: 134 מ"ר (מקדם 0.75 מעיקרי).

סה"כ שטח אקווי': 8,824 מ"ר.

סה"כ שטח נמכר: 8,824 מ"ר/אקווי'.

**שווי למ"ר מבונה:** 111,500,000 ₪ / 8,824 = 12,636 ₪/למ"ר אקווי'.

**מסקנה:** שתי העסקאות בגליל ים משקפות שווי מ"ר מבונה למגורים בממוצע של 12,200 ₪/למ"ר.

**בשומה מכרעת של השמאי ברק שוורצברד (6536/546), אחד העם 1, הרצליה** נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך קובע 19/04/2023 - 11,300 ₪/מ"ר מבונה.

לאור כל האמור לעיל, תוך התאמת נתוני ההשוואה לתאריך הקובע לשומה ולמאפייני הנכס נשוא שומה זו (גודל יחידה, מס' יח"ד בקומה, העובדה כי לחלק גדול מהדירות קיים כיוון אוויר אחד בלבד, ואין חניות צמודות, מיקום בבניין והתייקרות בנייה), שווי מ"ר מבונה נקבע על ידנו בסך של 13,000 ₪/למ"ר, לפני הפעלת מקדם מיקום.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שווי מקום חניה

מתוך שומה מכרעת של ארז כהן, חלק מחלקה 924 וחלקות 917 ו- 919 בגוש 6207, חלק ממגרשים 100,200 ו- 300 בתכנית 506-0406942 "משולש הבורסה", רחוב התע"ש פינת דרך מנחם בגין, רמת גן.
בשומתו נקבע שווי מקום חניה - 200,000 ₪/למקום חניה.

- עסקאות מס שבח של חניות במרכז הארץ:

| גו"ח | עיר | תאריך עסקה | תמורה בש"ח |
|---|---|---|---|
| 6205-782-95 | ר"ג | 22/01/2023 | 180,000 |
| 6128-958-160 | ר"ג | 02/07/2024 | 180,000 |
| 6109-347 | ר"ג | 17/01/2024 | 286,672 |
| 6207-930-57 | ר"ג (גיבור) | 31/12/2023 | 150,000 |
| 6207-931 | ר"ג | 7/11/2024 | 250,000 |
| 6638-67-10 | ת"א | 12/03/2024 | 220,000 |

- פסיקות שמאים מכריעים:

| שם השמאי המכריע | פרטי הנכס הנישום | מועד קובע לשומה המכרעת | שווי מקום חניה |
|---|---|---|---|
| רמה מאור | 6207/28, מתחם הבורסה, ר"ג | 24/12/2017 | 200,000 ₪/למקום |
| אייל יצחקי | 6207/930, מגדל גיבור ספורט, ר"ג | 13/06/2017 | 200,000 ₪/למקום |
| ארז כהן | 6207/917, רח' התע"ש פינת מנחם בגין, ר"ג | 07/12/20219 | 200,000 ₪/למקום |

- עסקת חניות בבית גיבור ספורט, ר"ג:

בהתאם לנתוני מס שבח עולה כי בתאריך 16/07/2024, נמכרו בבניין גיבור ספורט, ר"ג (גו"ח 6207/930) חניות בסך של 2,200,000 ₪.
מברור שערכנו עולה כי נמכרו 11 מקומות חניה בקומה רביעית בחניון.

**לאור כל האמור לעיל, שווי מקום חניה תת קרקעית, נקבע על ידנו בסך של 200,000 ₪/למקום חניה.**

- מספר מקומות חניה תת קרקעית בהיתר בנייה מס' 20200591, ומספר מקומות חניה תת קרקעית בבקשה להיתר מס' 20241004:

- בהתאם להיתר בנייה מס' 20200591 עולה כי קומות המרתף כוללות בין היתר 620 מקומות חניה.
- בהתאם לביקור בנכס, עולה כי החניות התת קרקעיות נבנו. הוצג מאזן חניה.
- בהתאם לנספח התנועה לבקשה להיתר 20241004, עולה כי מספר החניות התת קרקעיות המבוקשות במסגרת היתר הבנייה הינו 260 חניות. הוצג מאזן חניה.
- לדעתנו שמאי המשיבה טעה במסקנתו כי קיימת השבחה בגין הסבת שטח חניון תת קרקעי לטובת שטחי תעשיה תת קרקעיים.
- שמאי המשיבה טעה שלא הביא בחשבון במצב קודם את שווי החניות כבנויות.
- הקטנת תקן החניה במסגרת התוכנית החדשה גרמה להקטנת של 360 חניות תת קרקעיות בבקשה להיתר שווין הכולל 72,000,000 ₪.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שווי למ"ר מבונה לתעשייה תת קרקעי</u>

- מסכימים עם עמדת שמאי המשיבה לעניין שווי למ"ר מבונה לתעשייה, לתאריך הקובע לשומה זו בסך שך 5,500 ₪/מ"ר מבונה ומקדם תת קרקע לשטחי התעשיה של 0.35, היינו שווי מ"ר מבונה לתעשייה תת קרקעי נקבע ע"ס של 1,950 ₪/למ"ר.

<u>מקדם עירוב שימושים</u>

- כאשר יש מגורים מעל מסחר ותעסוקה מקובל לתת הפחתה לשווי קרקע ביעוד מגורים.
- להלן פסיקות שמאים מכריעים:

| שמאי מכריע | כתובת | גוש/חלקה | מקדם הפחתה |
|---|---|---|---|
| יעקב פז | לוין אפשטיין 18 | 3703/526-527 | 0.9 |
| שלומי יפה | יעקב 18 | 3704/341 | 0.9 |
| גד נתן | הרצל | 3703/486 | 0.9 |
| חיים מסילתי | קרית חיים | 11580/72 | 0.9 |

- לאור העובדה כי עסקאות ההשוואה ברובן כוללות שטח מסחר בקומת הקרקע אך בשטחים קטנים, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 5% לאור היקף שטחי המסחר והתעסוקה בנכס.

<u>מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי/סואן</u>

- להלן פסיקות שמאים מכריעים:

| שם השמאי המכריע | עיר | גוש/חלקה | מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי |
|---|---|---|---|
| אורית גלן | רחובות | 3693/40 | 10% |
| לילך בן פורת | פ"ת | 6715/254 | 10% |
| אריה אריאל | חדרה | 10008/140 | 25% |
| יצחק ברמן | ראשל"צ | 3928/903 | 20% |
| דנה שיחור | הוד השרון | 6455/62 | 0.95 לשווי דירה בנויה<br>משקף כ – 18% הפחתה לקרקע |

- לאור כל האמור, מקדם הפחתה בשווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 15%.

<u>מקדם הפחתה למרכיב המגורים בגין קרבה לתחנת דלק</u>

- להלן פסיקות שמאים מכריעים:

| שם השמאי המכריע | גו"ח | מקדם הפחתה |
|---|---|---|
| אורית גלן | 7731/38 | 10% |
| יעקב פז | 8233/67 | 10% |

- לאור כל האמור, מקדם הפחתה בשווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 10%.

**<u>הערה</u>:** לאור העובדה שגם תחנת הדלק וכביש 2 נמצאים בצידו המזרחי של הנכס, הובא בחשבון הפחתה כוללת של 20% בגין סמיכות לכביש ראשי וקירבה לתחנת תדלוק גדולה.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מקדם הפחתה בגין העדר חניה</u>

- שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה של 7.5% משווי מ"ר מבונה למשרדים בגין העדר חניה צמודה לשטחי המשרדים (עמוד 24 סעיף 10 בשומת המשיבה).

> 10. הבאתי בחשבון כי תוספת הזכויות למשרדים בתוכנית הר/2472 הינה ללא תוספת שטחי חניה. הבאתי בחשבון בהתאם לקביעת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בשומה מכרעת מיום 22.2.2022 לנכס ברחוב מנחם בגין 7-9 במתחם הבורסה בר"ג (גוש 6207 חלקה 930) כי יש להביא בחשבון הפחתה של 7.5% בשווי מ"ר מבונה למשרדים עקב העדר חניה.

- שומות מכריעות בהן נקבע מקדם הפחתה גבוה יותר:

| שם השמאי המכריע | גו"ח | מקדם הפחתה |
|---|---|---|
| דורית פריאל | 6207/972, ר"ג | 10% |
| שמואל רוזנברג | 7105/144, גבעתיים | 10% |
| שלומי יפה | 7077/52, ת"א | 15% |

- לאור האמור, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשווי מ"ר מבונה למשרדים, בגין העדר חניה בשיעור של 10%.

<u>מקדם הפחתה בגין גודל עסקה</u>

- להלן פסיקת שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם הפחתה לגודל:

| שם השמאי המכריע | פרטי הנכס | מקדם הפחתה בגין גודל |
|---|---|---|
| ארז כהן | 6367/204 | 10% |
| שמואל רוזנברג | 7105/144 | 10% |

- לאור כל האמור, ולאור גודל הפרויקט ומורכבותו, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין גודל בשיעור של 10%.

<u>מקדם הפחתה בגין מושעא</u>

- הובא בחשבון מקדם הפחתה למושעא בשיעור של 5%, זאת בהתייחס לשומה מכרעת של השמאית אורית גלן (גו"ח 6592/42, הרצליה).

<u>הפסד שטח חצר המשמשת את קומת הקרקע המסחרית</u>

- קומת הקרקע המסחרית יכולה לעשות שימוש בחצר הפנויה (הצבת כיסאות ושולחנות וכו').

קיים הפרש בין שטח המגרש הפנוי עפ"י הוראות תב"ע הר/מק/2030א' לבין שטח המגרש הפנוי בהתאם להוראות תב"ע הר/2472.

עובדה זו פוגעת בשווי הנכס במצב החדש.

| מספר תב"ע | שטח המגרש נשוא השומה |
|---|---|
| הר/מק/2030א' | 7,300 מ"ר (7,288 מ"ר רשום עפ"י הנסח) |
| הר/2472 | 6,417.5 מ"ר |
| הפרש שטח חצר פנויה | 882.5 |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- להלן פסיקות שמאים מכריעים לעניין מקדם חצר פתוחה המשמשת את קומת הקרקע המסחרית:

| שם השמאי המכריע | פרטי הנכס | מקדם חצר בשימוש מסחרי |
|---|---|---|
| ארז כהן | 6097/224 | 0.5 |
| יעקב פז | 3946/338 | 0.5 |
| אלי כהן | 6097/64 | 0.5 |
| מרדכי דדון | 6911/1 | 0.4 |

- לאור האמור, שיעור הפגיעה בגין הקטנת שטח החצר מוערך על ידנו בסך של:

| | |
|---|---|
| שטח הפסד חצר | 882.5 מ"ר |
| שטח חצר שסביר שניתן לעשות בה שימוש מסחרי (50%) | 441.25 מ"ר |
| מקדם חצר בשימוש מסחרי | 0.5 |
| שווי למ"ר מבונה מסחר | *12,800 ₪/למ"ר |
| **שווי הפסד החצר** | **2,824,000 ₪** |

*מבוסס על ערך שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה (גו"ח 6420/124, הרצליה).

**תחשיב השבחה**

| | |
|---|---|
| **השבחה לתוספת זכויות לתעסוקה** | |
| תוספת שטח עיקרי למשרדים בקומות 12-19 | 10,901 |
| תוספת שטח שרות בקומות 13-19 בהתחשב בפטור ממד | 2,161 |
| סה"כ תוספת שטח תעסוקה ברוטו | 13,062 |
| שווי מ"ר תעסוקה ברוטו בקומות 12-19 | 4,578 |
| מקדם הפחתה בגין העדר חניה | 0.9 |
| שווי 1 מ"ר תעסוקה ברוטו בקומות 12-19 בהתחשב בהעדר חניה | 4,120 |
| **תוספת שווי בגין תוספת זכויות** | **53,819,865** |
| **השבחה בגין ניוד שטחים** | |
| ניוד שטח עיקרי למשרדים מקומות 1-11 לקומות 12-19 | 246.96 |
| ניוד שטח שרות למשרדים מקומות 1-11 לקומות 12-19 | 367.17 |
| סה"כ שטח מניוד לתעסוקה | 614.13 |
| תוספת שווי ממוצעת למ"ר בגין ניוד מקומות נמוכות לקומות גבוהות | 378 |
| **תוספת שווי בגין ניוד** | **232,141** |
| | |
| **השבחה לתוספת זכויות למגורים** | |
| שטח עיקרי למגורים | 6,400 |
| שווי 1 מ"ר מבונה למגורים לפני הפחתות | 13,000 |
| הפחתה בגין עירוב שימושים - 5% | 0.95 |
| הפחתה בגין קרבה לכביש סואן ותחנת תדלוק - 20% | 0.80 |
| שווי מ"ר מבונה למגורים בנכס נשוא השומה, כולל הפחתות | 9,880 |
| **סה"כ השבחה גולמית למרכיב המגורים** | **63,232,000** |
| | |
| **השבחה לתוספת זכויות לתעשיה בתת קרקע** | |
| תוספת שטח עיקרי לתעשיה בתת קרקע | 4,847.93 |
| שווי מ"ר מבונה לתעשיה בתת קרקע | 1,925 |
| **סה"כ שווי הזכויות לתעשיה בתת קרקע** | **9,332,265** |
| | |
| **סה"כ תוספת שווי** | **126,616,272** |
| הפחתה בגין הפסד חצר צמודה למסחר | 2,824,000 |
| הפחתה בגין הפסד מקומות חניה (620 לעומת 260) | 72,000,000 |
| הפחתה לגודל - 10% | 0.9 |
| הפחתה למושע - 5% | 0.95 |
| **השבחה** | **44,282,392** |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים</u>:**

**<u>שווי מ"ר מבונה אקווי' למשרדים</u>**

לטענת שמאי המבקשים שווי מ"ר מבונה בקומה 6 למשרדים הינו 4,200 ₪, ובהתחשב בתוספת שווי של 1% לקומה, שווי מ"ר מבונה אקווי' בקומה 15 בסך של 4,578, ₪ ולאחר הפחתה של 10% בגין העדר חניה מעריך שמאי המבקשים את שווי זכויות הבנייה למשרדים שנוספו בתוכנית הר/2472 בסך של 4,120 ₪.

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת זכויות הבנייה למשרדים בתוכנית הר/ 2472 לפי שווי מ"ר מבונה ממוצע למשרדים בקומות 12-19 בסך של 8,718 ₪ בהתחשב בשווי מ"ר מבונה ממוצע בקומות 1-11 בסך של 8,250 ₪, בתוספת שווי של 1.5% לקומה ובהפחתה של 7.5% בגין היעדר חניה.

<u>שטחי היחידות</u>:

פירוט שטחי המשרדים מבוסס על נתוני מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

שמאי המבקשים צירף 5 חוזים חלקיים מתוך 14 העסקאות שפורטו בשומות המשיבה.

במסמכים שצורפו אין התייחסות לשטח המשרד שנמכר, ולפיכך לא ברור על סמך מה נטען כי קיימת טעות בשטחי המשרדים שנמכרו.

<u>תנאי תשלום</u>:

שמאי המבקשים מפרט 40 עסקאות למשרדים בעמ' 22, 23 הכוללים תנאי תשלום, שטח הממכר, וכיוון הממכר מבלי לציין את מקור הנתונים (כאמור לעיל שמאי המבקשים צירף לשומה האחרת 5 הסכמים חלקיים שאינם כוללים את מיקום הנכס ושטחו).

שמאי המבקשים הציג 2 שומות מכריעות באשדוד ובאילת בהן נקבע ע"י השמאים המכריעים כי שווי מ"ר בנוי בהתעלם ממבצעי המימון הינם בהפחתה של 9%-10%.

לעניות דעתי מאחר ואין נימוק בשומות מכריעות אלה לשיעור ההפחתה אין להביא את קביעת השמאים המכריעים הנ"ל.

לעניות דעתי הפחתה של 10% עקב מבצעי המימון המסתכמת בתוספת של כ- 2,000 ₪ למ"ר, המהווים כ- 20% מעלות הבנייה (בהתחשב כי סך עלות בנייה למ"ר הינה בגבולות 8,500 ₪) בהוצאות מימון הינה שגויה, בהתחשב בעובדה כי גם במכירה ללא מבצעי מימון קיימות עלויות מימון בשיעור של כ- 4-7% (בהתאם לקווים המנחים פרק יח') מסך העלויות המשקפים את הפרשי תזרים המזומנים בין הכנסות והוצאות.

מתקבל כי סך הוצאות המימון מגיעים לכ- 25% מעלויות הבנייה למ"ר, וסה"כ העלויות העקיפות מגיעות למעלה מ- 50% מעלות הבנייה הישירה במקום 25%-35% בהתאם לקווים המנחים.

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתעלם מעסקאות 20/80 שנערכו מצא שמאי המבקשים כי שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ הינו 22,272 ₪ ו- 18,875 ₪ ללא מע"מ.

לעניות דעתי אין מקום להתעלם בקביעת השווי מעסקאות שנערכו עם תנאי מימון של 20/80.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יתרה מזאת לטענת שמאי המבקשים יש להתעלם מעסקאות אלה ולהתייחס רק לעסקאות בשטחים גדולים ובינוניים בטענה כי בהתאם לתשריט הבינוי עולה שקיים קושי לבצע חלוקה של הקומות העליונות לשטחים קטנים. לא ברור מה ההבדל בין הקומות התחתונות לקומות העליונות בכל מה שקשור באפשרות לחלוקה לשטחים קטנים.

לאור האמור אין לקבל את טענת שמאי המבקשים כי שווי מ"ר בנוי בקומות העליונות צריך להתבסס על עסקאות לשטחים בינוניים וגדולים ולא על כלל העסקאות במבנה הנדון.

<u>עלות בנייה למ"ר משרדים</u>:

שמאי המבקשים אינו מפרט על מה מבוססת קביעתו לעניין עלות בנייה בסך של 10,000 ₪.

בשומה המכרעת חלקה 42 בגוש 6592 קבעה השמאית המכריעה אורית גלן עלות בנייה למ"ר בסך של 7,500 ₪ למועד קובע 12.5.2021.

<u>להלן יוצגו עסקאות מכר למשרדים מסביבת הנכס - משבר הקורונה</u>:

| תאריך | כתובת | גו"ח | שטח רשום (מ"ר) | מחיר מכירה (₪) | מס' חניות | בהפחתת שווי חניה | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15/05/2021 | משכית 27 | 6420/94 | 164 | 1,800,000 | 0 | 1,800,000 | 10,976 |
| 13/07/2021 | אריה שנקר 12 | 6592/34 | 80 | 1,225,000 | 2 | 1,005,000 | 12,563 |
| 17/08/2021 | משכית 22 | 6420/85 | 47 | 927,350 | 1 | 817,350 | 17,390 |
| 25/08/2021 | גלגלי הפלדה 11 | 6420/27 | 569 | 12,400,000 | 13 | 10,970,000 | 19,279 |
| 04/11/2021 | אריה שנקר 14 | 6592/34 | 125 | 2,500,000 | 3 | 2,170,000 | 17,360 |
| | | | | | | ממוצע | 15,514 |
| | | | | | | בניכוי יזמות 1.2 | 12,928 |
| | | | | | | בניכוי על בניה (7,500 ₪?) | 5,428 |

מדד תשומות בנייה למסחר ומשרדים עלה ממאי 2021 ועד ספטמבר 2024 ב- 13% (129.4 / 113.7) מתקבל לפיכך כי עלות בנייה למ"ר הינה כ- 8,500 ₪ (7,500 ₪ * 1.13).

בשומת המשיבה הובא בחשבון עלות בנייה בסך של 10,000 ₪, ואולם לאור טענת שמאי המבקשים כי אין לכלול מע"מ בשווי יש להפחית את רכיב המע"מ גם מעלות הבנייה ולפיכך מתקבל כי עלות הבנייה ללא מע"מ שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה כ- 8,500 ₪ (10,000 / 1.18 ₪).

<u>עסקאות קרקע משנת 2022 בנכס הנדון</u>:

שמאי המבקשים אינו מצרף אסמכתא לקביעתו כי עלות הבנייה הינה 8,000 ₪ למ"ר.

יתרה מזאת לא ברור מדוע שמאי המבקשים מוסיף לעסקת הקרקע רק את עלות בנייה על מנת למצוא שווי מ"ר בנוי ומתעלם מהעובדה כי על מנת לקבוע שווי מ"ר בנוי יש להוסיף למרכיב הקרקע ולעלות הבנייה רווח יזמי.

ולאחר מכן על מנת לקבוע את מרכיב הקרקע מפחית רווח יזמי שלא הובא בחשבון על ידו לצורך קביעת שווי הנכס כבנוי. לאור האמור לעיל ראוי לדחות את אופן קביעת שווי מ"ר מבונה ע"י שמאי המבקשים המבוססת על העסקאות הנ"ל.

<u>מכרזי שדה דב</u>:

לאור הנתונים הרבים הקיימים בהרצליה אין להביא בחשבון נתונים מכרזים בת"א.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

נתוני מכרז 33/2023 בהרצליה:

מגרש 702 נמצא ברחוב הרב עובדיה יוסף בשכונת גליל ים. לעניות דעתי אין להקיש ממחירי קרקע לתעסוקה שאינה נמצאת באזור התעשיה לגבי קרקע באזור התעשיה כאשר יש מספיק נתונים באזור התעשיה הרצליה פיתוח.

יתרה מזאת בהוראות סע' 6.19 (ד) בתוכנית הר/מק/1985/ב' נקבע כדלקמן:

> ד. תנאי לאישור היתרי איכלוס מעבר ל 20,000 מ"ר תעסוקה בתחום מפורטת ב' יהא הקמת גשר מתחם הכוכבים - רמת השרון מעל נתיבי איילון.

גשר מתחם הכוכבים - רמת השרון מעל נתיבי איילון טרם הוקם ומאחר ותוכנית הר/מק/1985/ב' כוללת 4 מגרשי תעסוקה לבניית כ- 59,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה, לאור המגבלה הנ"ל קיימת אי ודאות בנוגע למועד מימוש הזכויות וככל ורמ"י תחליט לשווק את שאר המגרשים.

יתרה מזאת עקב העובדה כי עד להקמת הגשר ככל והבנייה במגרש 702 תבוצע המבנה שיבנה יהיה המבנה היחיד, ולפיכך קיימים חסרונות לגודל שמשפיעים על השווי ששולם במכרז.

לאור האמור לעיל לעניות דעתי אין להביא בחשבון בקביעת שווי הנכס את מכרז 33/2023.

מצב שוק המשרדים נכון למועד הקובע:

אין להתייחס לפרסומים שהובאו ע"י שמאי המבקשים לצורך קביעת שווי קרקע עסקאות ההשוואה שפורטו לעיל ובשומת המשיבה מצביעים על שווי מ"ר מבונה הגבוה בעשרות אחוזים מהשווי שנקבע שומה האחרת.

תוספת שווי לקומה:

אין מקום להשוואה בין אזור התעשיה בהרצליה המאופיין בבנייני משרדים בני 5-10 קומות כאשר תוספת קומות 12-19 הינה עם נוף ללא הפרעה לכל כיוון לבין ת"א וירושלים המאופיינות בבניני משרדים רבי קומות כך שתוספת הקומות הכלולה בשומה המכרעת אינה עם נוף ללא הפרעה.

שומת הוועדה מבוססת על קביעת השמאי המכריע מר סרחאן לנכס צמוד.

שווי מ"ר מבונה אקווי' למגורים

אין להקיש ממכרזים ברחובות, בשדה דב בת"א וביהוד על ירידת מחירי קרקע למגורים באזה"ת בהרצליה.

ירידת המחירים במכרזים הנ"ל אופיינית רק לאותם אזורים בהם נערכו המכרזים ולא ניתן להקיש מהם ככלל על אזורים אחרים בארץ ובפרט לא על אזור התעשיה בהרצליה.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן מס' דוגמא של מכרזים בר"ג המצביעים על עליית מחירי קרקע בתקופה זו:

במכרז רמ"י בגני אז"ר בר"ג תא 7/2024 מיום 25.3.2024 שווק מגרש 208 בתוכנית תמ"ל 1038 בו מותרת בנייה של 50 יח"ד במחיר של 68,149,006 ₪, מחיר המשקף שווי של 1,362,980 ₪ ליח"ד.

ובמכרז תא 11/2023 מיום 2.3.2023 שווקו 4 מגרשים בתוכנית תמ"ל 1038 כמפורט להלן:

| מס' מגרש | מס' יח"ד | מחיר כולל פיתוח | שווי קרקע ליח"ד |
|---|---|---|---|
| 200 | 120 | 121,830,341 ₪ | 1,015,252 ₪ |
| 203 | 165 | 181,202,189 ₪ | 1,098,195 ₪ |
| 206 | 205 | 219,052,157 ₪ | 1,068,550 ₪ |
| 207 | 205 | 248,686,646 ₪ | 1,213,105 ₪ |
| **ממוצע** | | | **1,098,775 ₪** |

המכרזים בגני אז"ר בר"ג מצביעים על עליית שווי של קרקעות למגורים של כ- 24% (1,098,775 ₪ / 1,362,980 ₪) בתקופה שבין 3/2023 - 3/2024.

שמאי המבקשים מנתח את לדעת שמאי המבקשים, תוצאות מכרז רמ"י תא 227/2022 מיום 26.12.2022 במגרשים 105, 111, 112 בתוכנית תמ"ל 1068 בהם זכתה חב' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ואת העסקה במגרש 107 בתמ"ל 1068 מיום 25.1.2025 מצביעות על שווי מ"ר מבונה אקוו' מגורים בסך של 11,810 ₪ לתאריך 26.12.2022 ועל שווי של 12,636 ₪ לתאריך 25.1.2025.

שווים אלה סותרים את טענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון ירידת מחירים של 20% בשנים 2023-2024.

השווי למ"ר מבונה בעסקאות במתחם תמ"ל 1068 מתייחס לשווי מ"ר מבונה ליח"ד בשטח ממוצע של כ- 105 מ"ר בבינוי של מבנים בני 10 קומות על הקרקע.

קביעת השמאי המכריע מר ברק שוורצברד מתייחסת לשווי מ"ר מבונה אקוו' ליח"ד בשטח פלדלת ממוצע של כ- 116 מ"ר בבניין מגורים בן 7 קומות.

הערכת השווי מבוססת על נתוני השוואה לדירות מגורים בשטח ממוצע של 110 מ"ר שנערכו בשנת 2022.

בשומות מכריעות מיום 30.6.2022 קבעה השמאית המכריעה הגב' אורית גלן לחלקות 39, 41, 42 בגוש 6592 הנמצאות ברחוב המנופים 3, 5, 7 שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך של 15,000 ₪ לתאריך 12.5.2021 ולאחר הפחתה של 5% בגין עירוב שימושים בסך של 14,250 ₪.

קביעת השמאית המכרעת מבוססת על ניתוח בגישת החילוץ מעסקאות בדירות מגורים בפרויקט הרצליה הילס.

זכויות הבנייה למגורים אליהן התייחסה השמאית המכריעה הינן לדירות מגורים בשטח של 50 מ"ר ליח"ד בקומות 1-16 (קומה ממוצעת 8.5 ), הנכס הנדון מהווה יח"ד בשטח של 50 מ"ר בקומות 20-26 (קומה ממוצעת 23) בהתחשב בתוספת של 2% לקומה מתקבל כי יש להביא בחשבון התאמה עקב של 29% עקב תוספת 14.5 קומות ומתקבל שווי בסך של 19,350 ₪.

אין להביא בחשבון הפחתה בגין מיקום בשיעור גבוה מ- 10% בשל מיקום הנכס הנדון בסמוך לתחנת תדלוק ולכביש 2.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ההפחתות הינן חופפות ולא מצטברות.
בהתבסס בין השאר על קביעת השמאית המכרעת אורית גלן שימוש בגישת החילוץ צריך להיות מבוסס על דירות מגורים הנמצאות בקרבה לנכס הנדון ולא ממרכז העיר הרצליה, על מנת להקטין את מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון.

דירות המגורים הכלואות בפרויקט הרצליה הילס ברח' איינשטיין הנמצא ממזרח לכביש מס' 2 (גוש 7200 חלקות 5 , 6 , 10-14) בשטח של כ- 55 מ"ר הינן הדירות הדומות ביותר לנכס הנדון ולפיכך לצורך התאמה לנכס הנדון בחילוץ מרכיב הקרקע ידרשו ההתאמות הנמוכות ביותר.

<u>להלן עסקאות מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים</u>:

| יום מכירה | תת חלקה | שווי מכירה בש"ח | שטח רשום במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | שטח מחסן במ"ר | שטח חניה במ"ר | קומה | בנין | אגף | שווי בניכוי חניה[1] בש"ח | שווי מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18/05/2025 | 8 | 2,950,000 | 56.03 | 10.16 | 5.97 | 27 | 2 | 1 | 1 | 2,750,000 | 49,081 ₪ |
| 02/01/2025 | 118 | 2,900,000 | 56.03 | 10.16 | 5.36 | 24 | 3 | 1 | 4 | 2,700,000 | 48,188 ₪ |
| 18/04/2024 | 408 | 3,100,000 | 55.36 | 10.16 | 4.4 | 27 | 1 | 2 | 4 | 2,900,000 | 52,384 ₪ |
| **ממוצע** | | | | | | | | | | | **49,885 ₪** |

<u>להלן חילוץ מרכיב שווי הקרקע</u>:

שווי מ"ר בנוי = 50,000 ₪

שווי בניכוי מע"מ = 42,372 ₪

שווי בניכוי רווח יזמי 20% = 35,310 ₪

עלות בנייה למ"ר (עלות בנייה לדירה קטנה ברמת גמר גבוהה מגלם גם את עלות בניית החניה) = 15,000 ₪.

יתרה לקרקע = 20,310 ₪.

לצורך התאמה לנכס הנדון יש להביא בחשבון תוספת שווי של 2% לקומה.

עסקאות ההשוואה הנ"ל הינן לקומה ממוצעת 2, הקומה הממוצעת בנכס הנדון הינה 23 ולפיכך יש להביא בחשבון תוספת של 46%.

הפחתה לשימושים מעורבים 20% בדומה לקביעת השמאית המכריעה אורית גלן, ההפחתה בגין מיקום ליד תחנת תדלוק בשיעור של 10% מקובלת עליי.

מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוי' למגורים לאחר התאמות בסך של כ- 21,350 ₪

(20,310 ₪ * 1.46 * 0.9 * 0.8).

כאמור לעיל נתוני ההשוואה שהציג שמאי המבקשים הינם לשווי מ"ר מבונה אקוי' ליח"ד בשטח ממוצע של כ- 105-116 מ"ר פלדלת במתחם תוכנית תמ"ל 1068 בבניני מגורים בני 7-10 קומות על הקרקע עם חניה תת קרקעית.

הנכס הנדון מהווה זכויות בנייה למגורים בשטח של 50 מ"ר ליח"ד, הנמצאים בקומות 20-26, ללא חניה תת קרקעית.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לאור האמור לעניות דעתי נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשים אינן רלוונטיות וראוי לבסס את השווי על עסקת ההשוואה מרחוב המנופים ועל חילוץ מרכיב שווי הקרקע מדירות בפרויקט הרצליה הילס כמפורט לעיל, תוך דחיית טענת שמאי המבקשים (בהתבסס בין השאר על עסקאות השוואה בתמ"ל 1068) כי בין מועד העסקה למועד הקובע חלה ירידת מחירי קרקעות למגורים בהרצליה ככלל ובאזור התעשיה בפרט.

<u>הפסד מקומות חניה</u>

שמאי המבקשים אינו מפרט את פרטי החלטת הוועדה המקומית בה נקבע כי הותרו 260 מ.ח. בהיתר בנייה מס' 20200591 הותרה בנייה של 620 מ.ח. בקומות מרתף -1 עד -6. בהתאם לטבלת השטחים סה"כ שטח השירות המיועד לחניה הינו 27,179.71 מ"ר (הוצגה חלוקה לפי קומות).

במסגרת הליכי אישור נספח התנועה בבקשה להיתר מס' 20241004 המהווה את המימוש המבוקש נקבע ע"י הוועדה המקומית כדלקמן:

> סוכמו הדברים הבאים:
> תקן החניה יהיה בהתאם להוראות תכנית הר/2472- מגרש 4008- אלוני ים.
> החניות הבנויות בפועל ושהן מעל לתקן ירשמו כ- "חניות קיימות בהתאם להיתר 20200591".
> כל החניות בחניון יהיו חניון ציבורי בבעלות פרטית בהתאם לסעיף 6.3.3 בתכנית הר/2472.

הודעת מייל זה מיום 13.8.2025 שנשלחה אל המבקשת, ותכנית הבקשה להיתר המתוקנת כולל נספח התנועה מיום 17.8.2025 שעודכן בהתאם להערות העיריה מיום 13.8.2025.

אמנם בטבלת מאזן החניה בפירוט היצע חניה מצוין כי קיימים רק 260 מ.ח ואולם לא ניתן להתעלם מהשטחים בטבלת השטחים לחניה בקומות המרתף ומהתשריטים של נספח התנועה הכוללים בנוסף ל- 260 מקומות החניה ע"פ נספח התנועה בתוכנית הר/2472 את החניות הקיימות בקומות מרתף מינוס 3 עד מרתף מינוס 6 בהתאם להיתר 20200591.
הוצג פירוט שטחי השירות לחניה בקומת מרתף 3 - עד 6 - בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר (הוצגה חלוקה לפי קומות) ממנו עולה כי סך שטח שירות לחניה בקומות 3 - עד 6 - עבור 443 מ.ח., היינו 18,727.05 מ"ר.
בקומות מרתף מינוס 3 עד מינוס 6 הופחתו 8 מקומות חניה (מבוקשות 443 מ.ח. במקום 451 מ.ח.). השינויים במס' החניות בקומות מינוס 3 עד מינוס 6 אינן נובעות מאישור תוכנית הר/ 2472 ולפיכך אין להביא בחשבון את השינוי במס' מקומות החניה בקומות הנ"ל בהערכת ההשבחה בגין אישור התוכנית.

<u>הפחתה בגין הפסד חצר</u>

מדובר בסימון רצועה צרה ברוחב של כ- 5 מ' בחזית לרחוב שנקר.
מאחר ושטח קומת הקרקע הינו כ- 4,350 מ"ר ברוטו מתקבל כי שטח החצר הפנויה במצב חדש הינו כ- 2,067 מ"ר.
הפסד השטח לאור צורתו והשוליות אינו תורם לשווי המקרקעין.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הפחתה בגין מושעא</u>

לא ברור מדוע הובאה בחשבון הפחתה כלשהיא שהרי תוספת זכויות הבנייה בתוכנית הר/2472 הינה של 3 חברות שבמועד הקובע ביניהם הסכם שיתוף ולפיכך יש לראות את כל החברות כגוף כלכלי אחת שהסדיר את יחסי השותפות בין הצדדים.

<u>הפחתה לגודל</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון בהתחשב בשומה המכרעת שנערכה ע"י הגב' גלן הפחתה של 5% לגודל.
שומה אורית גלן מתייחסת לנכס בשווי כ- 200 מלש"ח.
תוספת הזכויות בנכס הנדון מוערכת בשומת המשיבה בסך של כ- 220 מלש"ח.
לאור העובדה כי מדובר באותו סדר גודל של שווי נכס ראוי לאמץ את אותו שיעור הפחתה.

**12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>**

**<u>שמאי המבקשים, מר יעקב בירנבאום:</u>**

<u>לעניין נושאי תנאי תשלום והשפעתם על מחירי המכירה:</u>

החברה מוכרת רק משרדים קטנים, אין ביקוש למשרדים הגדולים.
מתוך כל העסקאות שפורטו בשומת המבקשים, נמצא כי ישנו פער של 8% בין משרדים לינארי ל- 20/80 בפרויקט זה.
אין מכירות במזרח כמעט.
צוינו מספר שומות מכריעות באשדוד ובאילת שגם שם עלתה השאלה על הפער בין לינארי לבין 20/80, שם שמאים מכריעים קבעו כי ישנו פער בין 10%-9%.
בשומות המכריעות פירטו השמאים המכריעים ממה נובע הפער וכיצד הגיעו לפער.
הובאו בחשבון רק עסקאות בתנאים ליניאריים.
יכולתי לקחת גם עסקאות של 20/80 ולהפחית בין 10%-9% כמו אותן הפסיקות של שמאים מכריעים, ובכך הייתי מגיע לתוצאות נמוכות יותר.
לאור המציאות שיש בשוק המשרדים אני חושב כי לא צריך ללכת לעסקאות בשיטת החילוץ, אנחנו נמצאים בפרויקטים נוספים עם ביקושים נמוכים למשרדים בכל הארץ ובאזור המרכז ולכן כאשר הולכים בשיטת החילוץ זה לא מבטא את הדחיה הגדולה שנקבל במשרדים אשר לא מתאכלסים וכל ההוצאות הנלוות.
המספר לא מבטא את הקושי למכור את המשרדים.
יש להביא בחשבון רק עסקאות גדולות לקומות הגבוהות ולא עסקאות קטנות (כאשר מבצעים חילוץ לעסקאות הקטנות יש להביא בחשבון גם את הוצאות השיווק שהחברה הוציאה בשיווקן).

**<u>ממשרד פרשקובסקי, מר אוראל יפרח:</u>**

כיום שוק המשרדים נמצא במשבר קשה מאוד, הביקושים למשרדים הולכים ופוחתים וחברות גדולות בעיקר בתחום ההייטק לא קיימות בשוק, אפס אכלוס לחברות הייטק.
מצב זה לא רק בהרצליה פיתוח, בעיקר שם - אך לא רק.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ישנו פרויקט לדוגמא בראשון לציון שהוא עם 45% אכלוס, מאוד נמוך.
כיום אנו לאחר סדר גודל של שנה לשיווק והשקעות של למעלה מ-5 מיליון ₪ רק לפרסום עבור המתחם הזה עם 25% של אכלוס.
השאיפה הייתה למכור את הפרויקט בחלקים גדולים, אך בסופו של דבר לא היו לקוחות לשטחים אלו על אף כל מאמצי השיווק לכן לאור כך פירקנו את הקומות ליחידות קטנות בין 13-20 יחידות בקומה כדי שנצליח לשווק את הפרויקט. לאור המצב כי צריך לעשות המון יחידות קטנות יש לעשות לכך עלויות התאמה (מסדרונות, מחיצות, פתחי מיזוג ועוד).
עד היום אנחנו ב-25% מכירות של שלב א' משמע 6,600 מ"ר מתוך 25,000 מ"ר.
רוב השטחים הינם יחידות קטנות מערביות בלבד, הממוצע שלנו כיום עומד על 116 מ"ר ברוטו, סדר גודל של 70 מ"ר ליחידות. המחיר הממוצע לכל היחידות שמכרנו במחיר לינארי (סה"כ 4,852 מ"ר) הינו 18,822 ₪ למ"ר ליחידות מערביות קטנות.
רוב היחידות מזרחיות גדולות יותר ולכן אנו צופים שם מחיר למ"ר של אזור בין 16,000-16,500 ₪ בהנחה שנצליח למצוא את הלקוחות.
ליחידות אלו בשלב א' כן אפשר לבצע חלוקה אומנם דורש כסף אך אפשרי, בשלב ב' בגלל מבנה הקומה אין לנו יכולת לבצע את החלוקות האלו ליחידות קטנות ולכן אנו נאלצים למכור את שלב ב' כיחידות גדולות של לפחות 500 מ"ר וצפונה ולכן המחיר למ"ר יהיה הרבה יותר נמוך.
כאשר אני לוקח את הממוצע של היחידות שמכרנו 18,822 ₪ ואני לוקח את המשמעות שכל מה שנשאר לנו, רואים יחידות מזרחיות פחות אטרקטיביות ויותר גדולות, המחיר נפחת, וכאשר אני מגיע לשלב ב' האירוע הוא יותר משמעותי.
ככול שהלקוח רוצה שטח גדול יותר הוא רוצה גם כמות חניות גדולה, זה לא רק עניין של מספר החניות אלא גם למכור את מספר החניות.
הצפי שלנו הוא שמחירי המכירה בשלב ב' בהינתן לכך כי יש גם יחידות מזרחיות וגם גדולות מאוד וגם בעיית חניה אנו צופים מחירים בין 16,000 ₪ ל-16,500 ₪ למ"ר בממוצע ליחידות הגדולות.
בשלב א' קומות 2-11 הצלחנו לחלק אך את יתר הקומות בעייתי יותר לחלק ולכן אנו מנסים למכור אותם כקומות שלמות או חצאי קומות, כרגע אנו ב0% מכירה.
מוצג על מסך הדיון את קומות 1-10 אשר מראה שם כי נמכרו משרדים רק בשטחים קטנים בצורה רגולרית ולכיוון מערב.
כיום אנו יוצאים במבצע על מנת לעורר את השוק, מי שקונה היום יכול לקבל תנאים של 20/80 במחיר לינארי, אנו מסבסדים את עלויות המימון.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**שמאי המבקשים, מר יעקב בירנבאום:**

לעניין עלות בנייה למשרדים:

שמאי המשיבה בשומתו כתב עלות בנייה של 10,000 ₪ למ"ר, אשר אומץ בשומתי.

שמאי המשיבה טוען כי ערך זה כולל מע"מ ולכן טוען כי צריך לקזז את המע"מ.

לא מצאתי בשומתו שום סימוכין לכך כי עלות הבנייה כוללת מע"מ.

שמאי המשיבה סבר בטעות כי מחירי המכירה של המשרדים אינם כוללים מע"מ ולכן לקח עלות בנייה שאינה כולל מע"מ, כאשר הבאנו את החוזים שמראים כי כולל מע"מ אמר שמאי המשיבה כי אם כך גם עלות הבנייה כוללת מע"מ.

במש"ח זה מדווח כולל מע"מ כי הקונים הם פרטיים.

החוק והפסיקה אומרים כי כאשר דנים במשהו עסקי אתה מקזז את המע"מ, קל וחומר עלות הבנייה.

לא יכול להיות שלאחר הצגת החוזים שכוללים את המע"מ שיש לקזז, מחליט לקזז במקביל גם את המע"מ מעלות הבנייה.

חברת פרשקובסקי עשתה כאן גם לחלק מהאנשים ביצוע, עפ"י חוזה מתאריך 27.06.2019 לפי 8,000 ₪ למ"ר שאינה כולל מע"מ, כאשר הבאנו את החוזים שמראים כי כולל מע"מ אמר שמאי המשיבה כי אם כך גם עלות הבנייה כוללת מע"מ.

כאשר מתאימים את ה-8,000 ₪ למועד הקובע מגיעים ל-9,238 ₪, אבל ישנו עוד הבדל כי במצב הקודם אנחנו בבניין בגובה 11 קומות ובמצב החדש אנחנו בבניין בגובה של 27 קומות.

כאשר נסתכל על מחירון דקל נראה כי ישנו פער בעלות הבנייה בין בניין של 27 קומות לבניין של 11 קומות, תוספת של 11.33% ואז מקבלים עלות בנייה של 10,284 ₪ שזה על הצד הזהיר, כי מה שקורה למעשה זה שהעלות הבנייה הזו היא ממוצעת לכל הבניין שחלקו גם לא שייך לחברת פרשקובסקי.

כאשר פרשקובסקי מעמיס 10,284 ₪ על כל הבניין הקומות הגבוהות נהיות יותר יקרות ולכן כאשר הוערך ב-10,000 ₪ זה על הצד הזהיר ביותר. הבניין בנוי ברמה גבוהה מאוד.

לעניין שומה מכרעת של אורית גלן:

ההבדלים בינינו לבין אורית גלן הם שאצלה הבניין הוא 16 קומות ואנחנו 27 קומות, הפער בתמחור של זה לא מופיע בשומת המשיבה.

אצלנו יורדים ל-6 מרתפים ואצלה רק 2 מרתפים, אצלנו היסודות בשני קומות המרתף יורדים למי התהום המשפיע על הביסוס ולכן להתבסס על שומת אורית גלן לא נכון.

בנוסף, שומת אורית גלן נעשה בריבית של אפס ואנחנו בריבית פריים כמעט 6% במועד הקובע שלנו.

אצל אורית גלן העלויות העקיפות 15% ואצלנו לאור התייקרות בריבית, בעיות בכוח העבודה וכדומה מגיעות העלויות העקיפות לכ- 30% ומגיעות לגובה מעל 10,000 ₪.

לעניין עסקאות משנת 2022:

כאשר לוקחים את המשרד כגמור ומורידים רווח יזמי, מע"מ, עלות בנייה - מקבלים מה שכתוב בשומת המבקשים.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>לעניין מכרזים בשדה דב</u>:

קרקע למשרדים נמכרה בשדה דב בפחות מ-3,000 ₪ למ"ר.

שמאי המשיבה טוען בשומתו כי שדה דב לא דומה.

נכון, זה תל אביב ולא הרצליה, בשדה דב צריך משרדים כי צריך בניני ציבור ולכן אם תל אביב 3,000 ₪ הרצליה לא יכולה להיות יותר מ-3,000 ₪.

אותו דבר המכרז שהיה בגליל ים, אומר שמאי המשיבה כי אזור התעשיה יותר טוב אך איני מסכים איתו מבחינת הנגישות לגליל ים ונוסף לכך באותו הבניין נאכלס קופות חולים ומרפאות.

שוק המשרדים נמצא במצב מאוד קשה, ההחמרה באה גם כאשר היה שינוי בריביות, גם המשקיעים לא ימהרו לקנות משרדים (קיימות המון הוצאות: קניה, מכירה, השכרה, ארנונה).

ישנם בעיה לחברות הגדולות - קל וחומר לנכס מסוג כזה, שלא יודע לתת חניה כאשר מן הראוי שתהיה לו חניה מסודרת וקבועה.

בשומת שמאי המשיבה אין עסקאות לקרקע של משרדים, החוק טוען כי תמיד יש ללכת לעסקאות השוואה ושיטת החילוץ באה כאלטרנטיבה, אך שמאי המשיבה הביא עסקאות של משרדים אצלנו בבניין שיש לנטרל את נושא המע"מ, את נושא 20/80, את הפער בין מזרח למערב ואת כך שאין לנו כמעט עסקאות בשטחים גדולים.

הבעיה של שיטת החילוץ היא שהיא לא מביאה בחשבון את המלאי והנפח ואת הקושי למכור משרדים.

לכן הדרך היחידה היא ללכת לעסקאות השוואה של קרקעות, כי כאשר מישהו קונה קרקע הוא ער לבעיות המלאי.

<u>לעניין תוספת שווי לקומה</u>:

לחצי מהבניין יש נוף לכביש 2 ולתחנת דלק והחצי השני יש ראייה לבניינים הנבנים ממערב לו ובהמשך יהיה ראיה גם לחוף התכלת.

<u>לעניין שווי מ"ר מבונה למגורים</u>:

שמאי המשיבה ציין את המכרז בכפר אז"ר על מנת להראות כי אין ירידה, ובעסקאות הראשונות היו לנו בכל מכרז למעלה מ-40 מציעים, שיווקו לכל מכרז בין 200-120 יח"ד.

במכרז ב-2024 היה מציע בודד "חברת גנדי" כשהמגרש כולו הוא ל-50 יח"ד.

כאשר יש לך מציע בודד - אין אינדיקציה אם המחיר הולם או לא ולכן לא ניתן להסתמך עליו.

לאחר חישוב כלל הנתונים האלו הגעתי ל-13,000 למ"ר אצלנו, לפני הפחתה לעירוב שימושים וסמיכות לנפגעים.

אצלנו יש 128 יח"ד המתפזרות על 7 קומות, למעשה כמעט כל הדירות לכיוון אוויר אחד.

כאשר תשקלל את הדבר הנ"ל ותביא בחשבון שחצי מהבניין מזרחה בעלי כיוון אוויר אחד יצא מצב שבבוקר אתה "נחנק" מהשמש ובמשך היום לא ניתן אפילו לפתוח חלון, לכן כאשר מדברים על צפיפות של 20 יח"ד לקומה לפני הנפגעים זה אינו דומה כלל לקרקע שהייתה ברחוב המנופים.

בנוסף, עלות הבנייה אצלנו יותר יקרה משם כי אנחנו 6 קומות מתחת לאדמה.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>לעניין הרצליה הילס</u>:

ואין מה להסתמך על השומה המכרעת של הגב' אורית גלן ועל עסקאות השוואה בהרצליה הילס.

שומתה של השמאית המכריעה אורית גלן ניתנה לפני ששמאי המשיבה קבע את השווי בשומתו ולכן אם שמאי המשיבה טען כי רלוונטית אז הדבר היה חייב להופיע בשומתו המקורית ולא בתגובה, לכן אין מקום לעשות תיקון שומה.

פרויקט הרצליה הילס מאוכלס ויוקרתי, הדירות המערביות כולן רואות ים, מאוד מרוחק מכביש 2 לעומתנו, זוהי שכונת מגורים עם כל הפונקציות של שכונת מגורים אין לו סמיכות כמו אצלנו לתחנת דלק ואין לו עירוב שימושים בעצימות גבוה כמו אצלנו.

כאשר נסתכל על העסקאות המוצגות מדובר על דירות בהרצליה הילס אשר לכל דירה צמודות 2 חניות ומחסן ואצלנו אין חניות ובנוסף לאותם דירות יש ממ"ד ואצלנו אין, דבר זה משפיע על השווי.

בדירה עם ממ"ק עלות הבנייה גבוהה יותר לפלדלת מאחר ועל ממ"ק לא ניתן לגבות כסף מהקונה.

שמאי המשיבה טוען כי את הדירות בהרצליה הילס הניח עלות בנייה של 15,000 ₪ אך אין כזה מספר מכיוון שכל דירה מקבלת 2 חניות, מחסן, ומרפסת.

עם כל ההעמסות אתה לא תסיים בפחות מ-20,000 ₪ למ"ר.

לטעמי, לבנות דירה כזאת העלות לא תהיה פחותה מ-20,000 למ"ר, אך אם ניקח את מה ששמאי המשיבה ניתח, לאחר ההפחתות נקבל שווי של 15,000 ₪ לא כולל נושא עירוב השימושים.

שמאי המשיבה בשומתו מצטט כי השמאית המכריעה אורית גלן נתנה 20% הפחתה לעירוב שימושים לאור העובדה כי יש שם משרדים, לאחר שקלול הפער בשווי של דירה עם ממ"ד ודירה בלי ממ"ד, לדירה בלי ממ"ד נביא בחשבון התייקרות בנייה בגלל הממ"ק.

עלויות בנייה של דירה אצלנו יקרה יותר מהרצליה הילס בגלל אופי הבניין, היסודות שלו בתוך מי תהום מה שלא קיים בהרצליה הילס.

<u>לעניין צפיפות קומתית</u>:

על צפיפות קומתית ישנן שורה של שומות מכריעות על כך הביאו הפחתה של 10% במרכיב קרקע לדירה אמצעית.

אצלנו יש 128 דירות ב-6 קומות מגיעים לצפיפות קומתית של 20 דירות בקומה.

אציין את השומה של השמאית המכריעה אוולין שמאמה גו"ח 17009/20 מגרש 600 במגדל העמק, השומה של השמאי המכריע משה נדם גו"ח 30139/376 בירושלים, השומה של השמאית המכריעה רמה מאור גו"ח 6615/298 משה וילנסקי 11 ת"א ושומה של השמאי המכריע שלומי יפה גו"ח 7145/74 ברחוב ארלוזורוב בבת ים.

לסיכום, הרצליה הילס הינה שכונה עם כל השירותים הקהילתיים, אנחנו דירות מגורים באזור תעשיה בלי שירותים קהילתיים בכלל.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הפסד מקומות חניה:

לא ראיתי כי ישנה מחלוקת על 200,000 ₪/מקום חניה.

אצלנו האירוע המחולל את ההשבחה זה אישור תוכנית בניין עיר הר/2472 באותה תוכנית קבעו 260 מקומות חניה, המימוש מעולם לא יכול לעבור את התב"ע הוא יכול להיות רק מימוש חלקי.

התב"ע נתנה 260 מקומות חניה לאור אופי הבנייה של הנכס הנדון וכך גם הבקשה להיתר הוגשה לוועדה המקומית ואכן אישרו את ההיתר בנייה בתנאים מגבילים עם 260 מקומות חניה אבל ההפחתה היא גם בגלל הקרבה לתוכנית המטרו.

לעולם לא עמדה בפני הוועדה וגם לא אישרה תכנית היתר עם יותר מ-260 מקומות חניה.

לעניין הפסד חצר:

הבניין נבנה לפי היתר בנייה ישן עם 620 מקומות חניה ועם רחבה גדולה לצד רחוב שנקר, התב"ע החדשה הפקיעה רצועה ברוחב 5 מ"ר לאורך כל רחוב שנקר סה"כ 882 מ"ר. הצד המערבי פונה לבתי קפה אותם בתי אוכל משתמשים בשטח למקומות הישיבה בחוץ בנוסף למקומות בפנים.

שמאי המשיבה בתגובתו טען כי יש חצר בשטח של 2,067 מ"ר, ולכן ה-882 מ"ר הללו זניחים.

העובדה שיש מ"ר בצד מזרח בקו אפס וכן העובדה שיש בחלק הצפוני והדרומי מ"ר בקו אפס, הם לא רלוונטיים כי באופן טבעי בתי הקפה הם בצד המערבי ולכן השטח זה מאוד אפקטיבי וככה הערכתי אותו.

לעניין הפחתה בגין מושעא:

הנכס הנישום הינו תוספת של זכויות בנייה לבניין הקיים שיש בו קרוב ל-100 בעלים שזכויות הבנייה משויכות ל-4 חברות, אמנם יש שם הסכם שיתוף אך הם 4 חברות שונות ולכן הובאה בחשבון הפחתה בגין מושעא של 5%.

בהסתכלות על השומה של השמאית המכריעה אורית גלן ששמאי המשיבה מציין, היא גם נתנה הפחתה בגין מושעא של 5% במעט שותפים ביחס לנכס הנדון.

לעניין הפחתה לגודל:

שמאי המשיבה מציין כי ההשוואה צריכה להיות שווי הנכס (ולא ההשבחה) מול השווי כפי שקבע שמאי המשיבה בנכס.

אצל השמאית המכריעה אורית גלן יש זכויות בנייה של 30,984 מ"ר ללא חניות תת קרקעיות ולנו יש 73,497 מ"ר, משמע פי 2 וחצי בנפח הבניין.

בהפחתה לגודל ניתן רק פי 2 ממה שהשמאית המכריעה אורית גלן קבעה בשומתה.

מעבר לשאלה מהי עלות הבנייה, 15,000 ₪ או 20,000 ₪ אין ספק שלאור המיקום אנחנו לא יכולים לקבל את המחירים של הרצליה הילס.

יש להוריד את מחיר המכירה הצפוי ואח"כ לעשות להביא בחשבון לא רק מיקום אלא גם העדר ממ"ד אצלנו ועלות הבנייה אצלנו יותר יקרה מהרצליה הילס לאור אופי הבניין והעובדה שצריך להעמיס גם ממ"ד.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**נציג הבעלים, מר יוסי פרשקובסקי:**

השוק בהרצליה הינו בסביבות 90 ₪/למ"ר מעטפת, כאשר תכפיל כך ב-12 חודשים לאיזו תשואה בריבית 7% אנשים לא קונים להשקעה, מהמועד הקובע הריבית לא ירדה.

כיום הברוטו של חניה הינו בין 45-50 מ"ר לחניה ואין פחות מ-4,000 ₪ למ"ר, יוצא 200,000 לחניה.

במצב הקודם קיבלנו 620 חניות, התב"ע הזאת יצרה מצב שכמות החניות קטנה יותר מחצי רק 260 חניות.

לאחר מכן, על מנת לקבל שומת היטל השבחה הוועדה דרשה להשלים עוד 200 חניות מה שעמד על 460 חניות שהעירייה ביקשה, בוצע תיקון וביקשנו היתר חוקי ותיקון לתב"ע מהוועדה.

בזמן קניית המגרש ב-2019 דיברו על כך שכל אזור התעשיה צפוי לקבל תוספת זכויות, התב"ע הכוללנית אושרה בשנת 2023 והופקדה ב-2022.

אם לא היינו מחזקים את היסודות שלנו במבנה לא היינו יכולים לבנות 26 קומות.

כל ביסוס המבנה בוצע על מנת לנצל את תוספת הזכויות.

**שמאי המשיבה, מר שלמה מרקוביץ:**

במצב הקודם יש בניין משרדים ומסחר מעל קומות מרתף, יצאו היתרי בנייה לבניית המבנה לפי תוכנית הר/2030/א לפני המועד הקובע, אשר במועד הקובע המרתף היה כבר בנוי והתחילה הבנייה העילית.

לא חושב כי יש צורך להתעסק בעלויות בנייה של המרתף וכל מה שמדובר על חפירה במי תהום לא רלוונטי לבקשה להיתר (נמצא גם במצב בקודם וגם במצב החדש ומתקזז).

בבקשה להיתר השינויים בקומות המרתף הינם מינוריים ולכן אין להביא בחשבון את העלויות הללו, לא קיימת המשכיות.

ההיתר יצא בשנת 2020 והתוכנית אושרה בשנת 2024.

הפער הוא כל כך ארוך כאשר ההיתר התקבל הרבה לפני המועד הקובע לא ניתן להגיד כי צפה את פני העתיד.

התכנית אפילו לא הופקדה כאשר הוציאו היתר בנייה למרתפים.

בשומה הערכנו את ההשבחה כי חלה פה תמ"א 70 וחוק המטרו ויש להעריך את היטל ההשבחה לפי חוק המטרו.

<u>לעניין שווי שטחי המשרדים</u>:

הנכס הינו בין הראשונים שנבנה משרדים בקומות 12-20, אין עוד עסקאות השוואה למשרדים בקומות הגבוהות.

בשומה של השמאי המכריע עומר סרחאן במגרש 4006 שנמצא ממערב למגרש זה בשנת 2023 נקבע על ידו עלות תוספת לקומה של 1.5% ושווי מ"ר מבונה למשרדים למועד 19.4.2023 החל מ- 6,072 ₪ בהתבסס על ניתוח העסקאות במגרש שלנו.

העסקאות שנותחו על ידו היו העסקאות בשנים 2021-2022 וזה השווי שהוא קבע להם.

כאן נשאלנו על 3 עסקאות בשנת 2022 במגרש שלנו ונאמר שרואים אותם לא כעסקת קרקע.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

אך בניתוחם במקום לקחת את המחיר ולחלק למה שנמכר וזה שווי מ״ר מבונה מצאו כי העסקאות משקפות 4,000 למ״ר.

לא ברור לי מדוע הלכו לפי ההסכם וחילקו את המחיר למ״ר, מדוע להוסיף עלות בנייה ולאחר מכן להוריד עלות בנייה ורווח יזמי.

בניתוח ממוצע לעסקאות אלו מתקבל שווי מ״ר מבונה של 7,220 ₪, אלו עסקאות בקומות נמוכות אשר בחוזה לא מצוין.

לעסקה של 7,220 ₪ למ״ר יש להוסיף עלות התאמה לקומות, העסקה הזו מגלמת את העירוב שימושים וכך שאין חניות ולכן אלו התאמות מזעריות שצריך להביא בחשבון.

לכן שנעשה השקלול הבאנו בחשבון משקל לעסקאות בקרקע 50% ולעסקאות של המשרדים 40% ולשומה המכרעת של השמאי המכריע עומר סרחאן הבאנו משקל של 10%.

שמאי המבקש נתן שווי שהינו פחות מ-5,000 ₪, שווי זה פחות מהחלטות שמאים מכריעים.

נעשתה שומה מכרעת ברחוב אבא אבן 4 בשנת 2020 במתחם ״מבנה״ ששם נקבע פחות מ-5000 ₪ למ״ר.

לפיכך, לא נכון לומר כי לקומות הגבוהות ניתן שווי שהינו פחות מ-5,000 ₪.

במקרה הנדון הקומה הממוצעת הרבה יותר גבוהה.

ישנם עסקאות בנכס הנדון ושומות מכריעות בהרצליה פיתוח ולכן לטענתי להציג את המכרז בשכונת ״גליל ים״ זה לא נכון.

הסביבה בשכונת ״גליל ים״ אחרת, עצם העובדה שלא בונים במתחם הנ״ל משמעותית.

אין הבטחה כי המנהל לא ישווק קרקע נוספת.

אז התב״ע תגביל את היקף הבנייה המותר ל-20,000 מ״ר.

אין מקום להשוות עסקה זו וכנ״ל גם מכרזים בשדה דב.

בשומה המכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן מדובר בבניין משרדים 16 קומות משרדים.

שומת השמאי המכריע ערן ירקוני דנה על תוספת מגדל משרדים בפינת שנקר/ החושלים.

אני לא מקבל את הטענה כי המחירים ירדו, לראייה השמאי המכריע עומר סרחאן לא קבע שווי יותר נמוך מהשומות המכריעות בשנת 2020-2021.

אני חושב כי במועד הקובע צריך להתייחס רק לעסקאות בשנת 2022.

העסקה שנעשתה בשנת 2019 היא עם השווי הכי גבוה והשמאי המכריע עומר סרחאן לא השתמש בעסקה הזו מכיוון שעברו יותר מ-3 שנים.

<u>לעניין החניות</u>:

הבקשה להיתר שהוגשה כוללת אלפי מטרים לחניות בטבלת השטחים, השטח כמעט ללא שינוי מההיתר הקיים.

בתשריט הקודם שהוגשה לוועדה המקומית ישנן חניות אך לא נספרות כחניות, במסגרת 260 החניות לא ספרו אותן.

זה לא ספור אך רואים זאת כחניה, זה לא משנה האם יש היתר או אין.

אם זה נספר כשטחי שירות לחניה אז ניתן לספור חניון שלם כחניה אחת.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

אם זה משמש כמאה חניות יינתן שווי בהתאם וזה לא משנה מה כתוב בהיתר, אם אני רואה שניתן להחנות שם רכב אני אתן לכך שווי גם אם במאזן החניה לא רשום כך.
אני לא חושב כי השמאי המכריע צריך להתייחס לפרשנות של התב"ע ולהחליט האם ההיתר שיקבל סותר או לא את התב"ע.
נאמר כי איך שהוועדה המקומית מפרשת את התב"ע.
אנו לא מפחיתים לו את מספר מקומות החניה שהיו בהיתר.

<u>לעניין מגורים</u>:
עסקת ההשוואה הינה הכי קרובה שניתן להביא לנכס זה, מתוך מרכיב המגורים בפרויקט ברחוב המנופים שאליו התייחסה השמאית המכריעה אורית גלן.
שיערתי שיהיו על כך חילוקי דעות ולכן לא התייחסתי לדירות ב"הרצליה הילס" בשומתנו, כי זה גישת החילוץ.
כאשר משווים את הנכס שלנו לדירה במרכז העיר התשובה ההולמת הינה להתייחס לדירות דומות בפרויקט "הרצליה הילס".
רוב הפרויקט ב"הרצליה הילס" הינו דירות גדולות.
הובאו בחשבון עסקאות לדירות שהן דומות לדירות בנכס הנדון וצורפו בתגובה תשריטי הבית המשותף של דירות אלו כך שלא יהיו חילוקי דעות.
מסכים כי ישנו ממ"ד והעסקה יותר טובה מהדירה של הנכס הנישום אבל ניתן לעשות לכך התאמות.
לעניין החניות, נכון כי במידע נדל"ן מופיע כי העסקה הינה עם 2 חניות ומחסן אך התוספת של החניה הינה רק לחלק העורפי.
בתשובת המשיבה בהתייחס לדירות של "הרצליה הילס" הפחתתי 200,000 ₪ לחניה טורית.
אין הפסד חניות לכן זה לא רלוונטי, בפועל בתגובת המשיבה פירטתי חניות.
בבקשה להיתר הוא הפסיד מקומות חניה אך לא בגלל התב"ע ולא בגלל תוספת קומות ולכן אין צורך בפרויקט שלנו כתבתי בשומה שהשווי מקומות חניה מתקזז עם העלות בנייה והיתרה לקרקע הינה 0 ולכן אני לא מקבל את זה שעלות בניית חניה הינה 200,000 ₪.
העלות הבנייה והשווי חניה הינו 150,000 ₪.

<u>לעניין הפחתה למושעא</u>:
בשומה של השמאית המכריעה אורית גלן מרכיב המושעא במצב חדש נובע מאישור התכנית.
בשומתה מתייחסת לפרויקט שכולל 3 חלקות נפרדות שלכל חלקה יש בעלים ובמסגרת התכנית המשביחה איחדו אותם למגרש אחד ויצרו מושעא, לא היה הסכם שיתוף בין הבעלים.
במקרה הנדון שלנו ישנו הסכם שיתוף בין הבעלים, בהתבסס על ההסכם שיתוף זה נוצרה התוכנית המשביחה החדשה.
לכן לא צריך להביא בחשבון מקדם הפחתה למושעא.
בשומתנו התייחסנו לעסקאות של פרשקובסקי והשמאית המכריעה אורית גלן לא התייחסה לכך.
אם ישנו הסכם שיתוף ההפחתה בגין מושעא צריכה להיות מזערית אם בכלל.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לעניין הפחתה לגודל:
יש להביא בחשבון השבחה מול השבחה במ"ר אקווי' ולא השבחה מול שווי.

**שמאי מטעם עיריית הרצליה, מר יוגב כהן:**
ההשבחה בנכס זה בוצעה לאחר אסיפה של נתונים בנכס הנ"ל ובסביבה.
הנכס ממוקם באחד המקומות הכי טובים באזור התעשייה הרצליה, יש לו קרבה לתחנת המטרו העתידית, קרבה עתידית לתחנות הרכבת הקלה והקו הירוק, נגישות לכביש החוף.
אזור בעל פיתוח , שבילי אופניים שנמצאים בו חברות פעילות.
הנכס הנ"ל מקבל כמות מקומות חניה גדול יותר בהיתר.
כאשר משווקים משרדים או משכירים את המשרדים הללו יהיה יותר קל כי בנכס הזה יש יותר מקומות חניה מהסביבה, חניות שלא נשחקות.

לעניין נתוני השוואה:
לא ניתן להשוות למקומות אחרים (גליל ים, ת"א), מאחר וישנם מספיק נתונים בסביבה הקרובה לנכס.

לעניין עסקאות 80/20:
שמאי המבקש הראה בתחשיבו כי ישנה הפרדה בין מזרח למערב ובגודל, והראה כי על סמך עסקה אחת שווי יותר גבוה.
לא אמור להיות פער בין מזרח ומערב.
אין הבדל במחירים בין גודל השטחים.

לעניין המכרזים:
בשומתו של שמאי המבקש בסעיף 9.3 במכרזי המנהל, טוען כי ת"א יותר גבוה מהרצליה אך יוצא כי הרצליה יותר גבוהה מת"א.

לעניין ירידת המחירים:
הביאו עסקאות בתמ"ל 1068 למגורים בגליל ים מכרז בשנת 2022 ועסקה בשנת 2025.
יש לנתח את העסקאות האלה כמו שצריך, מדובר בדירות גדולות עם ממ"דים.

לעניין שימושים מעורבים:
אנו מודעים לחסרונות וליתרונות של הנוחות בגלל זה נקבע 13,000-14,000 ₪ למ"ר בגליל ים.
ההערות החדשות בתב"ע החדשה לא סותרות את עניין החניות.
התב"ע המתארית הוצגה בתאריך 05/2021 והופקדה בתאריך 03/2022.
כאשר הוציאו את היתר הבנייה הינו 02/2023, היה ברור כי ברגע שמתאשרת תב"ע מתארית עושים תוכנית מפורטת נקודתית.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

אילו לא הייתה את התב"ע החדשה המחייבים בגינה השבחה, הייתי בונה בנייה של 11 קומות בלבד ולא יורד למרתפי חניה הנמצאים בתוך מי תהום ונפח הבניין היה קטן.
הפער בעלות הבנייה בין מבנה 11 קומות למבנה 26 קומות הינו 12%.
הואיל והיתר הבנייה יצא שהתוכנית הכוללנית כבר מופקדת אז צריך להביא בחשבון את הפערים.

<u>לעניין שומת השמאי המכריע עומר סרחאן</u>:
השמאי המכריע חילק את המ"ר קיבל שווי למ"ר מבונה 7,000 ₪, אך זוהי לא העסקה האמיתית.
אם השמאי המכריע היה יודע שנקנה מוצר גמור ב-15,000 ₪, מורידים רווח יזמי ומע"מ ומגיעים לשווי.
מעבר לכך, כי לא היה לו את כל המידע, המועד הקובע הינו טרום המלחמה, לפני התייקרות עלויות הבנייה ולפני שהשוק ישתנה.
כשהיו את העסקאות בשנת 2022 הקונה ראה בניין קטן, נכון לאותו מועד היה בניין של 11 קומות עם 620 חניות.
הקונה ראה לעיניו שאין בעיה של חניה, להבדיל מהמציאות שלנו של גודל בניין של פי 2.5 עם 260 חניות.
ישנו המכרז של גליל ים, שמאי המשיבה טוען כי רמ"י היה יכול לשווק חודש לאחר מכן עוד מגרש אך רמ"י לא מחפש למכור מגרש שאי אפשר לבנות בו ולכן אותו מגרש היה זמין לבנייה.
עסקת השוואה לגיטימית ולא צריך ללכת לשיטת החילוץ.
שומות השמאי המכריע עומר סרחאן מסתמכות אחת על השנייה, וטעות זו נגררת משומה לשומה.
לא ניתן לקבוע לאותו המועד הקובע סכומים שונים.

<u>לעניין החניות</u>:
עושים שומה לתב"ע ולא להיתר בנייה, התב"ע קובעת 260 חניות בלבד.
מתוך התב"ע מוציאים היטל השבחה, המבחן הוא מה שקבעה לנו התב"ע ולא מה שקבע מהנדס העיר.
המגורים ברחוב המנופים לא דומה לנכס הנדון מאחר והבינוי שם לא חייב להיות מעל הבניין הקיים אלא בצד, אז לא צריך בהכרח לעשות ממ"קים וגם הבנייה יותר זולה כי הבניין יותר נמוך.

<u>לעניין הרצליה הילס</u>:
שם יש ממ"דים, 2 חניות, מחסן, דירות הרבה יותר יקרות בגלל אופי.
עלות בנייה יותר זולה מאשר במקרה הנדון.
יש הפסד חניות.
כאשר נביא בחשבון את הדלתא בין המצב הקודם למצב החדש, במצב החדש כל הבנייה הרבה יותר יקרה.

<u>לעניין הפחתה למושעא</u>:
כאשר אנו במושעא יש לתת הפחתה במצב החדש, על אף שבמצב החדש קיימים כל הקשיים של המושעא.
עדיין כל דייר יכול ליצור בעיות.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>לעניין הפחתה לגודל</u>:

הפחתה לגודל צריכה להיות בהתאם לגודל הפרויקט.

אך הנכס שלנו הכי מרוחק מהמטרו בכל אזור התעשיה.

המשמעות של קרבה למטרו הוא כמה אתה קרוב אליו ברגל, וזו עוד סיבה למה הנכס של אורית גלן יותר טוב מהנכס שלנו.

כל אזור התעשייה קרוב לכביש החוף, בתאריך הקובע לא היה שביל אופניים.

נאמר ע"י שמאיי המשיבה כי יותר קל לשווק את הנכס כי יש יותר חניה מהתקן, אני מכיר את התב"ע ואת התקן אך אני לא מכיר אמירה כזו "יותר חניה מהתקן".

שמאיי המשיבה טוענים כי אין מה להשוות לגליל ים או לת"א לעניין מגורים או משרדים כי יש מספיק בסביבה, אך לא הביאו עסקה אחת לקרקע למשרדים.

החוק ופסיקה אומרים כי יש ללכת לגישת ההשוואה כי השוואה יודעת להביא בחשבון השפעות של היצף, בעיית גודל.

גליל ים שווקה קרקע במחיר זול אך גליל ים יותר טובה מהנכס הנדון כי זה מרכז שיכול לשמש את כל השכונה, זה לא כמו באזור תעשיה עם תחרות אינסופית והיעדר קונים.

נטען כי בשנת 2022 לא ניתן היה להוציא היתרי בנייה למגורים בגליל ים ודבר זה מוכיח ירידת מחירים.

<u>לעניין שימושים מעורבים</u>:

השמאית המכריעה אורית גלן נתנה 20% להפחתה, גם שמאי המשיבה מציין בשומתו בעמוד 11 כי יש ללכת לפי שומת השמאית המכריעה אורית גלן ולתת הפחתה 20%.

**<u>שמאי המשיבה, מר שלמה מרקוביץ</u>:**

כאשר אני עושה השוואה לעסקה של מנופים היא מגלמת את ההפחתה כי יש שם עירוב שימושים, אני מסכים כי הרצליה הילס לעומת הפרויקט שלנו זה לא אותו דבר, על עסקאות של הרצליה הילס יש לעשות הפחתה של 20%.

**<u>שמאי המבקשים, מר יעקב בירנבאום</u>:**

אם תיקח את הרצליה הילס, תביא בחשבון קודם כל תיקון מיקום, תוריד עלות בנייה הכוללת 2 מקומות חניה, מחסן ודירה בגודל 50 מ"ר תגיע לפחות ל- 20,000 ₪.

תביא בחשבון שאצלנו יש תוספת של עוד 5 מ"ר לכל פלדלת בגלל הממ"ק תגיע אולי ל-10,000 מ"ר.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**12.5. <u>טענות משלימות רלוונטיות של שמאי המבקשים לאחר הדיון:</u>**

**א.** שומת ערן ירקוני ביחס לחלקה 72 בגוש 6592

שומת ערן ירקוני התייחסה לתאריך קובע 29/2/2020.

מהאמור עולה שגם שמאי המשיבה, בהתאם לטענתו בישיבה בעמוד 10 שורה 4 בפרוטוקול, סבור אין להביא בחשבון עסקות משנים הקודמות ל- 2022, קל וחומר זה חל על שומות מכריעות שבסיס הנתונים שלהן מוקדם עוד יותר.

**ב.** קביעת שווי קרקע בשיטת ההשוואה לעומת שיטת החילוץ:

1. החוק והפסיקה נותנים עדיפות ברורה לשיטת ההשוואה לעומת שיטת החילוץ.

שיטת ההשוואה מביאה בחשבון, בין היתר, את היקף העסקה ואת היקף הנכסים הצפויים היות משווקים ע"י בעלי נכסים אחרים בסביבה הקרובה ובסביבות דומות, לעומת שיטת החילוץ שפרמטרים אלה אינם מובאים בחשבון במחיר שישלם קונה מרצון לנכס שישמש אותו לצורך עצמי.

2. בנוסף לעסקות של מכר קרקעות שפירטתי בשומתי, איתרתי עסקת מכירת קרקע שהינה רלוונטית לענייננו.

<u>עסקת קרקע</u>

בתאריך 20/01/2022 נרכשו זכויות בחלקה 217 בגוש 6605 תמורת 154,308,488 ₪.

התמורה הינה לרכישה של זכויות מרמ"י ומהווה 51% משווי הנכס.

הערך היסודי (שווי מלוא הקרקע לצורך ביצוע העסקה) היה 303,452,953 ₪.

על המגרש ששטחו 23,268 מ"ר, שייעודו תעשיה עתירת ידע, ניתן לבנות עפ"י הוראות תב"ע מס' 553-0219436.

הואיל ומותר לבנות בכל מגרש 20% מהשטחים העיקריים בשימוש מסחר ולדעתי מקדם מסחר הינו פי 3 לעומת משרדים, מתקבל סה"כ מטרים אקו' כדלקמן:

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| מסחר - עיקרי | 8,175 | 3 | 24,525 |
| מסחר - שירות | 2,868 | 3 *0.7 | 6,023 |
| תעסוקה - עיקרי | 32,780 | 1 | 32,780 |
| תעסוקה - שרות | 11,473 | 1 | 11,473 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | **74,801** |

303,452,953 ₪ / 74,801 מ"ר/אקו' = 4,057 ₪/למ"ר.

הערות:

יש להביא בחשבון שתי התאמות מעסקה זו לנכס נשוא השומה לצורך קביעת המחיר הבסיסי:

1. בנכס נשוא השומה נמצא בבנייה מבנה משרדים בגובה 19 קומות, לעומת עסקת ההשוואה שהינה למגרש עליו יבנה בניין בגובה 7 קומות.

קיים פער בעלויות הבנייה בין עסקת ההשוואה לנכס נשוא השומה.

הפער מתבטא ב- 580 ₪/למ"ר בנייה ישירה בעלויות הבנייה בין מבני משרדים בגובה 6-15 קומות, לעומת בנכס נשוא השומה שהינו מעל 15 קומות. בתוספת עלויות עקיפות (תוספת של 30%), מתקבל פער של כ - 750 ₪/למ"ר בעלות בנייה עילית. פער זה מפחית כמובן את שווי הקרקע.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

2. בתאריך 1/2022 מועד העסקה (6605/217), ריבית בנק ישראל הייתה 0.1% לעומת ריבית בנק ישראל בתאריך הקובע 9/2024 - 4.5%.

כתוצאה מעליית הריבית, קטן באופן משמעותי הביקוש לקרקעות ביעוד לתעסוקה. בשל המציאות בשוק המשרדים בתאריך הקובע (חוסר ביקוש כתוצאה מריבית גבוהה, השפעת תוצאות המלחמה וקיטון בפעילות חברות היי-טק), קיבלה חברת פרשקובסקי מניבים החלטה לשווק משרדים קטנים לצרכנים סופיים.

לצורך כך החברה השקיעה בשיווק ופרסום סכום מעל חמישה מיליון ₪ שכמעט כולו לאחר אישור התוכנית המשביחה.

יש לזקוף הוצאה חריגה זו למשרדים שנמכרו, במידה ובודקים את השווי בשיטת החילוץ (כרטסת הוצאות שיווק מצורפת כנספח).

ג. <u>הפחתת עלויות מימון</u>

היקף זכויות למשרדים במצב קודם ובמצב חדש.

עפ"י תוכנית בקשה להיתר עולה כי במצב קודם (11 קומות) היקף זכויות הבנייה למשרדים עיקרי הינו - 30,819.51 מ"ר ושירות - 11,026.03 מ"ר, סה"כ ברוטו - 41,845.54 מ"ר.

במצב חדש נוספו 11,786.37 מ"ר עיקרי משרדים + 2,914.37 מ"ר, סה"כ - 14,700.37 מ"ר ברוטו.

סה"כ שטח ברוטו במצב חדש 56,645.91 מ"ר.

מבדיקה שעשיתי בחברת פרשקובסקי מניבים עולה שעד היום, במשך 11 חודשים נמכרו סה"כ 7,449 מ"ר ברוטו משרדים.

השטחים שנמכרו הינם בקומות התחתונות שאותן ניתן היה לפצל לשטחים קטנים.

בקומות העליונות לא ניתן לפצל את השטחים למשרדים קטנים.

עקב השפל בשוק המשרדים כפי שעולה מהמצגת בכנס של האקדמיה לשמאות, כמו גם בכתבה מתוך עיתון כלכליסט מתאריך 18/1/2026, עולה המסקנה כי במצב קודם קיים מלאי לשיווק במשך כארבע שנים והניצול האפקטיבי של השטחים שאושרו בתוכנית החדשה יהיה רק אחרי ארבע שנים לפחות (או לחליפין אם ישווקו שטחים בקומות העליונות הם יהיו ע"ח שטחים בקומות התחתונות).

כאשר עושים שומה בשיטת החילוץ, יש להביא בחשבון דחיה לשטחים שהתווספו בתוכנית החדשה לתקופה ממוצעת של 5 שנים (מקדם 0.75) .

לתמיכה בגישה זו, צורפה החלטה של ועדת ערר שהתקבלה לאחרונה (תא/81133/1121), לפיה יש להפחית את עלויות המימון שנגרמות ליזם בשל התארכות הפרויקט כמפורט בסעיפים 66 - 25 (הדגש מיוחד סעיף 61).

על פי החלטה זו יש לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שהתווספו במצב החדש בשל התארכות הפרויקט.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**ד.** <u>צורת הקומות הגבוהות ומחיר המכירה הצפוי</u>

שלב א' של הפרויקט מאופיין בקומות ארוכות עם גרעינים צידיים לעומת שלב ב' שמאופיין בגרעין מרכזי.

צורת הקומה של שלב א' אפשרה יצירת מסדרון אורכי מדרום לצפון שמשני צידו ניתן היה לייצר משרדים בשטחים קטנים מאוד, לצד מזרח ומערב.

בשלב ב' שצורפה קומה טיפוסית, לא ניתן לייצר חלוקה כזאת ולכן צפוי שיווק של שטחים גדולים מאוד-קומה שלמה, או חצאי קומות.

בהתחשב במצב השוק בתאריך הקובע והעובדה שלא ניתן למכור חניות, ביחד עם מכירת המשרדים, קיים קושי גדול מאוד למצוא קונים לשטחים בגודל כזה.

בשומתי הבאתי עסקות שנעשו בשטחים בגודל 540 - 170 מ"ר, במחיר ממוצע - 17,906 ₪/ למ"ר.

לגבי שטחים גדולים של קומה, או חצי קומה, הצפי הינו למחיר מירבי של 17,000 ₪/למ"ר בלבד.

**ה.** <u>קיימת מחלוקת על שווי קרקע בייעוד מגורים</u>

הריני להפנות את השמאי המכריע לתוצאות מכרז רמ"י מספר 209/2025 בו שווקו קרקעות בגוש 6664.

מניתוח תוצאות המכרז עולה שהתמורה ששולמה משקפת בממוצע 11,927 ₪/למ"ר מבונה למגורים כולל עלויות פיתוח.

ובקיזוז פיתוח נורמטיבי יתקבל כ-11,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים, דומה ואף נמוך יותר מהערך הבסיסי שנקבע בשומת המבקשים.

**כמובן שיש לתת עדיפות לשווי שנקבע בשיטת ההשוואה המבוססת על מספר עסקאות קרקע ולא על שיטת החילוץ מדירות מגורים.**



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי קיימת מחלוקת באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

| נקודות המחלוקת | | | עיקרי טענות שמאי המשיבה | עיקרי טענות שמאי המבקשים |
|---|---|---|---|---|
| תוספת זכויות בנייה בתעסוקה בקומות 19-12 | | מקדם תוספת בגין קומה גבוהה | 1.5%. | 1%. |
| | שווי מ"ר מבונה | שווי מ"ר מבונה בעסקאות מכר בנכס הנדון | שווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪. | התמורה המוצהרת ללא מע"מ. ניתוח העסקאות הינו לפי תנאי תשלום לינארי של שטחי משרדים גדולים ובינוניים, שווי מ"ר מבונה של 4,921 ₪. |
| | | אופן ניתוח עסקאות קרקע משנת 2022 בנכס הנדון | שווי מ"ר מבונה של 7,220 ₪. | אין להביאם בחשבון. תחשיב חלופי מגיע לשווי מ"ר מבונה של 4,100 ₪. |
| | | אופן ניתוח מכרז 304/2024 שדה דב | לאור הנתונים הרבים הקיימים בהרצליה איו להביא בחשבון נתוני מכרזים מת"א. | שווי מ"ר מבונה של 3,100 ₪. |
| | | אופן ניתוח מכרז 33/2023 הרצליה | ישנם מספיק נתונים בהרצליה, לפי תוכנית הר/מק/1985/ב יש תנאי להקמת גשר מתחם הכוכבים. | שווי מ"ר מבונה של 4,255 ₪. |
| | | מקדם הפחתה בגין העדר חניה | 7.5%. | 10%. |
| תוספת שווי זכויות למגורים | | שווי מ"ר מבונה | 17,000 ₪. | 13,000 ₪. |
| | | הפחתה בגין עירוב שימושים | | 0.95. |
| | | הפחתה בגין קרבה לכביש סואן ותחנת תדלוק | | 0.8. |
| הפסד מקומות חניה | | | אין להביא הפסד בגין מקומות חניה. | הביא בחשבון שווי של 200,000 ₪ למקום חניה, עבור הפסד של 360 חניות. |
| מקדם הפחתה בגין הפסד חצר בקומת הקרקע המסחרית | | | | 2,824,000 ₪. |
| מקדם הפחתה למושעא | | | | 5%. |
| מקדם הפחתה לגודל | | | 5%. | 10%. |

## 14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

**14.1.** מיקום הנכס ברחוב שנקר אריה 19 בגוש 6591 חלקה 49, אזור התעשייה הרצליה.

**14.2.** מאפייני המקרקעין ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

**14.3.** רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

פרטי התוכניות שהובאו לעיל נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, ברור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.

החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

**14.4.** נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות, ביניהן החלטות קודמות של החי"מ, בסמוך למועד הקובע.

**14.5.** עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**15. <u>דיון והכרעה</u>:**

טרם התייחסותי למחלוקות הצדדים, קיימת הסכמה בין הצדדים לעניין ההשבחה לתוספת זכויות לתעשייה בתת קרקע שהינה 9,332,265 ₪.

**אני מקבל את עמדת הצדדים לעניין זה.**

**15.1. <u>תוספת זכויות בנייה בתעסוקה בקומות 19-12</u>:**

➢ <u>מקדם תוספת בגין קומה גבוהה</u>

שמאי המשיבה קבע בשומתו מקדם תוספת לקומה של 1.5%, זאת בהתבסס על קביעתו על ידי השומה של השמאי המכריע עומר סארחן בגו"ח 6951/47 ברחוב עדה לאבלייס 4.

שמאי המבקשים קבע בשומתו מקדם תוספת לקומה של 1%, בהתבסס על פסיקות של שמאים מכריעים באזורי תעסוקה שבהן נקבע תוספת שווי לקומות גבוהות.
בנוסף לכך, לקח בחשבון שמאי המבקשים כי נוספו במסגרת הבקשה להיתר 9 קומות משרדים.
שמאי המבקשים מוסיף בדיון כי לחצי מהבניין יש נוף לכביש מס' 2 ולתחנת הדלק ולחצי השני ישנה ראייה לבניינים הנבנים ממערב לו ובהמשך תהיה ראייה לחוף התכלת.

שמאי המשיבה טוען בתגובה כי השומות המכריעות שעליהן התבסס שמאי המבקשים מאופיינות במשרדים רבי קומות ללא נוף וללא הפרעה לעומת הנכס הנדון.

**<u>החלטה</u>:**

<u>להלן פסיקות שמאים מכריעים (חלקם הוצגו על ידי שמאי המבקשים)</u>:

| שמאי מכריע | גו"ח | תוספת שווי לקומה |
|---|---|---|
| שלומי יפה | 30262/178 | 1% |
| דורית פריאל | 6638/298 | 1% |
| אלי כהן | 7313/6 | 1% |
| ארז כהן | 6181/347 | 1% |
| בועז קוט | 6977/282 | 1% - מקומה 16 והלאה |

**לפיכך, בהתאם להחלטות שמאים הללו ולהחלטות עבר של הח"מ, אני קובע מקדם של 1% בגין תוספת שווי לקומה במקרה כאן.**


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- <u>שווי מ"ר מבונה</u>

<u>עסקאות מכר בנכס הנדון</u>

שמאי המשיבה טוען כי אין הבדל בין הקומות העליונות לתחתונות בכל מה שקשור באפשרות לחלוקה לשטחים קטנים ואין הבדל בין מזרח ומערב, ויש להתבסס על כלל העסקאות במבנה הנדון בחישוב השווי, כולל עסקאות שנערכו עם תנאי מימון של 20/80.
לאחר חילוץ מרכיב שווי הקרקע מגיע שמאי המשיבה לשווי מ"ר מבונה של **10,000** ₪/**למ"ר.**

שמאי המבקשים סבור כי בנתוני המכר שהציג שמאי המשיבה העסקאות כוללות מע"מ, מאחר ובמש"ח העסקאות המדווחות כוללות מע"מ מאחר והקונים פרטיים וכי בהתאם לפס"ק בית משפט עליון בר"ם 1621/18 אין לכלול את מרכיב המע"מ בחישוב היטל השבחה.
שמאי המבקשים ניתח את עסקאות המכר לפי תנאי תשלום וכיווני אוויר, וטוען כי מאחר והתוכנית המשביחה הר/2472 מוסיפה שטחים גדולים וקיים קושי לבצע חלוקה של הקומות העליונות לשטחים קטנים, יש להביא בחשבון מתוך העסקאות מכר בנכס הנדון רק עסקאות של שטחים גדולים ובינונים בלבד.
שמאי המבקשים מציין כי חלק מהמשרדים נמכרו בתנאי תשלום של 20/80 שבו המחיר גבוה יותר וחלק בתשלום ליניארי.
שמאי המבקשים מציין שומות מכריעות אשר קבעו כי יש להחיל מקדם הפחתה של בין 9%-10% ממחיר העסקה בגין מימון של 20/80.
**שמאי המבקשים מחזק את טענתו בכך שמציג פער של 7% מתוך שני עסקאות בשטחים דומים שנמכרו בתנאי תשלום שונים אשר הציג שמאי המשיבה בשומתו.**
**שמאי המבקשים מוסיף בדיון כי לאור המציאות בשוק המשרדים לא נכון לנתח עסקאות שיטת החילוץ, מאחר והביקושים נמוכים למשרדים ושיטת החילוץ אינה מבטאת את הדחיה עד אכלוס המשרדים.**
**לפי האמור לעיל, שמאי המבקשים ביצע ממוצע לפי ניתוח עסקאות של שטחים גדולים ובינונים עם תנאי תשלום ליניאריים בלבד וקבע שווי מ"ר מבונה של 4,921 ₪.**

לטענת שמאי המשיבה, אין לקבל את נתוני השומות המכריעות אשר הציג שמאי המבקשים לעניין מקדם הפחתה בגין תנאי מימון 20/80, מאחר ואין נימוק בשומות לקביעתם זו.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**<u>החלטה</u>:**

מצאתי לנכון לבחון לעומק את עמדת שמאי המבקשים לעניין מסלול התשלום.

ביצעתי תחשיב עם מספרים לדוגמא כדי לבחון האם בשיטת חישוב זו יש פער בין שני מסלולי התשלום.

<u>להלן תחשיב לדוגמא</u>:

| בסיס נתונים | |
|---|---|
| ריבית שנתית | 0.08 |
| תקופת פרוייקט | 3 |
| אמצע פרוייקט | 1.5 |

| מהות | 20/80 | ליניארי |
|---|---|---|
| יום קניה | 0.2 | 0.2 |
| אחרי שנה (לינארי) | 0 | 0.6 |
| סוף תקופה (שנתיים) | 0.8 | 0.2 |
| **הפרש ערך נוכחי** | **0.84** ₪ | **0.93** ₪ |

לאחר בחינתי זו מצאתי כי הפער בין מסלול תשלום של 20/80 ללינארי הינו **כ-11%**.

לפיכך מצאתי לנכון לבחון את עסקאות ההשוואה בנכס, אשר הוצגו בשומות הצדדים ושולמו במסלול "תשלום ליניארי".

בעסקאות מכר של משרדים בנכס הנדון, בהתאם לחוזים שצורפו, השווי שנקבע הינו **כולל** מע"מ, לפיכך בניכוי מע"מ, רווח יזמי ועלויות בנייה מוסכמים, מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 6,044 ₪[6].

מצאתי לנכון לבחון גם נתוני היצע עבור שכירות מאתר "יד 2":

| מיקום | שטח במ"ר | קומה | מחיר לחודש | מחיר לשנה | שווי משרד כבנוי | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שדרות אבא אבן, אזור תעשיה הרצליה | 53 | 2 | ₪ 4,400 | ₪ 52,800 | ₪ 754,285.71 | ₪ 14,231.81 |
| רחוב משכית 22, אזור תעשיה הרצליה | 60 | 1 | ₪ 4,200 | ₪ 50,400 | ₪ 720,000.00 | ₪ 12,000.00 |
| משרדים, הרצליה | 95 | 3 | ₪ 6,650 | ₪ 79,800 | ₪ 1,140,000.00 | ₪ 12,000.00 |
| רחוב משכית 9, הרצליה פיתוח | 30 | 4 | ₪ 2,950 | ₪ 35,400 | ₪ 505,714.29 | ₪ 16,857.14 |
| משרדים הרצליה ב' | 130 | 1 | ₪ 17,000 | ₪ 204,000 | ₪ 2,914,285.71 | ₪ 22,417.58 |
| רחוב סוקולוב 1, הרצליה | 86 | 2 | ₪ 12,000 | ₪ 144,000 | ₪ 2,057,142.86 | ₪ 23,920.27 |
| משרדים, הרצליה | 100 | 5 | ₪ 10,000 | ₪ 120,000 | ₪ 1,714,285.71 | ₪ 17,142.86 |
| משרדים, גלגלי הפלדה הרצליה | 28 | 4 | ₪ 5,500 | ₪ 66,000 | ₪ 942,857.14 | ₪ 33,673.47 |
| משרדים, הרצליה | 95 | 12 | ₪ 10,000 | ₪ 120,000 | ₪ 1,714,285.71 | ₪ 18,045.11 |
| משרדים, הרצליה פיתוח | 275 | 1 | ₪ 20,700 | ₪ 248,400 | ₪ 3,548,571.43 | ₪ 12,903.90 |
| משרדים, הרצליה | 9 | 2 | ₪ 2,500 | ₪ 30,000 | ₪ 428,571.43 | ₪ 47,619.05 |
| משרדים, הרצליה | 84 | 5 | ₪ 8,000 | ₪ 96,000 | ₪ 1,371,428.57 | ₪ 16,326.53 |
| משרדים, הרצליה פיתוח | 85 | 4 | ₪ 11,500 | ₪ 138,000 | ₪ 1,971,428.57 | ₪ 23,193.28 |
| מדינת יהודים, אזור תעשיה הרצליה | 105 | 3 | ₪ 11,025 | ₪ 132,300 | ₪ 1,890,000.00 | ₪ 18,000.00 |
| משרדים, אזור תעשיה הרצליה | 950 | 2 | ₪ 90,250 | ₪ 1,083,000 | ₪ 15,471,428.57 | ₪ 16,285.71 |
| משרדים, הרצליה | 165 | 2 | ₪ 17,000 | ₪ 204,000 | ₪ 2,914,285.71 | ₪ 17,662.34 |
| משרדים, הרצליה | 100 | 1 | ₪ 8,200 | ₪ 98,400 | ₪ 1,405,714.29 | ₪ 14,057.14 |
| משרדים, הרצליה פיתוח | 115 | 3 | ₪ 11,500 | ₪ 138,000 | ₪ 1,971,428.57 | ₪ 17,142.86 |
| משרדים, הרצליה | 83 | 5 | ₪ 9,960 | ₪ 119,520 | ₪ 1,707,428.57 | ₪ 20,571.43 |
| רחוב שנקר, משרדים הרצליה | 280 | 2 | ₪ 30,800 | ₪ 369,600 | ₪ 5,280,000.00 | ₪ 18,857.14 |

[6] לאחר התאמה לקומה ממוצעת 6.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מתוך תקן מיסוי מס' 11 א' - סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין (פרק א' - התייחסות למע"מ):

*"בשומת מקרקעין נדרש השמאי בדרך כלל לשום שווי זכויות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון. עסקה בנכס מקרקעין שמטבעו נצרך על ידי גורמים פרטיים (כגון דירה) מגולם במחיר "מרכיב מע"מ". מאחר והרוכשים הפרטיים אינם מבצעים אבחנה בין מרכיב הקרן ומרכיב המע"מ, שומת נכסים אלה תהיה תואמת את חשיבת השוק של הרוכשים הפוטנציאלים ותבטא את המחיר הסביר בין פרטיים, שכאמור, מגלם בחובו את מרכיב המע"מ. בעסקה בנכס מקרקעין, אשר בדרך כלל מהווה גורם ייצור הנמכר לעסקיים (כדון משרד, חנות וכו') יראו הצדדים במע"מ כהוצאה הניתנת לקיזוז. בשוק נכסים אלה "חשיבת השוק" והמחירים הנהוגים בו אינם כוללים מע"מ.*
***מהסיבה הזו יידרש השמאי בשומה לנכסים אלה לנקוב בערך הכספי שאינו כולל מע"מ" (הדגשה לא במקור).***

בניתוח שווי של משרדים בהרצליה, כאשר הנתונים נלקחו ממערכת "יד 2", המחירים כוללים מע"מ, זאת, מאחר שמדובר בעסקאות במשרדים, אשר מטבען מבוצעות לרוב בין גורמים עסקיים (חברות/עוסקים מורשים) ולא בין פרטים, לפיכך סביר כי המחירים המדווחים במערכת משקפים שווי ללא מע"מ.

בניתוח נתוני שכירות מאתר "יד 2" מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ-6,047 ₪[7].

<u>אופן ניתוח עסקאות קרקע משנת 2022 בנכס הנדון</u>
שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה של **7,220** ₪ בניתוח עסקאות השוואה.

שמאי המבקשים טוען כי עסקאות הללו נערכו בשנת 2022 והמועד הקובע שלנו הינו 9/2024, לכן אין להביאם בחשבון.
קובע תחשיב חלופי שבו הוא מאמץ את תחשיב שמאי המשיבה לקביעת ממוצע של שווי מ"ר מבונה של 3 העסקאות שם נקבע 7,220 ₪.
מכאן טוען שמאי המבקשים כי חברת פרשקובסקי חתמה על הסכם מתן שירותי בנייה לחלק מבעלי הקרקע אשר התחייבה לבנייה במחיר כולל של 8,000 ₪/למ"ר ובהצמדה לתאריך העסקאות הינו 8,700 ₪/למ"ר.
שמאי המבקשים מוסיף ל-7,220 ₪ את עלות הבנייה המתואמת של 8,700 ₪, ומגיע לשווי מ"ר בנוי של 15,920 ₪ ומכאן כדי לחלץ שווי מפחית רווח יזמי ואת עלות הבנייה.
לאחר הצמדה למדד תשומת הבנייה מגיע שמאי המבקשים בתחשיבו החלופי לשווי מ"ר מבונה של **4,100** ₪.

[7] לאחר הפחתות והתאמה לקומה 6.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שמאי המשיבה טוען בתגובה כי אין לקבל את אופן ניתוח שווי מ״ר מבונה שביצע שמאי המבקשים.

שמאי המשיבה מציין כי בניתוחו של עסקאות הללו נתן משקל של 50% לעסקה זו, המגלם עירוב שימושים וכל מיני התאמות למיניהם.

**<u>החלטה</u>:**

להלן עסקאות משנת 2022 אשר הוצגו על ידי הצדדים:

| תאריך | שטח ברוטו | מחיר |
|---|---|---|
| 12.01.2022 | 106.2 | ₪ 790,000 |
| 12.01.2022 | 106.2 | ₪ 740,000 |
| 05.10.2022 | 126 | ₪ 913,500 |

מתוך ההסכם מתן שירותי בנייה נרשם:

בגין בניית יחידות המסחר והמשרדים עבור הבעלים בעסקת הביצוע, ישלמו הבעלים בעסקת הביצוע לחברה סך השווה למכפלה של 8,000 ₪ (שמונת אלפים שקלים חדשים) למ״ר עיליים, צמודים למדד, בתוספת מע״מ בכלל שטחי

**לפיכך, לאחר הצמדת עלות הבנייה למדד ולאחר התאמה למועד הקובע, מתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע של כ- 4,984 ₪[8].**

<u>אופן ניתוח מכרז 304/2024 שדה דב</u>

שמאי המשיבה טוען בתגובתו כי לאור הנתונים הרבים שקיימים בהרצליה אין להביא בחשבון נתונים ממכרזים בת״א.

שמאי המבקשים מנתח את מכרז רמ״י בשדה דב וקובע שווי מ״ר מבונה של 3,100 ₪, הכולל פיתוח.

שמאי המבקשים מוסיף בדיון וטוען שבשדה דב יש צורך במשרדים כי שם יש צורך בבניני ציבור ולכן מחזק את טענתו ואומר כי אם במקום כמו שדה דב בתל אביב, אשר שם הביקוש למשרדים גדול יותר נקבע 3,100 ₪/למ״ר מבונה, אז במקום כמו הרצליה שיש פחות ביקושים, מן הראוי שיקבע שווי פחות מ-3,000 ₪/מ״ר מבונה.

[8] מאחר והצדדים מסכימים ביניהם לענייו השטח הנמכר, אניח כי מדובר במקרה הנדון בקומה ממוצעת.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**<u>החלטה</u>:**

בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה ובהתאם לתקן השמאי מס' 2.1, ניתנה קדימות לנתוני השוואה מהנכס הנדון עצמו ומהעיר הרצליה, המשקפים בצורה הישירה והמדויקת ביותר את תנאי השוק, המיקום והמאפיינים התכנוניים הרלוונטיים.

רק בהיעדר נתונים מקומיים ניתן לשקול שימוש בעסקאות מיישובים אחרים, תוך ביצוע התאמות מהותיות.

**לפיכך, לאור כל הנתונים לעיל, אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה כי אין לנתח מכרז זה במקרה כאן.**

<u>אופן ניתוח מכרז 33/2023 הרצליה</u>

שמאי המשיבה טוען בתגובתו כי מכרז זה נמצא בשכונת "גליל ים" ואין לקחת מחירי קרקע מתעסוקה שאינה נמצאת באזור התעשייה לגביי הקרקע הנמצאת באזור תעשיה וכי ישנם מספיק נתונים באזור הרצליה פיתוח להתבסס עליהם.

בנוסף, טוען כי לפי הוראות תוכנית הר/מק/1985/ב ישנה הגבלה כי עבור בנייה מעבר לשטח של 20,000 מ"ר יוקם גשר מתחם הכוכבים (רמת השרון מעל נתיבי איילון) ולכן קיימת אי ודאות בנוגע למועד מימוש הזכויות, מעבר לכך עד הקמת הגשר המבנה שיבנה יהיה היחיד מה שיהווה חסרונות לגודל המשפיעים על השווי ששולם במכרז.

שמאי המשיבה מוסיף בדיון כי עצם העובדה שלא בונים במתחם "גליל ים" הינה משמעותית ואין הבטחה כי המנהל לא ישווק קרקע נוספת ואז התב"ע תגביל את היקף הבנייה המותר ל-20,000 מ"ר.

לפיכך, שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון את מכרז 33/2023 בקביעת שווי הנכס.

שמאי המבקשים מנתח את מכרז רמ"י בהרצליה וקובע שווי מ"ר מבונה של 4,255 ₪, הכולל ניתוח.

שמאי המבקשים מוסיף בדיון וטוען כי הואיל וזה המגרש הראשון ששווק לא קיימת הבעיה של השלביות בתוכנית שאליה טוען שמאי המשיבה בתגובתו.

**<u>החלטה</u>:**

בהתאם להגדרת "שווי" בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), השווי הרלוונטי הינו השווי שיש לצפות לו בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, המשקף את תנאי השוק והביקוש באזור.

לפיכך, גם מקום בו קיימות עסקאות בנכס הנדון עצמו אין לראות בעסקה נקודתית כמשקפת בהכרח את שווי השוק, ולפיכך יש לבחון את השוק הרלוונטי בכללותו.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בעת ניתוח שווי מ״ר מבונה למכרז זה, הבאתי בחשבון את שטחי התעסוקה כפי שקבע הייעוד של המגרש במכרז זה אשר מפורט בהוראות תוכנית 504-0251637 תוך הכלת מקדמים אקווי׳ בהתאם.

**לפיכך, לאחר שקלול כלל הנתונים שפורטו לעיל, תוך החלת מקדם התאמה לקומה ממוצעת בכלל עסקאות ההשוואה, הגעתי לשווי מ״ר מבונה עבור תעסוקה של כ- 5,300 ₪.**

- <u>מקדם הפחתה בגין העדר חניה</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם הפחתה בגין העדר מקומות חניה של 7.5%, זאת בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגו״ח 6207/930.

הביא בחשבון כי תוספת הזכויות למשרדים בתכנית הר/2472 הינה ללא תוספת שטחי חניה.
שמאי המבקשים קבע מקדם הפחתה בגין העדר מקומות חניה של 10%, זאת בהתבסס על שומות מכריעות.
מוסיף שמאי המבקשים כי התב״ע נתנה 260 מקומות חניה וכך גם הבקשה להיתר הוגשה, ולא הייתה בקשה עם יותר מ-260 מקומות חניה.

**<u>החלטה</u>:**

להלן שומות מכריעות אשר הוצגו על ידי שמאי הצדדים:

| שם שמאי/ת מכריע/ה | גו״ח | מקדם |
|---|---|---|
| דורית פריאל | 6207/972 | 10% |
| שמואל רוזנברג | 7105/144 | 10% |
| שלומי יפה | 7077/52 | 15% |
| אייל יצחקי | 6207/930 | 7.5% |

**בהתאם למוצג לעיל, אני מסכים עם עמדת שמאי המבקשים וקובע מקדם הפחתה 10% בגין העדר חניה למשרדים.**


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**15.2. <u>תוספת שווי זכויות למגורים</u>:**

➢ <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה מנתח בשומתו עסקה ברחוב המנופים באזור התעשייה הרצליה וקובע שווי מ"ר מבונה למגורים של **17,000** ₪.

שמאי המבקשים ביסס קביעתו על מספר דוגמאות ומכרזים המראים כי הייתה מגמת ירידת מחירי קרקעות בין השנים 2022-2024 ועליה משמעותית בשיעור הריבית.
לאחר ניתוח המכרזים עולה כי קיימת ירידת מחירים למגורים בשיעור של כ- 30%.
שמאי המבקשים טוען כי העסקה עליה התבסס שמאי המשיבה בשומתו מרוחקת מהנתונים של הנכס, מאחר ובו יש 128 יח"ד אשר מפוזרות על 7 קומות אשר מביא למצב כי כמעט כל הדירות נמצאות לכיוון אוויר אחד, בנוסף לכך עלות הבנייה בנכס יותר יקרה מאחר וישנם קומות מרתף.
אך למרות כל האמור על העסקה ברחוב המנופים, שמאי המבקשים אימץ את קביעתו של שמאי המשיבה לשווי מ"ר מבונה למגורים ומכך הפחית 20% על הצד הזהיר (למרות שמניתוחו הגיע להפחתה של כ-30%) בגין ירידת מחירי הקרקעות למגורים.
בנוסף לניתוח המכרזים, שמאי המבקשים בחן גם מכרז רמ"י באזור גליל ים, וכן הסתמך על נתונים מתוך השומה המכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע ארנון גולדברג בגו"ח 6423/128.
נוסף על כך, אימץ את השווי שנקבע בשומה המכרעת של השמאי המכריע ברק שוורצברד בגו"ח 6536/546.
שמאי המבקשים מתייחס בדיון לטענת שמאי המשיבה לעניין שימוש בעסקאות מפרויקט הרצליה הילס וטוען כי אין להסיק מפרויקט זה לנכס, מאחר ופרויקט זה שונה באופיו.
מכל הנתונים לעיל שמאי המבקשים קובע שווי מ"ר מבונה למגורים של **13,000** ₪.

שמאי המשיבה בתגובתו לשומת המבקשים, טוען כי אין להסיק על ירידת מחירי הקרקע מהמכרזים אשר הביא שמאי המבקשים, מאחר וירידת מחירים במכרזים הללו אופיינית רק לאותם האזורים.
לחיזוק טענתו, מצרף שמאי המשיבה מכרזים ברמת גן באותה התקופה המצביעים על עליית מחירי הקרקע.
בנוסף לכך, מציג שמאי המשיבה את השומה המכרעת של השמאית אורית גלן בגוש 6592 וחלקות 39, 41, 42 אשר ניתחה בגישת החילוץ דירות מגורים מפרויקט הרצליה הילס.
שמאי המשיבה הדגיש כי לא הכניס בשומתו את הדירות מפרויקט הרצליה הילס לחישוב השווי.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**<u>החלטה</u>:**

בבחינתי את עמדות הצדדים, מצאתי לנכון לנתח מכרזי מגורים בהרצליה למספר מגרשים: 227/2022, 184/2023 ו-209/2025 תוך שקלולם עם השווי שנקבע בשומה המכרעת של אורית גלן בגו"ח 6592/39-42 (לאחר התאמתו למועד הקובע).

**לפיכך, לאחר ביצוע ממוצע ביניהם, מצאתי כי שווי מ"ר מבונה של 13,000 ₪, כפי שקבע שמאי המבקשים הנו סביר ובחרתי לאמצו.**

- <u>הפחתה בגין עירוב שימושים</u>

שמאי המשיבה, לא קבע מקדם הפחתה.

שמאי המשיבה הוסיף בדיון כי גילם זאת בשווי למ"ר מבונה אשר נקבע בגליל ים.

שמאי המבקשים קובע מקדם הפחתה של 0.95, בהתבסס על פסיקות של שמאים מכריעים בהתאמה להיקף שטחי המסחר והתעסוקה בנכס.

**<u>החלטה</u>:**

<u>להלן פסיקות שמאים מכריעים (חלקם הוצגו על ידי שמאי המבקשים)</u>:

| | שם שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | מקדם |
|---|---|---|---|
| 1 | אורית גלן | 30898/7 | 0.9 |
| 2 | נורית ג'רבי | 16663/190-193,195 | 0.9 |
| 3 | נורית ג'רבי | 4041/4,5,73,74 | 0.9 |
| 5 | עומר סרחאן | 30614/312 | 0.9 |
| 6 | יעקב פז | 3703/526-527 | 0.9 |
| 7 | גד נתן | 3703/486 | 0.9 |

**לפיכך, בהתאם לכך שניתוח שווי מ"ר מבונה למגורים הינו עבור ייעוד מגורים <u>בלבד</u>, בהתאם לאמור לעיל ועל פי החלטות עבר של הח"מ, אני קובע מקדם הפחתה 0.9 בגין עירוב שימושים.**



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- <u>הפחתה בגין קרבה לכביש סואן ותחנת תדלוק</u>

שמאי המשיבה מנגד, לא סבור כי יש להחיל מקדם הפחתה.
שמאי המבקשים קובע מקדם הפחתה של 0.8.

**<u>החלטה</u>:**

בקביעת שווי למ"ר מבונה למגורים התבססתי על ניתוח מכרזים בסביבה וכן על שומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 6592/39-42.

<u>להלן פסיקות שמאים מכריעים שחלקם הוצגו על ידי שמאי המבקשים</u>:

| מסד | שמאי מכריע | גו"ח | מקדם |
|---|---|---|---|
| 1 | אורית גלן | 3693/40 | 0.9 |
| 2 | לילך בן פורת | 6715/254 | 0.9 |
| 5 | יצחק ברמן | 3928/903 | 0.8 |
| 6 | דנה שיחור | 6455/62 | 0.95 |
| 7 | אורית גלן | 3928/409 | 0.8 |
| 8 | משה נדם | 30277/41 | 0.9 |

**לאור מיקום הנכס ומיקום עסקאות ההשוואה, בהתאם לקביעות השמאים המכריעים ועל פי החלטות עבר של הח"מ, מצאתי לנכון לייחס מקדם הפחתה 0.9 בגין קרבה במקרה כאן.**


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**15.3. <u>הפסד מקומות חניה</u>**

שמאי המשיבה לא הביא הפחתה בגין הפסד מקומות חניה.
בתגובת שמאי המשיבה חולץ שווי מ"ר מבונה בנטרול 200,000 ₪ עבור 2 מקומות חניה טוריות.
עוד טוען בתגובתו כי לפי נספח התנועה שעודכן בהתאם להערות העירייה, בקומות מינוס 3 עד מינוס 6 הופחתו 8 מקומות חניה אשר שינויים אלו לא נובעות מאישור תוכנית הר/2472 ולפיכך אין להביא בחשבון את הפחתה זו בהערכת ההשבחה.
בתשריט הקודם שהוגש לוועדה ישנן חניות אשר במסגרת ה-260 חניות לא נספרו.
גם אם החניות לא נספרות עדיין זה משמש כחניה, בין אם יש היתר או אין היתר.

שמאי המבקשים קבע כי שווי מקום חניה הינו 200,000 ₪, זאת בהתבסס על פי פסיקות של שמאים מכריעים לנכסים באזור רמת גן, ונתוני מס שבח של חניות ברמת גן.
שמאי המבקשים טוען כי התוכנית החדשה גרמה להקטנה של 360 חניות תת קרקעיות בבקשה להיתר.
התוכנית המשביחה הר/2472 קבעה 260 מקומות חניה בלבד ולפי מספר מקומות חניה הללו הוגשה הבקשה להיתר.

**<u>החלטה</u>:**

התקבלה לידי חוות דעת משפטית מיום 04/02/2026 מאת משרדו של הררי טויסטר ושות' עורכי דין, זאת בהמשך לבקשת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה.
להלן חלקים מתוך חוות הדעת המשפטית:

*"יושם לב שבהחלטת הוועדה המחוזית בהתנגדות זו אין כל אמירה או הנחה שהחניות הקיימות שנבנו בהתאם להיתר הבנייה שהוצא, יידרשו להיהרס, להיאטם או לשנות את ייעודן - בהתאם לתכנית החדשה".*
*"ואכן- וזאת יודגש- במסגרת הוראות התכנית אין כל הוראה המחייבת את הריסתם של מקומות החניה שנבנו מכבר, או את אטימתם או הפסקת השימוש בהן".*
***"על כן, ועל יסוד כל המתואר לעיל, פירשה הוועדה המקומית- על פי הייעוץ המשפטי שניתן לה את הוראות התכנית כך שאין בהן כדי לגרוע ממקומות החניה אשר נבנו בפועל מתוקף ההיתר התקף שהוצא כדין על פי התכניות שחלו על המקרקעין לעת הוצאת היתר הבנייה, ובהתאם לא נדרשת גריעתם של שטחי חניה אלו מתכנית הבקשה להיתר".***
***"על כן, ולאור כל האמור לעיל, לעמדת הוועדה המקומית אין כל מניעה לעשות שימוש במקומות החניה שנבנו מתוקף ההיתר התקף, וכי אין בהוראות התכנית כדי לגרוע מן השימוש בשטחים אלו לטובת חניות בעת מימוש הזכויות הנוספות מכוחה של התכנית במסגרת הבקשה להיתר".***


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**לפיכך, לנוכח העובדה כי בהיתר הבנייה הקודם אושרה כמות של 620 מקומות חניה, וכן בהתאם למסקנה לעיל לפיה אין בהוראות התכנית בכדי לגרוע ממקומות החניה שנבנו בפועל מכוח היתר בנייה תקף שהוצא כדין בהתאם לתכניות שחלו על המקרקעין במועד הוצאתו, אין מקום לגריעת שטחי חניה אלו במסגרת הבקשה להיתר, זאת בדומה לעמדת שמאי המשיבה.**

**15.4. <u>הפחתה בגין הפסד חצר בקומת הקרקע המסחרית</u>**

שמאי המשיבה לא מביא בחשבון הפסד חצר.

טוען כי מדובר בסימון רצועה צרה ברוחב של כ- 5 מ' בחזית לרחוב שנקר והפסד השטח המתקבל אינו תורם לשווי בשל צורתו והשוליות שלו.

שמאי המבקשים טוען כי קיים הפרש שטח חצר פנויה של 882.5 מ"ר בין שטח המגרש הפנוי עפ"י הוראות תוכנית הר/מק/2030/א' לבין שטח המגרש הפנוי בהתאם להוראות תוכנית הר/2472.

שמאי המבקשים קובע מקדם של 0.5 עבור חצר פתוחה המשמשת את קומת הקרקע מסחרית, זאת בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים וקובע שווי מ"ר מבונה למסחר של 12,800 ₪ לפי ערך הנקבע בהשגה ראשונה בגו"ח 6420/124 בהרצליה.

עוד מוסיף בדיון, כי הצד המערבי פונה לבתי קפה המשתמשים בשטח למקומות ישיבה בחוץ ושטח זה אפקטיבי.

**<u>החלטה</u>:**

בהתאם לתכנית הר/מק/20330א' שטח מגרש מס' 4008 הינו 7,300 מ"ר.

בהתאם לתכנית הנקודתית הר/2472, שטח מגרש מס' 4008 הינו 6,417.5 מ"ר.

בהתאם לתכנית הר/מק/2030א' השטח המותר למסחר הינו 3,550 מ"ר.

בהתאם לבחינתי את הבקשה להיתר הקודמת אשר מספרה 20200591 אל מול הבקשה להיתר הנידונה אשר מספרה 20241004, לא השתנה השטח המבוקש של המסחר (3,043.22 מ"ר), אך חל שינוי בגודל המגרש אשר מוביל להקטנה של שטח החצר המסחרית.

מאחר ונשאר בפועל לממש עוד כ-506.78 מ"ר שטח למסחר בהתאם לתכנית הר/מק/20330א'.

מצאתי כי עמדת שמאי המבקשים לייחס שימוש מסחרי למחצית משטח אובדן החצר הנה סבירה ובחרתי לאמצה.

לפיכך יובאו בחשבון מחצית משטח אובדן החצר (882.5 מ"ר), קרי לשטח של 441.25 מ"ר.

בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, מקדם 0.5 עבור חצר בשימוש מסחרי בשטח של 441.25 מ"ר הינו מקדם ראוי.

קבעתי שווי מ"ר מבונה למסחר של 15,000 ₪, זאת בהתאם לשומה המכרעת של דוד דדון בנכס ליד בגוש 6591 חלקות 41-38 למועד קובע 17.04.2023.

**בהתאם לאמור לעיל, אני קובע כי הפסד שטח חצר מסחרית הינו בגובה של 3,309,375 ₪.**



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**15.5. <u>מקדם הפחתה למושעא</u>**

שמאי המשיבה לא הביא מקדם הפחתה למושעא.
לדידו של שמאי המשיבה תוספת זכויות הבנייה בתוכנית הר/2472 הינה של 3 חברות אשר יש ביניהם הסכם שיתוף, לפיכך יש לראותם כגוף כלכלי אחד.
מוסיף בדיון כי שומתה של אורית גלן שעליה שמאי המבקש ביסס את קביעתו, שונה מהמקרה הנדון בנכס וטוען כי כאשר יש הסכם שיתוף ההפחתה בגין מושעא צריכה להיות מזערית אם בכלל.

שמאי המבקשים קבע מקדם הפחתה למושעא של 5%, זאת בהתבסס על קביעתה של השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 6592/42 בהרצליה.

**<u>החלטה</u>:**

בהתאם למסמכים שהוצגו בפניי במסגרת ההליך, לא הומצא לעיוני הסכם השיתוף החל על המקרקעין הנדונים.
**לפיכך, מסכים אני עם עמדת שמאי המבקשים וקובע כי מקדם הפחתה בגין מושעא של 5% הנו סביר במקרה כאן.**

**15.6. <u>מקדם הפחתה לגודל</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 5%.
שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 10%, זאת בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים בהתאם לגודל ומורכבות הפרויקט.

שמאי המשיבה טוען בתגובתו כי מאחר ומדובר באותו סדר גודל של שווי נכס כמו בשומה המכרעת בגו"ח 6592/42, ראוי לאמץ את אותו שיעור ההפחתה שנקבע בשומתו.
יש לבחון השבחה מול השבחה למ"ר אקווי'.
לדידו של שמאי המבקשים, ההשוואה צריכה להיות לפי השווי הכולל של הנכס, בנוסף הנפח של הנכס פי 2 מהנכס בשומה של השמאית המכריעה ולכן המקדם נקבע בהתאם.

**<u>החלטה</u>:**

בעת ניתוח השווים במצב החדש בוצעה בחינה נפרדת לרכיב המגורים ולרכיב התעסוקה, כאשר כל אחד מן השימושים נותח על בסיס עסקאות השוואה ייעודיות הרלוונטיות לו, ובהתאם למאפייני השוק הספציפיים לכל תחום.
משכך, השווי שנקבע לכל רכיב אינו מגלם בתוכו את מורכבותו הכוללת של הפרויקט וגודלו.
**לפיכך, בהתאם לאמור לעיל ולנוכח היקף הזכויות והמורכבות הניהולית והתכנונית הנלווית לפרויקט, ובהתאם להחלטות עבר של הח"מ, אני מסכים עם עמדת שמאי המבקשים וקובע מקדם הפחתה 10% בגין גודל ומורכבות הפרויקט.**


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 16. סיכום החלטות הח"מ:

| נקודות המחלוקת | | | עיקרי טענות שמאי המשיבה | עיקרי טענות שמאי המבקשים | החלטת הח"מ |
|---|---|---|---|---|---|
| תוספת זכויות בנייה בתעסוקה בקומות 12-19 | | מקדם תוספת בגין קומה גבוהה | 1.5%. | 1%. | מסכים עם עמדת שמאי המבקשים. |
| | שווי מ"ר מבונה | שווי מ"ר מבונה בעסקאות מכר בנכס הנדון | שווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪. | התמורה המוצהרת ללא מע"מ. ניתוח העסקאות הינו לפי תנאי תשלום לינארי של שטחי משרדים גדולים ובינוניים, שווי מ"ר מבונה של 4,921 ₪. | הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- 5,300 ₪, זאת בהתבסס על עסקאות בנכס בתנאי תשלום לינאריי בלבד, עסקאות קרקע משנת 2022 תוך ביצוע התאמה למועד הקובע, מכרז 33/2023 ונתוני היצע מאתר יד 2. |
| | | אופן ניתוח עסקאות קרקע משנת 2022 בנכס הנדון | שווי מ"ר מבונה של 7,220 ₪. | אין להביאם בחשבון. תחשיב חלופי מגיע לשווי מ"ר מבונה של 4,100 ₪. | |
| | | אופן ניתוח מכרז 304/2024 שדה דב | לאור הנתונים הרבים הקיימים בהרצליה איו להביא בחשבון נתוני מכרזים מת"א. | שווי מ"ר מבונה של 3,100 ₪. | |
| | | אופן ניתוח מכרז 33/2023 הרצליה | ישנם מספיק נתונים בהרצליה, לפי תוכנית הר/מק/1985/ב יש תנאי להקמת גשר מתחם הכוכבים. | שווי מ"ר מבונה של 4,255 ₪. | |
| | | מקדם הפחתה בגין העדר חניה | 7.5%. | 10%. | מסכים עם עמדת שמאי המבקשים. |
| תוספת שווי זכויות למגורים | | שווי מ"ר מבונה | 17,000 ₪. | 13,000 ₪. | מסכים עם עמדת שמאי המבקשים. |
| | | הפחתה בגין עירוב שימושים | | 0.95. | 0.9, לפי החלטות שמאים מכריעים והחלטות עבר של הח"מ. |
| | | הפחתה בגין קרבה לכביש סואן ותחנת תדלוק | | 0.8. | 0.9, לפי החלטות שמאים מכריעים והחלטות עבר של הח"מ. |
| הפסד מקומות חניה | | | אין להביא הפסד בגין מקומות חניה. | הביא בחשבון שווי של 200,000 ₪ למקום חניה, עבור הפסד של 360 חניות. | בהתאם לחוות הדעת המשפטית שנשלחה על ידי הועדה, אין מקום להפחתה בגין הפסד מקומות חניה. |
| מקדם הפחתה בגין הפסד חצר בקומת הקרקע המסחרית | | | | 2,824,000 ₪. | 3,309.375 ₪. |
| מקדם הפחתה למושעא | | | | 5%. | מסכים עם עמדת שמאי המבקשים. |
| מקדם הפחתה לגודל | | | 5%. | 10%. | מסכים עם עמדת שמאי המבקשים. |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 17. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

### השבחה מכוח תכנית 504-0812388

| מהות | סה"כ |
|---|---|
| שטח משרדים ותעשיה המבוקש בהיתר | 42,583.89 |
| שטח מסחר והסעדה המבוקש בהיתר | 3,043.22 |
| שטח עיקרי למשרדים ומסחר מצב קודם בהתאם לתב"ע הר/מק/2030א' | 34,479 |
| ניוד שטח עיקרי למשרדים מקומות 1-11 לקומות 12-19 מכוח תב"ע הר/מק/2030א' | 246.96 |
| סה"כ תוספת שטח עיקרי למשרדים ומסחר בקומות 12-19 | 10,901.15 |
| שטח ממ"דים | 2,033.67 |
| ניוד שטח שרות למשרדים מקומות 1-12 לקומות 13-19 מכוח תב"ע הר/מק/2030א' | 367.17 |
| סה"כ תוספת שטח שרות בקומות 13-19 בהתחשב בפטור ממ"ד | 2,161.3 |
| שווי מ"ר מבונה תעסוקה לקומה ממוצעת (6) | ₪ 5,300 |
| תוספת בגין קומות גבוהות | 0.09 |
| שווי מ"ר מבונה לתוספת שווי בגין קומות גבוהות | ₪ 477.00 |
| מקדם הפחתה בגין העדר חניה | 0.9 |
| **תוספת שווי בגין תוספת זכויות בנייה** | **₪ 67,915,544** |
| **תוספת שווי בגין ניוד זכויות בניה** | **₪ 292,940** |
| **סה"כ השבחה בגין זכויות לתעסוקה** | **₪ 68,208,484** |

| מהות | סה"כ |
|---|---|
| שטח עיקרי למגורים | 6,400 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 13,000 |
| הפחתה בגין עירוב שימושים | 0.9 |
| הפחתה בגין קרבה לכביש סואן ותחנת תדלוק | 0.9 |
| **סה"כ השבחה גולמית למרכיב המגורים** | **₪ 67,392,000** |

| מהות | סה"כ |
|---|---|
| תוספת שטח עיקרי לתעשיה בתת קרקע | 4,847.93 |
| שווי מ"ר מבונה לתעשיה בתת קרקע | ₪ 1,925 |
| **סה"כ שווי הזכויות לתעשיה בתת קרקע** | **₪ 9,332,265** |

| סיכום השבחה | סה"כ |
|---|---|
| סה"כ תוספת שווי | ₪ 144,932,750 |
| הפחתה בגין הפסד חצר צמודה למסחר | -₪ 3,309,375 |
| הפחתה לגודל | 0.9 |
| הפחתה למושעא | 0.95 |
| **השבחה** | **₪ 121,087,985** |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**18. <u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, חלקה 49 בגוש 6591, אזור התעשייה הרצליה, בגין מימוש חלקי זאת בדרך של בקשה להיתר בנייה, כדלקמן:

| מהות ההשבחה | מועד קובע | השבחה |
|---|---|---|
| תוכנית 504-0812388 | 21/09/2024 | 121,087,985 ₪ |

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

**בכבוד רב,**

**חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד**

**"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב**






IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com