בס"ד

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

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

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

תאריך: 4.05.2026
מספר בקשה: 117-2026
מספרנו: 7432-1

לכבוד

נדל"ן חכם וייזום בע"מ
ע"י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה
ע"י גב' ורד בניטה, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 6362, חלקות 75-78,80-82,136,135 ; מתחם קרול, פתח תקווה ;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 117-2026 מיום 14.01.2026 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u> ;

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

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

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה ;

תוכנית 410-0559195

הקלות בניה

1.3 אופן המימוש ;

מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים ;

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
410-0559195	23.09.2023	מימוש מלא 13,460,543 ₪ מימוש חלקי 8,944,664 ₪	935,487 ₪
הקלות בניה	10.10.2024	1,207,670 ₪	--

2. <u>מועד הדיון ;</u>

29 באפריל, דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס;</u>

10 במרץ 2026, הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועדים הקובעים להערכה;</u>

תוכנית 410-0559195	23.09.2023	(15 יום ממועד תחילת התוכנית)
הקלות בניה	10.10.2024	(יום אישור הבקשה להיתר בניה)

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

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u> ;

הנכס הנדון, חלק ממתחם להתחדשות עירונית

גוש	;	6362
חלקות	;	75-78,80-82,135 וחלקה 136 בחלק.
מהות הנכס	;	מתחם התחדשות עירונית ״מתחם קרול״ הכולל הריסת חמישה בנייני מגורים והקמת 2 בנייני מגורים חדשים ומבנה ציבור עם מסחר בקומת קרקע.
מיקום	;	מתחם 'קרול', רחוב יעקב קרול 2-10, רחוב ז'בוטינסקי 14, רחוב רופין, פתח תקווה
זכויות מוערכות	;	בעלות

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

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאית המשיבה הגב' ורד בניטה

שומה נגדית של השמאי מר ארז כהן

תגובת שמאי המשיבה

העתק דרישת תשלום היטל השבחה

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

7. תיאור הסביבה והנכס:

הסביבה

נשוא הדיון, מתחם התחדשות עירונית 'קרול' בעיר פתח תקווה.

המתחם מורכב ממספר חלקות ותחום ברחובות רופין ממזרח, יעקב קרול ממערב, ז'בוטינסקי מדרום ודרך 481 מצפון.

סביבת הנכס ברובה מאופיינת בבניה רוויה למגורים חדשה ו/או מחודשת לצד בניה ותיקה ובתי מגורים צמודי קרקע.

דרך ז'בוטינסקי ודרך 481 (מכיוון צפון ודרום למתחם) מהווים עורקי תחבורה ראשיים בעיר עם אינטנסיביות תנועה של כלי רכב.

בסביבה תשתיות עירוניות ופיתוח סביבתי מלא.

החלקות והמתחם

מתחם ההתחדשות עירונית מורכב ממספר חלקות עליהן 5 בנייני מגורים המיועדים להריסה ובמקומן מתוכננת הקמת 2 מגדלי מגורים ומבנה ציבור עם שימושי מסחר. (ראו הרחבה בפרק התכנוני ופרק הרישוי).

המתחם מורכב מחלקות 75-78,80-82,135 וחלקה 136 בחלק.

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6362	מוסדר	חלק	75-78, 80-82, 135	136

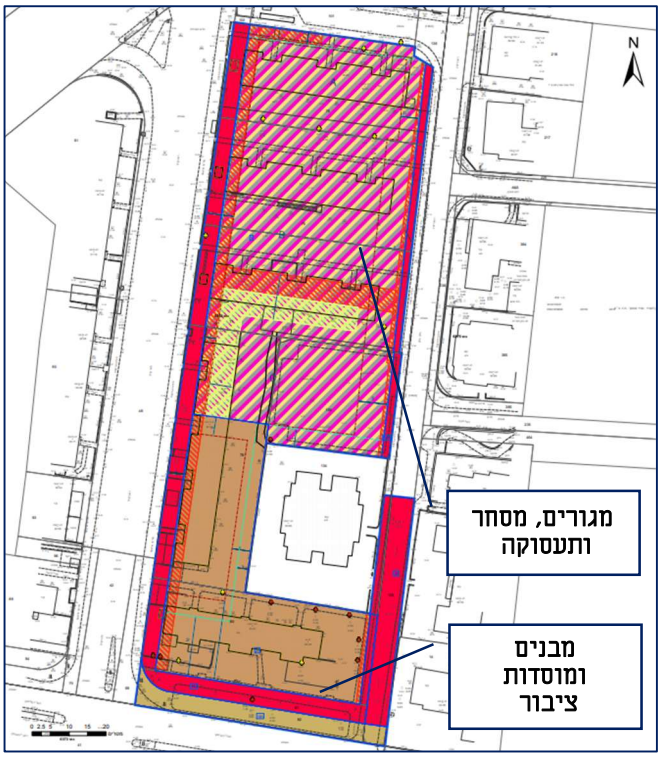
רחוב יעקב קרול 2-10, רחוב ז'בוטינסקי 14, רחוב רופין בפתח תקוה

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

מפת תרשים חלקה וסביבה **מאתר המפות הממשלתי** ;



תרשים מתחם עם ייעודי קרקע (בהתאם לתשריט תוכנית 410-0559195) ;



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

8. <u>רקע תכנוני:</u>

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

פת/505, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 726 מיום 24.12.1959

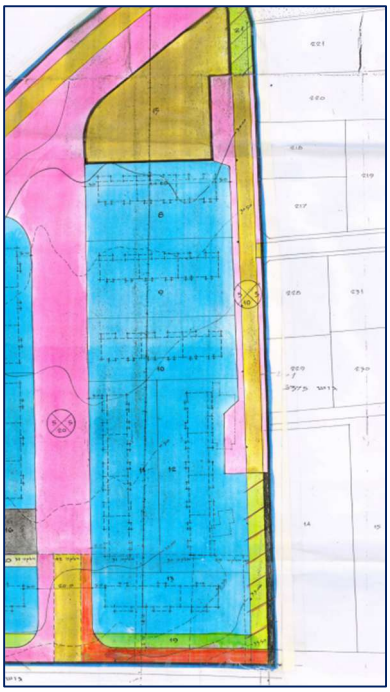
החלקות הנדונות מסווגות בייעוד "אזור מגורים ב'"

עיקרי הוראות התוכנית ;

מגרש מינ' 950 מ"ר

מספר קומות 3

צפיפות הבניה הטוטלית תהיה 25% ובשתי קומות. בידי הוועדה המקומית לאשר הקמת מבנים בעלי יותר קומות ובתנאי שהצפיפות הטוטאלית תשמר.



פת/1002/3ב', דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20.05.1971

התוכנית קובעת זכויות ביחס לאזור "מגורים ב'" בשיעור 25% משטח המגרש בכל אחת משלוש הקומות, סה"כ 75%.

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

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

פת/3/1002ד׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.05.1973

התוכנית קובעת זכויות ביחס לאזור ״מגורים ב״ בשיעור 27.5% משטח המגרש בכל אחת משלוש הקומות ומרפסות עד 25% מהשטח הבנוי.

פת/1273, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17.06.1986

התוכנית מאפשרת בניית חדרים על הגג עד לשטח 23 מ״ר ברוטו ליח״ד.

בבניינים חדשים אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתוכנית זו ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות.

פת/2/2000, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06.09.1987

התוכנית מאפשרת בניית מרתפים לשימוש מחסנים או חדרי משחק, שטח המרתף יקבע לפי 3 מ״ר ליח״ד ולא יגדל מהיקף חיצוני של הבניין.

בבתי מגורים רבי קומות תותר קומת מרתף נוספת.

פת/1/1271, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3568 מיום 03.7.1988

התוכנית מתירה הקמת מרפסת פתוחות למטרת סוכה בשטח 3 מ״ר ליח״ד. בנוסף לאחוזי הבניה המותרים

פת/5/2000, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3648 מיום 09.04.1989

שינוי תוכנית פת/2000

חלקות הנמצאות באזורי מגורים ב׳ וג׳ ושטחם קטן ולא יותר מ- 50 מ״ר משטח מגרש מינימלי ו/או אורך חזיתן קטן מן הנדרש ו/או צורתן בלתי רגולרית ו/או מדובר במגרש בודד אשר כל סביבתו כבר נבנתה עפ״י הוראות הבניה בתוכנית 3/1002ב׳ ולאחר שנבדק ונמצא כי נדרש הסבר מסיבות תכנוניות ואדריכליות, יחולו הוראות הבניה הבאות;

אזור מגורים ב׳;

אחוז בניה מירבי בקומה 36.66% וסה״כ 110%. 3 קומות על עמודים. 9 יח׳/דונם נטו

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

אזור מגורים ג׳ ;

אחוז בניה מירבי בקומה 34.38% וסה״כ 137.5%. 4 קומות על עמודים. 12 יח׳/דונם נטו

פת/7/505, דבר אישורה פורסם למתן תוקף ביום 03.01.1991

תוכנית נקודתית לחלקה 79 המסווגת בייעוד ״מגורים ב׳״

מצב קיים					מצב מוצע			
גוש 6362	אזור מגורים ב׳	אזור לבנין ציבורי	דרך	סה״כ	אזור מגורים ב׳	אזור לבנין ציבורי	הרחבת דרך	סה״כ
חלקה 79 2295	79 א׳ 1445	79 ב׳ 850	חלק מ- 99 150	2445	א 1420	ב 960	ג 65	2445

יותר בינוי 22% בקומה וסך הכל 110%, 5 קומות על עמודים, 20 יח׳.

פת/14/2000, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3998 מיום 30.04.1992

התוכנית קובעת צפיפות נטו באזורי מגורים ב׳ ו-ג׳. ביחס למגורים ב׳, כדלקמן:

9 יח״ד לדונם נטו בשטח בניה כולל מירבי של 110%. ותוספת 2 יח״ד נוספות לדונם נטו בשטח מירבי של 75 מ״ר כ״א.

במקרה של פינויים 10 יח״ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי. יחידת הדיור שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים בשטח 75 מ״ר. תוספת של 2 יח״ד נוספות לדונם נטו בנות 3 חדרים ובשטח 75 מ״ר כ״א.

בכל מקרה בו מס׳ יח׳ המחושב כולל שבר יחידות דיור יעוגל מס׳ היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה.

הוראות התוכנית יחולו על בניית בניינים חדשים ולא על בנייני מגורים קיימים בהם מומשו זכויות הבניה ע״פ תוכניות קיימות מאושרות.

תותר בניה עפ״י הוראות תוכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות עפ״י הוראות תוכנית זו.

פת/2000, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14.05.1992

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

נשוא הדיון מסווג בייעוד ״צפיפות מגורים בינונית״.

עיקרי הוראות התוכנית ב״אזור מגורים ב״ (צפיפות בינונית):

שטח מגרש מינימלי	;	650 מ״ר	
צפיפות לדונם נטו	;	9 יח״ד	(לפי שיעור הפקעה 25%)
		10 יח״ד	(לפי שיעור הפקעה 33%)
		11 יח״ד	(לפי שיעור הפקעה 40%)
אחוז בניה	;	30% בקומה וסה״כ בכל הקומות 120%	
מס׳ קומות	;	4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת	
קווי בניין	;	קדמי לפי תמ״א/תב״ע קיימת, צדדי 3 מ׳, אחורי 6 מ׳	

פת/מק/2000/ד׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997

עיקרי הוראות התוכנית:

תותר הבלטת גזוזטראות בתנאים. תותר תוספת מעלית למבנה בתנאים

תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאים הבאים: ללא הגדלת שטחי/אחוזי בניה, ללא חריגה מקווי בניין וממספר קומות המותרים בתמ״א, תכסית הקרקע (עיקרי +שרות) 45%

יותר קו בניין אפס למרתף בכל הייעודים (למעט מגורים א׳)

פת/2000/א׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28.04.1999

בניה על הגג:

תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ״ר בתנאי של מרחק בניה לפחות 2 מ׳ ממעקה הגג (כולל פרגולות). שטח החדרים על הגג יהיה חלק מהדירה שמתחתיו ויוגדר כשטח עיקרי.

מקום שהיה מותר טרם אישורה של התוכנית חדר גג, תותר תוספת שטח לחדר גג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ״ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר עפ״י תוכנית תקפה)

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

מרתף:

בשטח שלא יעלה על שטח המגרש. לשימוש מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסן דירתי עד 6 מ״ר לכל מחסן.

פת/2000/ד״/1, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 726 מיום 24.12.1959

תותר בניה בקיר משותף בין החלקות בהסכמת הבעלים ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות. בתוכניות אשר קובעות בניה בקיר משותף וקיבלו תוקף טרם אישור תוכנית זו אין צורך בהסכמת בעלים לבניה בקיר משותף ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקה על ידי הוועדה המקומית.

תכנית 410-0559195, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 11611 מיום 04.09.2023

תוכנית התחדשות עירונית 'מתחם קרול'

תחולת התוכנית על חלקות 75-78,80-82,135,136, בגוש 6362 וחלקה 105 בגוש 6375

התוכנית כוללת ייעוד ״מבנים ומוסדות ציבור״, ״מגורים מסחר ותעסוקה״ ודרכים.

<u>מבנים ומוסדות ציבור</u>;

שימושים; בשטח זה יוקמו מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, חברה, קהילה, ספורט, תרבות, בריאות ורווחה ,משרדי עירייה, דת, גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער, מועדונים לקשישים, מרפאה שכונתית ,מרכז קהילתי, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, משרדים לשירות הציבור וחזית מסחרית, ובתנאי שהשימושים אינם מהווים מטרד למגורים . ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש

בינוי ;

תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 8-6 מטר. תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 60% משטח הקומה. 40% הנותרים יהיו בחלק הפונה לחזית הרחוב וינצלו את מלוא גובה קומת הכניסה

יש לתת פתרון תכנוני למניעת רוחות ניכרות בחצר ביה״ס בהתאם לממצאי נספח נופי

תותר הקמת חניון תת קרקעי לשימוש הציבור

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

מגורים, מסחר ותעסוקה ;

שימושים ;

מגורים ;

קומות המגורים יבנו מעל קומות מסד למסחר ותעסוקה.

בקומות התעסוקה יתאפשרו שימושים ציבוריים

קומת קרקע מסחרית ;

יותר מסחר לשירות השכונה לרבות בתי קפה, בנקים, דואר, שירותי בריאות ללא לינה, מסחר קמעונאי ושימושים דומים להם, ובתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי

הלובי של מגדלי המגורים ימוקם לכיוון רחוב רופין . תותר קומת גלריה הכוללת שטחים לטובת הדיירים , מחסנים וכל שימוש אחר הקשור למבנה המגורים

לא תותר חניה לרכב פרטי בתחום המגרשים במפלס הקרקע

גג הגוש הנמוך ישמש לשטחים משותפים של דיירי המגורים בנוסף למרפסות הדירות במפלס זה. הגג יתוכנן כגג ירוק ומגונן.

תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי כמפורט

תעסוקה ;

מעל קומת הקרקע המסחרית יוקמו 2 קומות של תעסוקה. השימושים המותרים יהיו משרדים ,מרפאות, היי טק, וכל שימוש שאינו גורם מפגע סביבתי ובאישור אגף איכות הסביבה בוועדה המקומית.

שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע ;

יותרו שימושי חינוך, דת ותרבות, ככל שאינם מהווים מטרד למגורים

מרתפים ;

חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, והנדסיים

בקומת מרתף -1 יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין ,בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התפעולית

המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת

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

תישמר זיקת הנאה למעבר תת-קרקעי לרכב במגרש השב״צ

<u>הוראות בינוי</u>;

חזית מסחרית ;

בתא שטח מס׳ 1 תבנה חזית מסחרית. תקבע הפרדת כניסות בין המסחר והמגורים. תותר לכל חנות להקים גלריה בשטח החנות, שטח הגלריה יהיה עד 60% מהשטח העיקרי של החנות. בתנאי ש 40% הנותרים יהיו בגובה כפול שיפנה לחזית הרחוב. תותר גובה קומת המסחר של 6-8 מ׳ נטו לטובת גלריה

תיבנה קולונדה עד לקו בנין ״0״ , על פי תכנון אחיד שישתלב במבנה מבחינה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. במסגרת היתר הבניה יישמר מעבר הולכי רגל מתחת לקולונדה ולא תתאפשר סגירת השטח הנ״ל

יש חובת הקמת חזית מסחרית לאורך 80% מחזית לרחוב קרול

מקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, חלה חובת הקמת ארקדה/קולונדה

הכניסה למסחר תהיה ממפלס הפיתוח ללא מדרגות או אמצעי הנגשה

יש לתת פתרון בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לממשק בין כניסה לחניון לזיקת ההנאה למעבר רגלי. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול פתרון לממשק בין כניסה לחניון זיקת הנאה למעבר רגלי. הפתרון יכלול התייחסות בטיחותית וטיפול נופי

חצרות השירות, פריקה וטעינה לשטח המסחרי, פינוי אשפה וכדומה יהיו מקורות ומופרדות משטח המגורים והגינון.

קומת תעסוקה ;

לא תתאפשר פתיחת חלונות בחזית הדרומית של התעסוקה לכיוון השב״צ

בקומות התעסוקה יתאפשר שילוב שטח למתקנים טכניים עבור כל השימושים ובכללם המגורים בקומות התעסוקה. מתקנים טכניים למגורים כגון חדרי מעליות, מכלי מים וכדומה יהיו במפלס הגג

קומות התעסוקה ימוקמו ישירות מעל קומת הכניסה

קומות עליונות (מגורים) ;

כל אחד מהשימושים והתכליות יהיה בחטיבה אחת ובקומות רציפות .תתאפשר חפיפה בין שימושים באותה קומה, ובלבד שתישמר הפרדה בין מגורים לבין מסחר/תעסוקה

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

המרחק בין מגדל מגורים אחד למשנהו לא יפחת מ- 18 מ'

שטחי ציבור מבונים ;

מיקום השטחים הציבוריים יהיה בקומת הקרקע . השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים. היקף השטחים הציבוריים בקומות הקרקע יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

מרתפים ;

המפלס העליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, יתוכנן בעומק שיאפשר בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים. רמפות הכניסה לחניונים יתחילו מקו הבניין.

<u>זכויות בניה</u> ;

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	21		2324	5000	1000		7500			23	(1) 5	2	(2)	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	21			800	200												
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	1	A	5497	12267	4906		21000	80	176	128	35	4					(3) 2324
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	1	B		6541	2616			80	94	114	30	4					(3) 1386
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	1	C		11044	4417			80	106	114	30	4					(3) 1554
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	1	A.C		(4) 230	30												
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	A,B,C		2000	(5) 1500												
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	A,B,C		2800	700												
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>				40682	15369		20581		376				(6)	(6)	(6)	(6)	5264

<u>הוראות בניה</u> ;

לא תותר סגירת מרפסות

לא יותר שימוש חלופי בשטחים העיקריים שהוגדרו לטובת המרפסות

השטחים העיקריים למגורים כוללים 300 מ"ר לטובת לובי בכל בניין, מועדון דיירים ושימושים נלווים בכל מבנה. שטחים אלו לא יהיו ניתנים להעברה

30% מכלל יחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 75 מ"ר. 70% מיחידות הדיור יהיו בשטח ממוצע כולל של 95 מ"ר

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

ניתן להמיר עד שתי קומות מגורים לקומות משרדים ובתנאי שתשמר רציפות.

ניתן להמיר עד 10% מסך שטחי הבנייה לתעסוקה ממשרדים למסחר

השינויים המותרים על פי הערות לעיל ייעשו בלי לחרוג מהגובה האבסולוטי של כל בניין כמצוין בטבלה

ניוד שטחי שירות בהיקף 15% בין היעודים השונים לא יהווה סטיה ניכרת

<u>הערות לטבלת זכויות הבניה</u>;

(1) קומת קרקע + 3 קומות למוסדות ציבור + אולם ספורט על גג המבנה

(2) קווי בניין ע״פ המסומן בתשריט

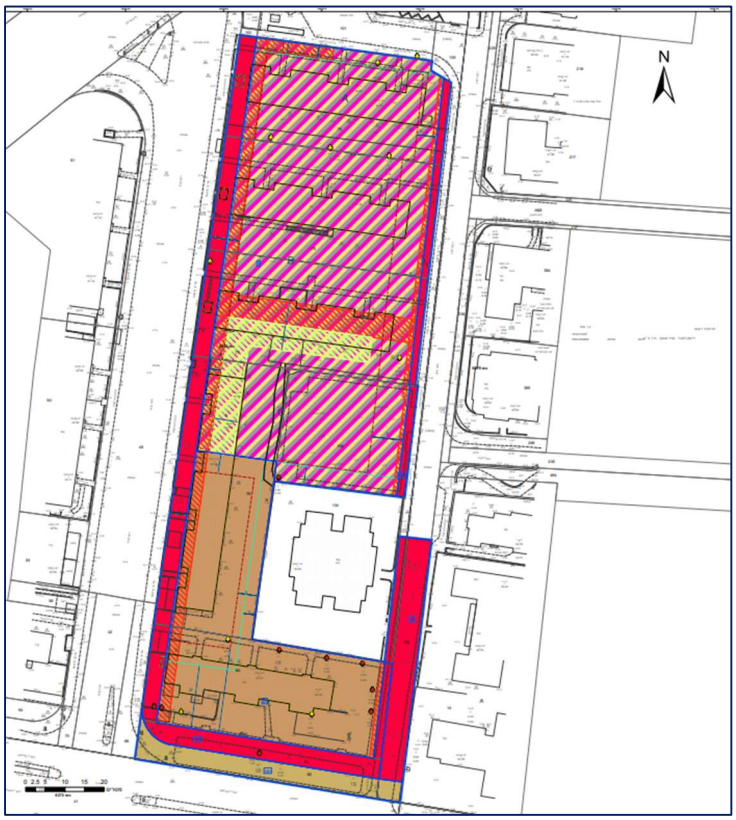
(3) 14 מ״ר ליח׳

(4) במגדלים C.A יוקמו 2 גני ילדים בשטח של 130 מ״ר ברוטו כל אחד. לכל גן תוצמד חצר בשטח של כ180- מ״ר

(5) שטחי השירות עבור המסחר המצוינים בטבלה כוללים 750 מ״ר שטחי שירות עבור האזור התפעולי המקורה

(6) קו בניין מזרחי עילי יהיה 5 מ׳ ו -8 מ׳ כמסומן בתשריט התכנית ו-12 מ׳ לקומות המגורים . קו בניין דרומי עילי יהיה 5 מ׳ לכיוון מגרש המגורים שמדרום, ו-0 לכיוון השב״צ .קו בניין צפוני עילי ומערבי עילי יהיה 3 מ׳, אך קומות התעסוקה (קולונדה) לכיוונים אלה (צפון ומערב) יוכלו לבלוט עד קו בניין 0. קו בניין תת קרקעי יהיה 0 לכל הכיוונים, למעט 5 מ׳ לכיוון המגורים שמדרום לשטח התכנית ו-3 מ׳ לכיוון צפון.

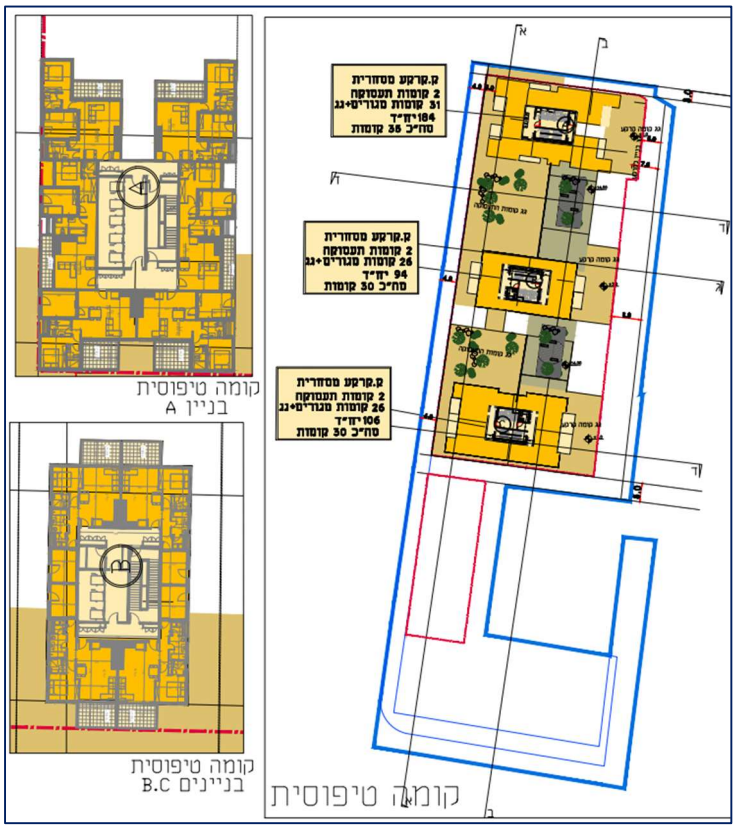
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

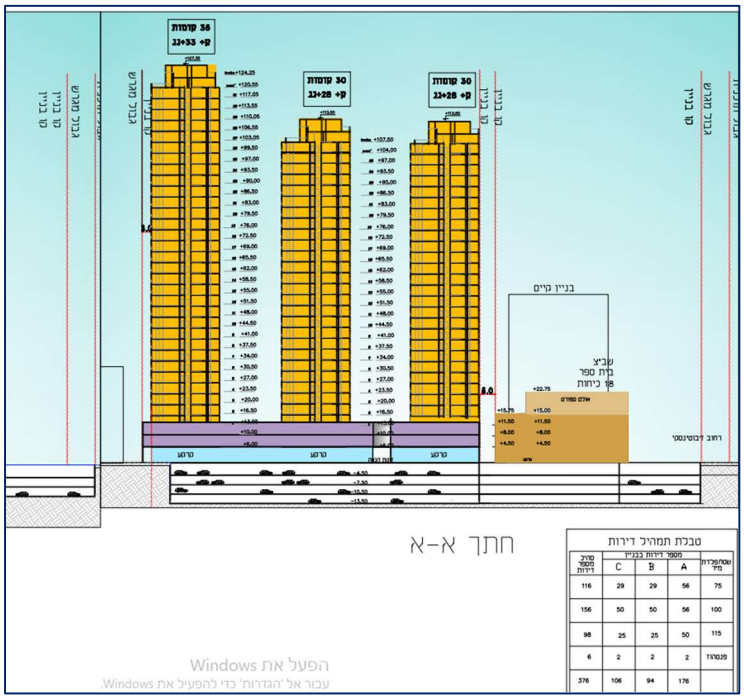


נספח בינוי;



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





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

9. <u>רישוי</u>;

בקשה להיתר בניה מס׳ 20240688 ;

מהות הבקשה ;

הקמת 2 מגדלים בני 30 קומות מגורים ומגדל אחד בן 35 קומות מגורים עליהם קומה טכנית. סה״כ 359 יח״ד. הקמת מבנה ציבור בשתי קומות גלריות, חפירה ודיפון של 4 קומות חניון תת קרקעי. פיתוח המגרש בהתאם לנספח פיתוח מאושר, ובתיאום עם מגרשים סמוכים. שימור/כריתה והעתקת עצים, בהתאם לסקר קיים ובהתאם להנחיות אגרונום. הקמת צוברי גז וחדרי טרפו.

הקלות מבוקשות :

שינוי בקביעת גובה המבנים מבלי לחרוג מהגובה המקסימלי הניתן לבניין הגבוה במגרש. (מימוש זכויות התכנית ושיפור התכנון).

שינויים בתמהיל הזכויות ומספר יחידות הדיור המאושר בין המבנים מבלי לחרוג מסל הזכויות המאושר וממספר יח״ד המאושר. (שיפור התכנון ונראות המבנים).

הגבהת קומות הפנטהאוז מ - 3.5 ל - 5 מ׳ ללא חריגה מהגובה האבסולוטי שקבעה התכנית המאושרת. (איכות תכנון).

שינוי מיקום השטח המוקצה למבני ציבור מהקבוע בנספח הבינוי של התכנית המאושרת. (ריכוז לאשכול גני ילדים).

תוספת חזית מסחרית לכיוון צפון, בשונה מנספח הבינוי של התכנית המאושרת. (איכות התכנון והפנית המסחר לכיכר ציבורית עתידית).

חריגה מקו בניין צידי צפוני בשיעור של 10%- 30 ס״מ מתוך 3 מטר. (שמירה על מרחק בין בניינים).

ניוד שטחי שרות בתת הקרקע מתא שטח 21 ביעוד מבני ציבור בשיעור של 2,500 מ״ר לתא שטח 1 ביעוד מגורים תעסוקה ומסחר. (מימוש התכנית).

ניוד שטחי שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע עבור שטחי שרות מגורים בשיעור של 4,250 מ״ר. (מימוש התכנית).

בינוי קומת גלריה בצמוד לחזית הפונה לרח׳ קרול, הקלה מתקנון התב״ע סעיף 4.4.2 (שימוש בשטחי רצפת הקולונדה).

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

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

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

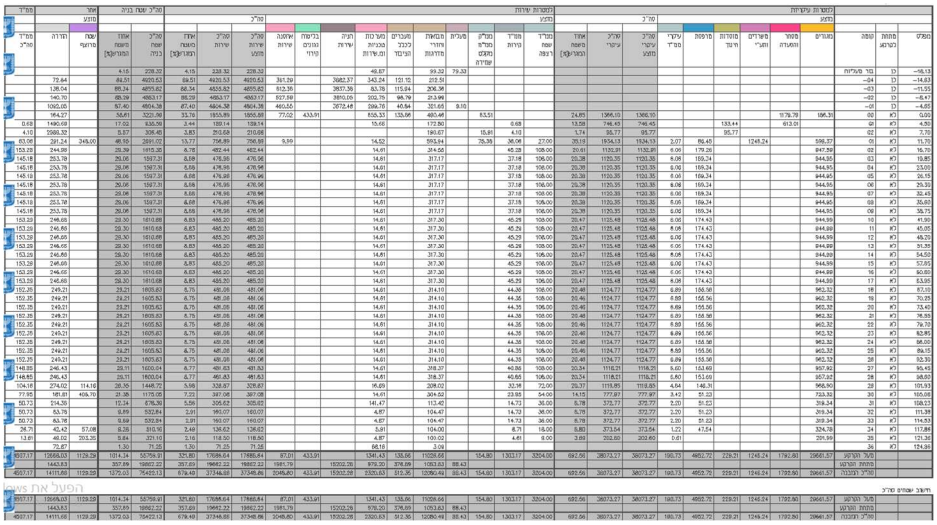
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנון קומה אשר משלבת שימוש למגורים ושימוש לתעסוקה. (מימוש זכויות התוכנית).

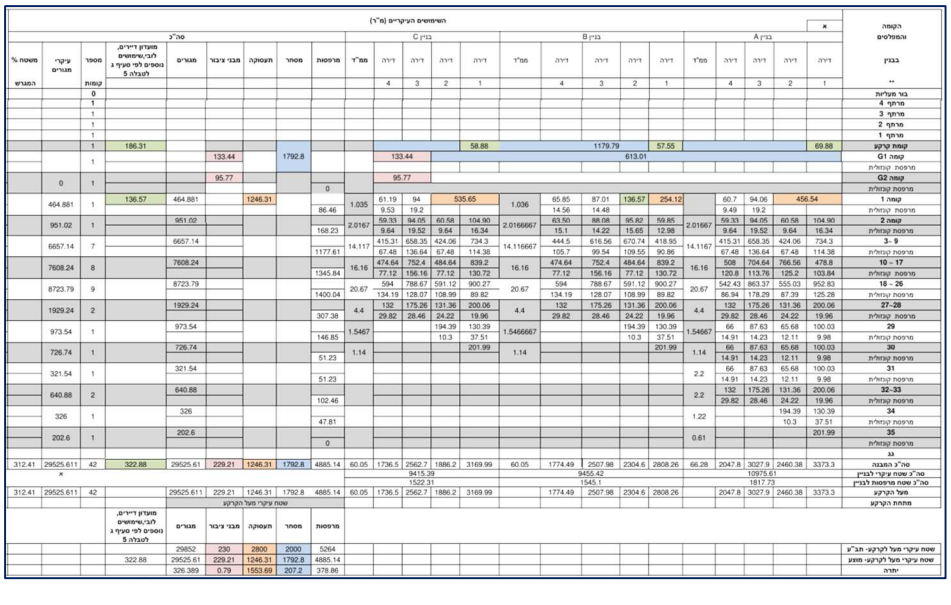
חדירת עוגנים לחלקות שכנות.

ניוד שטחי מרפסות בין יח"ד באותו מגרש. (שמירה על יחס תכנוני של שטחי דירות ומרפסות).

טבלת שטחי בניה;



תמהיל דירות (עיקרי);



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

תכנית העמדה – קומת קרקע;



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

10. רקע משפטי[2]

נסח רישום

בהתאם לנסחי רישום מפנקסי הבתים המשותפים אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 01.07.2024 וכמוצג בשומת המשיבה, עולים הפרטים הבאים:

חלקה 75;

חלקת משנה	קומה	שטח רשום	בעלות/חכירה		חלק הבעלות	מועד בעלות לפי מועד רישום הזכויות בטאבו	חלק יחסי ברכוש המשותף
1	א'	40.90 מ"ר	מכר לא תמורה	ריזיובה ילנה	1/2	2014	41/834
			מכר לא תמורה	אמיר מאיר	1/2		
2	א'	41.12 מ"ר	מכר לא תמורה	ציביאן פבל	בשלמות	2014	41/834
3	א'	41.12 מ"ר	מכר	רובניזון דניאל	בשלמות	2018	41/834
4	א'	41.12 מ"ר	מדינת ישראל	אסולין יהודית	בשלמות	2000/1966	41/834
5	א'	41.12 מ"ר	מכר	יגר יוסי	1/2	2024	41/834
				ישי קרן	1/2		
6	א'	40.90 מ"ר	מכר ללא תמורה	כהן יוסף	בשלמות	2014	41/834
7	ב'	49.40 מ"ר	מדינת ישראל	ברוסילובסקי דניאל	בשלמות	2018/1966	49/834
8	ב'	49.60 מ"ר	צוואה על פי הסכם	מחלב אמנון	בשלמות	2021	49/834
9	ב'	49.60 מ"ר	מכר	אברהם שרונה	בשלמות	2015	49/834
10	ב'	49.60 מ"ר	מדינת ישראל	יותם דורית	בשלמות	2021/1966	49/834
11	ב'	49.60 מ"ר	מכר ללא תמורה	שמעוני מרים	בשלמות	2014	49/834
12	ב'	49.40 מ"ר	מכר ללא תמורה	שמואל שרה	בשלמות	2014	49/834
13	ג'	49.40 מ"ר	מכר	שמעונוביץ עמוס עמי	1/2	2016	49/834
				שמעונוביץ רחל דנה	1/2		
14	ג'	49.60 מ"ר	מכר ללא תמורה	נמקובסקי סבטלנה	1/2	2014	49/834
				נמקובסקי מיכאל	1/2		
15	ג'	49.60 מ"ר	מכר ללא תמורה	בן עוזיאל רמי	5/8	2014	49/834
				בן עוזיאל זיוה	3/8		
16	ג'	49.60 מ"ר	מכר ללא תמורה	מועלם גיורי	1/2	2014	49/834
				מועלם הלה	1/2		
17	ג'	49.60 מ"ר	מדינת ישראל	פיסמניק גריגורי	1/2	1976	49/834
				פיסמניק אללה	1/2		
18	ג'	49.40 מ"ר	מכר ללא תמורה	קוזנסקי אולג	בשלמות	2014	49/834

[2] האמור בהחלטה זו אינו מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

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

חלקה 76;

חלקת משנה	קומה	שטח רשום	בעלות/חכירה		חלק הבעלות	מועד בעלות לפי מועד רישום הזכויות בטאבו	חלק יחסי ברכוש המשותף
1	א'	40.90 מ״ר	מכר לא תמורה	שמואל שרה	בשלמות	2014	41/834
2	א'	41.12 מ״ר	מכר	נחום מתן שאול	בשלמות	2016	41/834
3	א'	41.12 מ״ר	מכר לא תמורה	ארז יצחק	בשלמות	2014	41/834
4	א'	41.12 מ״ר	מכר לא תמורה	קלאובר פאינה	בשלמות	2014	41/834
5	א'	41.12 מ״ר	מכר לא תמורה	שבתאי חנה	בשלמות	2014	41/834
6	א'	40.90 מ״ר	ירושה	עובדיה מנשה ואחרים		2020	41/834
7	ב'	49.40 מ״ר	מכר	בזרנו אר	בשלמות	2015	49/834
8	ב'	49.60 מ״ר	מכר ללא תמורה	צדיק יהונתן יונה	1/2	2014	49/834
				צדיר אידה	1/2		
9	ב'	49.60 מ״ר	צוואה	עמית עודד	1/2	2022	49/834
			מכר לי צו בית משפט	עמית עודד	1/2	2023	
10	ב'	49.60 מ״ר	מכר ללא תמורה	דיוק שמחה	בשלמות	2014	49/834
11	ב'	49.60 מ״ר	מכר	שימונוב אוליה	בשלמות	2019	49/834
12	ב'	49.40 מ״ר	מכר ללא תמורה	גן אל מירית	1/2	2017	49/834
				גן אל אושרית	1/2		
13	ג'	49.40 מ״ר	מכר	רגב רינה	1/2	2018	49/834
				רגב מאיר	1/2		
14	ג'	49.60 מ״ר	מכר ללא תמורה	נחום עובדיה	בשלמות	2014	49/834
15	ג'	49.60 מ״ר	מכר ללא תמורה	סבו מאיר	1/2	2014	49/834
			צוואה	שפינדל אורה קרולינה	1/2	2023	
16	ג'	49.60 מ״ר	מכר ללא תמורה	רוה אלי	1/2	2014	49/834
				רוה חיה	1/2		
17	ג'	49.60 מ״ר	מכר ללא תמורה	זלמן ארז	בשלמות	2014	49/834
18	ג'	49.40 מ״ר	מכר	בולטנסקי דליה ואחרים		2020	49/834

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

חלקה 77;

חלקת משנה	קומה	שטח רשום	בעלות/חכירה		חלק הבעלות	מועד בעלות לפי מועד רישום הזכויות בטאבו	חלק יחסי ברכוש המשותף
1	א׳	40.90 מ״ר	מכר	קובלב אירינה	בשלמות	2016	41/834
2	א׳	41.12 מ״ר	מדינת ישראל	שוורץ אלכסנדר	1/2	1966/2019	41/834
				הרשטיק חיים	1/2		
3	א׳	41.12 מ״ר	מכר לא תמורה	עובד מירי	1/2	2020	41/834
			עודף	גיל עובד	1/2		
4	א׳	41.12 מ״ר	מכר לא תמורה	יונה ארז	1/2	2014	41/834
				יונה רביטל -רובונה	1/2		
5	א׳	41.12 מ״ר	מדינת ישראל	קוזינסקי בוריס	1/2	1966/1998	41/834
				קוזינסקי סופיה	1/2		
6	א׳	40.90 מ״ר	מכר לא תמורה	ניר סוניה אירנה	בשלמות	2014	41/834
7	ב׳	49.40 מ״ר	מכר	פאנספורקר אהרון	בשלמות	2020	49/834
8	ב׳	49.60 מ״ר	מכר לא תמורה	שוורץ מועלם מור	1/2	2020	49/834
			עודף	מועלם לירן	1/2		
9	ב׳	49.60 מ״ר	מכר לא תמורה	פנחסוב יפעת ואחרים		2019	49/834
10	ב׳	49.60 מ״ר	מכר לא תמורה	קדוק ליודמילה	1/2	2014	49/834
				קדוק אלכסיי	1/2		
11	ב׳	49.60 מ״ר	מדינת ישראל	אלימלך קלוד ואחרים		1966/2017	49/834
12	ב׳	49.40 מ״ר	צוואה לפי הסכם	צמח ענת ויקטוריה	בשלמות	2016	49/834
13	ג׳	49.40 מ״ר	מכר	אטדגי יהודית	בשלמות	2015	49/834
14	ג׳	49.60 מ״ר	מדינת ישראל	סודית (קורקוס) איריס	1/2	1966/2001	49/834
				קורקוס ויקטור	1/2		
15	ג׳	49.60 מ״ר	מכר ללא תמורה	כתב רחל	1/2	2014	49/834
			צוואה	כתב רחל	1/2	2024	
16	ג׳	49.60 מ״ר	מכר לא תמורה	אהרוני משה	1/2	2014	49/834
				אהרוני מרים	1/2		
17	ג׳	49.60 מ״ר	מדינת ישראל	יעקב אמנון	בשלמות	1966/2019/2020	49/834
18	ג׳	49.40 מ״ר	מכר ללא תמורה	משיח אדוארד	בשלמות	2014	49/834

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

חלקה 78;

חלקת משנה	קומה	שטח רשום	בעלות/חכירה		חלק הבעלות	מועד בעלות לפי מועד רישום הזכויות בטאבו	חלק יחסי ברכוש המשותף
1	א'	40.90 מ"ר	מכר ללא תמורה	צפניה מרדכי	1/2	2014	20/544
				צפניה תמר	1/2		
2	א'	41.12 מ"ר	מכר ללא תמורה	עיני אהליהו	בשלמות	2014	20/544
3	א'	41.12 מ"ר	ירושה	אליאס שרה	בשלמות	2015	20/544
4	א'	41.12 מ"ר	מכר ללא תמורה	בוגומולניק אנה	בשלמות	2014	20/544
5	א'	41.12 מ"ר	מכר ללא תמורה	שני רפאל טובה	בשלמות	2021	20/544
6	א'	41.12 מ"ר	מדינת ישראל	זאבי אליעזר	1/2	1966/2024	20/544
				זאבי עליזה	1/2		
7	א'	41.12 מ"ר	מכר	זאבי עליזה	1/2	2016	20/544
			צוואה	זאבי עליזה	1/2	2022	
8	א'	40.90 מ"ר	מכר ללא תמורה	שלום ניסים	בשלמות	2014	20/544
9	ב'	49.40 מ"ר	מכר ללא תמורה	יזדי בתיה	בשלמות	2014	24/544
10	ב'	49.60 מ"ר	מכר	אליאס ניסאקיאן	בשלמות	2015	24/544
11	ב'	49.60 מ"ר	ירושה	גלסגל גיל	בשלמות	2018	24/544
12	ב'	49.60 מ"ר	צוואה	נחשון שי ואחרים		2019	24/544
13	ב'	49.60 מ"ר	צוואה	ציציק נחמה ורד ואחרים		2023/2024	24/544
14	ב'	49.60 מ"ר	מכר	שחר הילה	1/2	2022	24/544
			מכר	שחר אסי שמחה	1/2		
15	ב'	49.60 מ"ר	מכר	דוד קובי	1/2	2015	24/544
			מכר	דוד טלי	1/2		
16	ב'	49.60 מ"ר	מכר ללא תמורה	שלום תקווה	בשלמות	2014	24/544
			ירושה עפ"י הסכם			2016	
17	ג'	49.40 מ"ר	מדינת ישראל	סיני ענבל	בשלמות	1966/2024	24/544
18	ג'	49.60 מ"ר	מכר	אוזריצקי ליודמילה	בשלמות	2015	24/544
19	ג'	49.60 מ"ר	מכר	קלמפנר סטלה	בשלמות	2015	24/544
20	ג'	49.60 מ"ר	מכר	חכם אהרון שלמה	בשלמות	2017	24/544
						2019	
21	ג'	49.60 מ"ר	מכר	מזרחי מרדכי	1/2	2016	24/544
				מזרחי סמדר	1/2		
22	ג'	49.60 מ"ר	מכר ללא תמורה	קרני סימה	בשלמות	2014	24/544
23	ג'	49.60 מ"ר	מכר	חכם אהרון יחזקאל	1/2	2015	24/544
				חכם אהרן זמירה	1/2		
24	ג'	49.40 מ"ר	מכר	שחר עומר	בשלמות	2019	

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

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

חלקה 80 ;

חלקת משנה	קומה	שטח רשום	בעלות/חכירה		חלק הבעלות	מועד בעלות לפי מועד רישום הזכויות	חלק יחסי ברכוש המשותף
1	א׳	44.73 מ״ר	שהרבני עזרא	מכר	בשלמות	2017	44/792
2	א׳	44.94 מ״ר	כהן כדורי	מכר	1/2	2017	44/792
			כהן חנה		1/2		
3	א׳	44.94 מ״ר	ברנבוים אירינה	מכר	בשלמות	2017	44/792
4	א׳	44.94 מ״ר	לנדאו שרה	מכר	בשלמות	2017	44/792
5	א׳	44.94 מ״ר	חי אסנת ענת	מכר	בשלמות	2017	44/792
6	א׳	44.73 מ״ר	ברזילי בנימין	ירושה עפ״י הסכם	1/2	2018	44/792
			ברזילי אטד הדר	מכר	1/2	2019	
7	ב׳	44.73 מ״ר	זמיר תקווה ואחרים	מכר		2017	44/792
8	ב׳	44.94 מ״ר	לבן צדוק	מכר	בשלמות	2017	44/792
9	ב׳	44.94 מ״ר	נוהי טיראן	מכר ללא תמורה	בשלמות	2019	44/792
10	ב׳	44.94 מ״ר	ביבביב אבו	מכר ללא תמורה	בשלמות	2020	44/792
11	ב׳	44.94 מ״ר	עקרם דעבול	קרן קיימת לישראל	1/2	1966/1968	44/792
			ארבל פרחה		1/2		
12	ב׳	44.73 מ״ר	חופי כוכבה	מכר	בשלמות	2017	44/792
13	ג׳	44.73 מ״ר	טמם גלעד	קרן קיימת לישראל	1/2	1966/2015	44/792
			טמם לורין		1/2		
14	ג׳	44.94 מ״ר	זערור משה	מכר	בשלמות	2017	44/792
15	ג׳	44.94 מ״ר	מנשה רוזה	מכר	1/2	2017	44/792
			מנשה רוזה	ירושה	1/2	2024	
16	ג׳	44.94 מ״ר	עמר ענת	מכר	בשלמות	2017	44/792
17	ג׳	44.94 מ״ר	בנימיני אורן	מכר	בשלמות	2017	44/792
18	ג׳	44.73 מ״ר	אלפי ענת	מכר	1/2	2017	44/792
			ביאל דב גדעון		1/2		

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

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

שמאי המשיבה מעריך כי בהתאם לישיבת מועצה מס׳ 46 מיום 24/4/2022 בה אישרה הוועדה קביעת שיעור היטל השבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי לפי סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (תיקון 133) בו נקבע כי שיעור היטל ההשבחה למגורים הינו ״0״, כאשר הפטור לא יחול על שטחי בניה שאינם למגורים. עפ״י החלטה שהתקבלה מהוועדה גם ביחס לתוכניות קודמות החלות על המקרקעין לא תחול חבות בהיטל השבחה .

משכך, ההשבחה לתוכנית התחדשות עירונית מס׳ 410-0559195 חושבה בגין השטח המיוחס למסחר ותעסוקה בלבד.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הנדונה, המימוש הינו חלקי ביחס לזכויות המותרות מכח התב״ע. ההשבחה חושבה בחלופת מימוש חלקי מבוקש וחלופת מימוש מלא למלוא הזכויות מכח התב״ע. כמו- כן חושבה השבחה בהתאם לחלק היחסי של חלקת משנה 11 בחלקה 75 בגוש 6362 בגין מימוש בדרך של מכר, מתוך השטח המיוחס למסחר ותעסוקה בלבד.

בהתייחס לשווי מצב מוצע, בהתאם להוראות התכנית על היזם לבצע מטלה ציבורית בעת הקמת הפרויקט, בשים לב כי המבנה הציבורי המהווה גן ילדים נבנה בהינף אחד עם הקמת הבניין ולמעשה מהווה חלק אינטגרלי מהבניין, באופן שיש חיסכון בעלויות ההקמה אולם על הצד הזהיר הובא בחשבון עלות בניה לפי מחירון דקל בתוספת עלות בניה עקיפה של 25% ממ״ר. כמו כן הופחתו מההשבחה עלויות בניית מקומות חניה ציבורים המיוחסים לשימושי גני ילדים.

דחיה - לאור מורכבות הפרויקט בהתאם למאפייניו ולעובדה כי בהוראות התב״ע לא מפורטות התניות למימוש הזכויות, הובאה בחשבון דחיה לתקופה של ארבע שנים עד להריסת הבינוי הקיים והקמתו של הפרויקט הנדון. לאור החלטת פסק דין לב הדחיה בוצעה על ההשבחה החייבת.

עלויות ההריסה מתקזזות עם אגרות הבנייה לא הובא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

השווי במצב הקודם נקבע בהתבסס לפי עסקאות השוואה מבניה וותיקה, ללא נטרול הפוטנציאל, כאמור, בהתאם לפס״ד לויתן מבית המשפט העליון מדובר בפוטנציאל

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

התפתחות אורבנית טבעית לשכונת מגורים ותיקה, אשר קיימת בה ציפייה להתחדשות עירונית

נתוני השוואה, מועד קובע 19.09.2023 ;

מגורים – מצב חדש ;

גוש חלקה	יום מכירה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
006362-0060-144-00	15/01/23	84	₪ 2,580,000	₪ 30,714
006362-0060-084-00	19/01/23	84	₪ 2,440,000	₪ 29,048
006362-0060-064-00	26/12/22	102	₪ 2,630,000	₪ 25,784
006362-0060-019-00	27/12/22	102	₪ 2,545,000	₪ 24,951
006362-0060-069-00	29/12/22	102	₪ 2,705,000	₪ 26,520
006362-0060-004-00	05/01/23	102	₪ 2,510,000	₪ 24,608
006362-0060-049-00	05/01/23	102	₪ 2,670,000	₪ 26,176
006362-0060-059-00	15/01/23	102	₪ 2,615,000	₪ 25,637
006362-0060-024-00	31/01/23	102	₪ 2,550,000	₪ 25,000
006362-0060-074-00	31/01/23	102	₪ 2,720,000	₪ 26,667
006362-0060-014-00	09/02/23	102	₪ 2,545,000	₪ 24,951
006362-0060-054-00	10/05/23	102	₪ 2,675,000	₪ 26,225
006362-0060-079-00	13/06/23	102	₪ 2,840,000	₪ 27,843
ממוצע		**99**	**₪ 2,617,308**	**₪ 26,471**
במעוגל ~				**₪ 26,500**

עלות בניה - מחירון דקל למועד ספט' 2023			
תאור	שטח	עלות למ"ר	סהכ עלות
שטח דירה ממוצע ברוטו	125 מ"ר	₪ 5,460	₪ 682,500
שטח מרפסת	12 מ"ר	₪ 1,700	₪ 20,400
שטח מקום חניה	40 מ"ר	₪ 2,700	₪ 108,000
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 810,900
תוספת עלויות עקיפות		30%	₪ 243,270
סה"כ עלות בניה ישירה ועקיפה			₪ 1,054,170
שטח פלדלת בממוצע			96 מ"ר
עלות בניה ממוצעת למ"ר			₪ 10,981
במעוגל ~			₪ 11,000

שווי למ"ר		₪ 26,500
הפחתת מרכיב המע"מ	17%	₪ 22,650
הפחתת רווח יזמי	18%	₪ 19,195
הפחתת עלות בניה למ"ר		₪ 11,000
יתרה לקרקע למועד אישור התב"ע 19/9/2023		₪ 8,195
יתרה לקרקע למועד אישור התב"ע 19/9/2023 - במעוגל		**₪ 8,200**

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

מגורים – מצב קודם ;

שווי מצב קודם נערך לפי נתוני עסקאות לבניה ותיקה ללא נטרול הפוטנציאל, בהתאם לפס״ד לויתן בעליון מדובר בפוטנציאל התפתחות אורבנית טבעית לשכונת מגורים ותיקה, אשר קיימת בה ציפייה להתחדשות עירונית.

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	שטח	שטח ברוטו תוספת של 25% סגירת מרפסות	שנת בניה	חדרים	שווי מכירה	שווי למ״ר ברוטו
19/02/2023	006361-0256-011-	אורלוב 84	50 מ״ר	63 מ״ר	1970	2.5	₪ 1,560,000	₪ 24,960
23/02/2023	006361-0461-002-	הרמן פוגל 10	61 מ״ר	76 מ״ר	1970	3	₪ 1,750,000	₪ 22,951
19/12/2022	006362-0051-008-	שלום אש 3	42 מ״ר	53 מ״ר	1960	2	₪ 1,000,000	₪ 19,048
28/03/2023	006361-0050-008-	האחים שטרייט 3	76 מ״ר	95 מ״ר	1970	3	₪ 1,570,000	₪ 16,526
23/05/2023	006361-0254-013-	אורלוב 80	41 מ״ר	51 מ״ר	1960	2.5	₪ 1,200,000	₪ 23,415
18/09/2023	006362-0075-005-	יעקב קרול 10	41 מ״ר	51 מ״ר	1960	3	₪ 1,695,000	₪ 33,073
26/07/2023	006361-0293-006-	פרופי שור 24	55 מ״ר	69 מ״ר	1960	2	₪ 1,580,000	₪ 22,982
29/02/2024	006361-0286-015-	פרופי שור 8	48 מ״ר	60 מ״ר	1960	3	₪ 1,780,000	₪ 29,667
28/02/2024	006361-0249-025-	אורלוב 70	46 מ״ר	58 מ״ר	1970	2.5	₪ 1,400,000	₪ 24,348
22/04/2024	006361-0249-031-	אורלוב 71	59 מ״ר	74 מ״ר	1960	3	₪ 1,600,000	₪ 21,695
18/04/2024	006361-0258-012-	אורלוב 88	52 מ״ר	65 מ״ר	1960	3	₪ 1,650,000	₪ 25,385
21/05/2024	006361-0284-007-	פרופי שור 4	44 מ״ר	55 מ״ר	1960	2	₪ 1,610,000	₪ 29,273
30/01/2024	006361-0256-018-	אורלוב 84	63 מ״ר	79 מ״ר	1960	3	₪ 1,800,000	₪ 22,857
ממוצע למ״ר בנוי לדירות ותיקות								₪ 24,321
ממוצע למ״ר בנוי לדירות ותיקות, במעוגל								₪ 24,300

מסחר ;

שמאים מכריעים ;

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
יעקב פז	5482/42	מנחם בגין 66	27/12/2023	₪ 12,150
יעקב פז	6384/12	קלישר 15-17	31/08/2023	₪ 8,500
אלדד חיימי	6715/185	מיכל לייב 96	10/01/2023	₪ 9,000

אתר רשות המיסים ;

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר
006380-0076-040-00	חובבי ציון 2	22/01/23	470,000	1950	29	₪ 16,207
006380-0239-009-00	ההסתדרות 20	24/01/23	800,000	1950	47	₪ 17,021
006374-0250-003-00	ההסתדרות 83	27/01/23	940,000	1960	25	₪ 37,600
006361-0256-001-00	אורלוב 84	01/02/23	310,000	1960	16	₪ 19,375
006380-0076-046-00	חובבי ציון 2	31/05/23	700,000	1950	29	₪ 24,138
006380-0269-020-00	מוהליבר 6	22/08/23	320,000	1970	25	₪ 12,800
006383-0097-011-00	אחד העם 27	17/10/23	650,000	1950	31	₪ 20,968
ממוצע למ״ר בנוי						₪ 21,158
ממוצע למ״ר בנוי במעוגל						₪ 21,200

שווי מ״ר בנוי	₪ 21,200
מקדם התאמה למיקום הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה	0.90
שווי מ״ר בנוי לאחר התאמה	₪ 19,080
הפחתת רווח יזמי 15%	₪ 16,591
הפחתת עלויות בנייה	₪ 5,800
יתרה לקרקע	₪ 10,791
יתרה לקרקע במעוגל, למועד אישור התב״ע 19/09/2023	₪ 10,800

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

מהאמור מעריך השמאי שווי מ״ר מבונה בגבולות 10,500 ₪

תעסוקה;

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	מהות	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר
006367-0204-001-00	שמשון 7	18/07/23	2,750,000	משרד	2023	250	₪ 11,000
006393-0014-000-00	השחם 1	01/06/23	1,650,000	משרד	2022	121	₪ 13,636
006393-0014-102-00	השחם 1	04/07/23	2,873,200	משרד	2022	233	₪ 12,331
006393-0014-000-00	השחם 1	24/08/23	1,133,000	משרד	2022	98	₪ 11,561
006393-0014-000-00	השחם 1	02/04/23	2,200,000	משרד	2022	167	₪ 13,174
006393-0014-000-00	השחם 1	19/12/23	3,500,000	משרד	2022	292	₪ 11,986
006393-0014-052-00	השחם 1	29/11/23	1,111,111	משרד	2017	133	₪ 8,354
ממוצע למ״ר בנוי							₪ 11,720
במעוגל ~							**₪ 11,700**

שווי מ״ר בנוי	**₪ 11,700**
הפחתה למשרדים בקומות נמוכות במגדל מגורים	0.85
שווי מ״ר בנוי לאחר התאמה	**₪ 9,945**
הפחתת רווח יזמי 20%	₪ 8,288
הפחתת עלויות בניה לפי מחירון דקל ספט׳ 23, בתוספת 30% עלויות עקיפות	₪ 5,590
מתקבל יתרה לקרקע	₪ 2,698
יתרה לקרקע במעוגל, למועד אישור התב״ע 19/09/2023	**₪ 2,700**

מהאמור מעריך השמאי שווי מ״ר מבונה בגבולות 2,700 ₪

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

נתוני השוואה למועד אישור ההקלות;

מגורים;

גוש חלקה	יום מכירה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
006362-0059-007-00	22/08/24	80	₪ 2,250,000	₪ 28,125
006362-0059-012-00	22/08/24	80	₪ 2,260,000	₪ 28,250
006362-0059-017-00	22/08/24	80	₪ 2,270,000	₪ 28,375
006362-0059-022-00	22/08/24	80	₪ 2,280,000	₪ 28,500
006362-0059-027-00	22/08/24	80	₪ 2,290,000	₪ 28,625
006362-0059-032-00	22/08/24	80	₪ 2,300,000	₪ 28,750
006362-0059-037-00	22/08/24	80	₪ 2,310,000	₪ 28,875
006362-0059-072-00	14/11/24	83	₪ 2,674,000	₪ 32,217
006362-0059-077-00	18/11/24	83	₪ 2,684,000	₪ 32,337
006362-0060-089-00	21/04/24	84	₪ 2,530,000	₪ 30,119
006362-0060-094-00	21/04/24	84	₪ 2,500,000	₪ 29,762
006362-0060-099-00	31/01/24	84	₪ 2,530,000	₪ 30,119
006362-0060-104-00	31/01/24	84	₪ 2,550,000	₪ 30,357
006362-0060-109-00	05/02/24	84	₪ 2,560,000	₪ 30,476
006362-0060-114-00	30/05/24	84	₪ 2,590,000	₪ 30,833
006362-0060-119-00	20/06/24	84	₪ 2,600,000	₪ 30,952
006362-0060-129-00	22/07/24	84	₪ 2,620,000	₪ 31,190
006362-0060-134-00	30/09/24	84	₪ 2,640,000	₪ 31,429
006362-0060-139-00	29/10/24	84	₪ 2,670,000	₪ 31,786
006362-0059-042-00	05/11/24	102	₪ 2,900,000	₪ 28,431
006362-0059-047-00	15/12/24	102	₪ 2,940,000	₪ 28,824
006362-0059-052-00	23/12/24	102	₪ 2,960,000	₪ 29,020
006362-0059-057-00	30/12/24	102	₪ 2,970,000	₪ 29,118
006362-0060-148-00	21/07/24	102	₪ 3,000,000	₪ 29,412
006362-0059-006-00	22/08/24	115	₪ 2,892,000	₪ 25,148
006362-0059-011-00	22/08/24	115	₪ 2,910,000	₪ 25,304
006362-0059-016-00	22/08/24	115	₪ 2,920,000	₪ 25,391
006362-0059-021-00	22/08/24	115	₪ 2,930,000	₪ 25,478
006362-0059-026-00	22/08/24	115	₪ 2,940,000	₪ 25,565
006362-0059-036-00	22/08/24	115	₪ 2,960,000	₪ 25,739
006362-0059-041-00	22/08/24	115	₪ 2,970,000	₪ 25,826
006362-0059-046-00	22/08/24	115	₪ 2,980,000	₪ 25,913
006362-0059-056-00	22/08/24	115	₪ 3,000,000	₪ 26,087
006362-0059-061-00	22/08/24	115	₪ 3,010,000	₪ 26,174
006362-0059-008-00	22/08/24	116	₪ 2,910,000	₪ 25,086
006362-0059-013-00	22/08/24	116	₪ 2,920,000	₪ 25,172
006362-0059-013-00	22/08/24	116	₪ 3,020,000	₪ 26,034
006362-0059-018-00	22/08/24	116	₪ 2,930,000	₪ 25,259
006362-0059-028-00	22/08/24	116	₪ 2,950,000	₪ 25,431
006362-0059-033-00	22/08/24	116	₪ 2,960,000	₪ 25,517
006362-0059-038-00	22/08/24	116	₪ 2,970,000	₪ 25,603
006362-0059-043-00	22/08/24	116	₪ 2,980,000	₪ 25,690
006362-0059-058-00	22/08/24	116	₪ 3,010,000	₪ 25,948
006362-0059-068-00	22/08/24	116	₪ 3,030,000	₪ 26,121
006362-0059-073-00	22/08/24	116	₪ 3,040,000	₪ 26,207
ממוצע		100	₪ 2,758,000	₪ 27,879
במעוגל ~				₪ 28,000

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

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

עלות בניה - למועד אוק' 2024 *			
תאור	שטח	עלות למ"ר	סהכ עלות
שטח דירה ממוצע ברוטו	125 מ"ר	₪ 5,599	₪ 699,904
שטח מרפסת	12 מ"ר	₪ 1,743	₪ 20,920
שטח מקום חניה	40 מ"ר	₪ 2,769	₪ 110,754
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 831,578
תוספת עלויות עקיפות		30%	₪ 249,473
סה"כ עלות בניה ישירה ועקיפה			₪ 1,081,051
שטח פלדלת בממוצע			96 מ"ר
עלות בניה ממוצעת למ"ר			₪ 11,261
במעוגל ~			₪ 11,300

שווי למ"ר		₪ 28,000
הפחתת מרכיב המע"מ	17%	₪ 23,932
הפחתת רווח יזמי	18%	₪ 20,281
הפחתת עלות בניה למ"ר		₪ 11,300
יתרה לקרקע למועד אישור התב"ע 19/9/2023		₪ 8,981
יתרה לקרקע למועד אישור התב"ע 19/9/2023 - במעוגל		**₪ 9,000**

* מחירון דקל למועד אוג' 2024+ הצמדה למדד תשומות הבניה למועד אוק'2024

מסחר ;

שמאי מכריע ;

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יעקב הלוי	6320/170-173	עזרא ונחמיה	30/04/2024	₪ 11,000

אתר רשות המיסים ;

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
006361-0256-005-00	אורלוב 84	17/06/24	₪ 450,000	1	1960	24	₪ 450,000	₪ 18,750
006374-0343-007-00	ההסתדרות 5	10/09/24	₪ 300,000	0.5	1960	29	₪ 600,000	₪ 20,690
006397-0190-004-00	קלישר 32	24/09/24	₪ 52,928	0.071	1950	28	₪ 745,465	₪ 26,624
006373-0975-010-00	טרומפלדור 26	25/07/24	₪ 650,000	1	1970	30	₪ 650,000	₪ 21,667
006380-0288-016-00	חובבי ציון 40	14/10/24	₪ 650,000	1	1970	32	₪ 650,000	₪ 20,313
ממוצע למ"ר בנוי								₪ 21,609
ממוצע למ"ר בנוי במעוגל								**₪ 21,600**

שווי מ"ר בנוי	**₪ 21,600**
מקדם התאמה למיקום ביחס לעסקאות ההשוואה	0.9
שווי מ"ר בנוי לאחר התאמה	₪ 19,440
הפחתת רווח יזמי 15%	₪ 16,904
הפחתת עלויות בניה	₪ 5,800
מתקבל יתרה לקרקע	₪ 11,104
יתרה לקרקע במעוגל, למועד אישור ההקלות 10/10/2024	**₪ 11,100**

מהאמור, מעריך השמאי שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪

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

תעסוקה;

להלן ניתוח עסקאות בפרויקט בסר סיטי:



עיר	פתח תקווה
גוש	6393
חלקה	14
יזם	חברת ב.ס.ר
רחוב	שדמות הרחובות דיבוטינסקי ורבין
שטח המתחם	דונם 30
שם הפרויקט	בסר סיטי
שנת בניה	2020
קומות	30
מס מגדלים	6
סוג פרויקט	תעסוקה / מסחר

תאריך עסקה	קומה	שטח ברוטו במ״ר	מחיר מוצהר	מחיר למ״ר ברוטו ללא חניה
23/05/2024	18	183	₪ 2,350,000	₪ 11,749
23/05/2024	27	138	₪ 1,804,000	₪ 11,623
22/05/2024	6	128	₪ 1,860,000	₪ 12,069
11/07/2024	9	128	₪ 1,800,000	₪ 12,500
06/06/2024	13	103	₪ 1,250,000	₪ 12,136
ממוצע				₪ 12,195

להלן ניתוח עסקאות בפרויקט גלובל טאוורס:



עיר	פתח תקווה
גוש	6372
חלקה	52-53
רחוב	דרך יצחק רבין 1
יזם	מגדלי ישראל
שם הפרויקט	גלובל טאוורס
שנת בניה	2021
קומות	32
מס מגדלים	2

תאריך עסקה	קומה	שטח ברוטו במ״ר	מחיר מוצהר	מחיר למ״ר ברוטו ללא חניה
19/03/2025	27	1,666	₪ 21,710,397	₪ 13,031
02/07/2024	21	407	₪ 5,606,400	₪ 12,792
ממוצע				₪ 12,912

שווי מ״ר בנוי ממוצע	**₪ 12,500**
הפחתה למשרדים בקומות נמוכות במגדל מגורים	0.85
שווי מ״ר בנוי לאחר התאמה	**₪ 10,625**
הפחתת רווח יזמי 20%	₪ 8,854
הפחתת עלויות בנייה תעסוקה לפי מחירון דקל אוק׳ 2024 בתוספת 30% בגין עלויות עקיפות	₪ 5,806
מתקבל יתרה לקרקע	₪ 3,048
יתרה לקרקע במעוגל, למועד אישור ההקלות 10/10/2024	**₪ 3,000**

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

תחשיב השבחה לתוכנית 410-0559195;

מימוש חלקי;

מצב קודם - שווי דירות קיימות

מס' יח"ד	96
שטח ממוצע ליח"ד	57.96 מ"ר
שווי למ"ר בנוי ברוטו	24,300 ₪
שווי ליח"ד	1,408,394 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**135,205,808 ₪**

מצב חדש - שווי קרקע

מגורים

סה"כ שטח עיקרי *	29,835 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	8,200 ₪
סה"כ מגורים A	**244,646,426 ₪**

מסחר

שטח עיקרי קומת קרקע	1,210 מ"ר
שטח עיקרי קומה G1	502 מ"ר
מקדם קומה	0.7
שטח אקו' קומה G1	352 מ"ר
סה"כ שטח מסחר עיקרי לשיווק	1,562 מ"ר
שיעור העמסה	15%
סה"כ שטח מסחר לשיווק אקו'	**1796 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה	10,500 ₪
סה"כ מסחר B	**18,857,455 ₪**

תעסוקה

שטח עיקרי	1,283 מ"ר
שיעור העמסה	25%
שטח תעסוקה לשיווק	**1603 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה	2,700 ₪
סה"כ תעסוקה C	**4,328,809 ₪**

סה"כ שווי כזמין A+B+C	**267,832,690 ₪**

הפחתות;

הקמת מבנה ציבור - גני ילדים (230 מ"ר * 4500 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ ו25% עקיפות)	1,526,625 ₪
חנייה תת"ק -5 חניות לגני ילדים+ 1 חנית נכה עפ"י נספח תנועה	657,407 ₪
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי הפחתות	**265,648,657 ₪**
השבחה	**130,442,850 ₪**
מקדם דחיה עד למימוש הזכויות (n=4, i=6%)	0.79
סה"כ השבחה לאחר דחיה	**103,322,955 ₪**
חלק יחסי של המסחר והתעסוקה	8.66%
השבחה המיוחס למסחר ותעסוקה	**8,944,664 ₪**
היטל השבחה המיוחס למסחר ותעסוקה למועד 19/9/2023	**4,472,332 ₪**

* באומדן שווי המגרש הריק במצב החדש, נלקח בחשבון שטח עיקרי בשל פטור לממ"ד במימוש היתר בניה.

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

מהות	שווי	חלק יחסי
מגורים	₪ 244,646,426	91.34%
מסחר	₪ 18,857,455	7.04%
תעסוקה	₪ 4,328,809	1.62%
סה"כ	**₪ 267,832,690**	

מימוש מלא;

מימוש מלא	
מצב קודם - שווי דירות קיימות	
מס' יח"ד	96
שטח ממוצע ליח"ד	57.96 מ"ר
שווי למ"ר בנוי ברוטו	₪ 24,300
שווי ליח"ד	₪ 1,408,394
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 135,205,808**
מצב חדש - שווי קרקע	
מגורים	
סה"כ שטח עיקרי *	29852 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪ 8,200
סה"כ מגורים A	**₪ 244,786,400**
מסחר	
שטח עיקרי קומת קרקע (עפ"י נספח הבינוי)	2000 מ"ר
שיעור העמסה	15%
סה"כ שטח מסחר לשיווק אקו'	**2300 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה	₪ 10,500
סה"כ מסחר B	**₪ 24,150,000**
תעסוקה	
שטח עיקרי	2800 מ"ר
שיעור העמסה	25%
שטח תעסוקה לשיווק	**3500 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה	₪ 2,700
סה"כ תעסוקה C	**₪ 9,450,000**
סה"כ שווי כזמין A+B+C	**₪ 278,386,400**
הפחתות	
הקמת מבנה ציבור - גני ילדים (230 מ"ר * 4500 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ ו25% עקיפות)- 260 מ"ר ברוטו	₪ 1,725,750
חנייה תת"ק -5 חניות לגני ילדים+ 1 חנית נכה עפ"י נספח תנועה	₪ 657,396
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי הפחתות	**₪ 276,003,254**
השבחה	**₪ 140,797,447**
מקדם דחיה עד למימוש הזכויות (n=4, i=6%)	0.79
סה"כ השבחה לאחר דחיה	**₪ 111,524,765**
חלק יחסי של המסחר והתעסוקה	12.07%
השבחה המיוחס למסחר ותעסוקה	**₪ 13,460,543**
היטל השבחה המיוחס למסחר ותעסוקה למועד 19/9/2023	**₪ 6,730,272**
* באומדן שווי המגרש הריק במצב החדש, נלקח בחשבון שטח עיקרי בשל פטור לממ"ד במימוש היתר בניה.	

מגורים	₪ 244,786,400	0.879304
מסחר	₪ 24,150,000	0.08675
תעסוקה	₪ 9,450,000	0.033946
	₪ 278,386,400	

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

תחשיב הקלות ;

הקלה להגבהת קומת פנטהאוז ;

הגבהת גובה קומות הפנטהאוז מ- 3.5 מ' ל-4.2 מ' לפי תכנית הבקשה				
תאור	בניין A קומה 35	בניין B קומה 30	בניין C קומה 30	סה"כ שטח
שטח מבוקש בקומת הפנטהאוז	229.05 מ"ר	229.05 מ"ר	229.05 מ"ר	687.15 מ"ר
מקדם שיפור תכנון				0.05
שווי מ"ר מבונה מגורים בקומות הפנטהאוז למועד אישור ההקלות				₪ 9,900
השבחה				₪ 340,139
היטל השבחה				₪ 170,070

הקלה לשינוי השטח המוקצה למבני ציבור ;

במצב הקודם ובהתאם לנספח הבינוי גני הילדים מתוכננים בקומת הקרקע. בהתאם לתכנית הבקשה גני הילדים הועברו לקומת הגלריה ובכך התפנה מקום בקומת הקרקע לשימושי מסחר.

שינוי מיקום השטח המוקצה למבני ציבור				
מצב חדש				
שימוש	שטח	שווי מ"ר מבונה	מקדם	שווי מצב קודם
מסחר בקומת הקרקע	230 מ"ר	₪ 11,000	1	₪ 2,533,080
גן ילדים בקומת גלריה G1	123.79 מ"ר	₪ 2,100	0.7	₪ 181,971
גן ילדים בקומת גלריה G2	106.16 מ"ר	₪ 2,100	0.7	₪ 156,055
חצר גן ילדים קומת גלריה G1	180 מ"ר	₪ 2,100	0.25	₪ 94,500
חצר גן ילדים קומת גלריה G2	180 מ"ר	₪ 2,100	0.25	₪ 94,500
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 3,060,107
מצב קודם				
שימוש	שטח	שווי מ"ר מבונה	מקדם	שווי מצב קודם
גן ילדים בקומת קרקע	230 מ"ר	₪ 2,100	1	₪ 483,000
חצר גן ילדים בקומת הקרקע	360 מ"ר	₪ 2,100	0.3	₪ 226,800
גלריה למסחר	230 מ"ר	₪ 11,000	0.7	₪ 1,771,000
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 2,480,800
השבחה				₪ 579,307
היטל השבחה				₪ 289,653

הקלה לפתיחת חזית מסחרית לכיוון צפון ;

פתיחת חזית מסחרית לכיוון צפון	
היקף שטחי מסחר עם חזית מסחרית לכיוון צפון (בניין A בלבד)	247.00 מ"ר
מקדם חשיפה	0.05
שווי מ"ר מבונה מסחר	₪ 11,000
השבחה	₪ 135,850
היטל השבחה	₪ 67,925

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

הקלה לבינוי קומת גלריה בצמוד לחזית הפונה לרחוב קרול ;

שטח מבוקש לשימוש ברצפת הקולונדה לחזית רח׳ קרול - בניין A	64.27 מ״ר
שטח מבוקש לשימוש ברצפת הקולונדה לחזית רח׳ קרול - בניין B	38.14 מ״ר
שטח מבוקש לשימוש ברצפת הקולונדה לחזית רח׳ קרול - בניין C	29.52 מ״ר
סה״כ שטח מבוקש	**131.93 מ״ר**
מקדם קומה	0.7
מקדם שיפור תכנון לשימושי מסחר	0.15
סה״כ שטח אק׳ לחיוב	13.85 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מסחר	₪ 11,000
השבחה	**₪ 152,374**
היטל השבחה	**₪ 76,187**

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

11.2 שמאי המבקש

שמאי המבקש מחשב את ההשבחה עקב אישורה של בקשה להיתר 20240688 למימוש חלקי של תכנית 410-0559195 וכן בגין הקלות.

בישיבת מועצת העיר מס׳ 46 מיום 24/04/2022 אושר כי שיעור היטל השבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי בינוי לפי סעיף 3א׳ לתוספת השלישית לחוק התו״ב (תיקון 133) יהיה ״0״ כאשר הפטור לא יחול על שטחי בניה שאינה למגורים. עפ״י החלטת הוועדה המקומית גם ביחס לתכניות קודמות החלות על המקרקעין לא תחול חבות בהיטל השבחה.

כמו בשומת המשיבה, ההשבחה חושבה לזכויות למסחר ולתעסוקה בלבד בהתאם לחלקם היחסי מכלל שווי הקרקע בתכנית.

שווי המצב הקודם חושב בהתאם לשטח הבנוי בפועל בהתאם למדידה ולפי שווי מ״ר בנוי כבשומת המשיבה. הובא בחשבון כי נתוני ההשוואה מגלמים את יתרת זכויות הבניה שטרם נוצלו למעט יתרת זכויות לחדרי גג. סה״כ בבניינים הקיימים ישנן 32 דירות בקומה העליונה. בהתחשב בנסיגות הנדרשות הובא בחשבון כי שטח חדר גג הוא רק 18 מ״ר למרות שהזכויות הן ל- 60 מ״ר לכל חדר גג. הובא בחשבון כי 47 מ״ר מתוך הזכויות לחדרי הגג כבר נוצלו בהיתר ושווים כבנוי נוסף לשווי הדירות הטיפוסיות. בחישוב הזכויות לחדרי גג שטרם נוצלו הובאה בחשבון דחיה בת 10 שנים למושע וכן הפחתה במקדם 0.85 בגין בינוי על גבי מבנה קיים.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח כל יח״ד קיימת בממוצע הוא 57.96 מ״ר (לפי השטח הרשום בתוספת 25% למרפסות). בהתאם לדו״ח שהוכן לפי תקן 21 נמדדו שטחי הדירות גראפית מתשריטי הבית המשותף והתקבל שטח כולל של 5,771 מ״ר (60.12 מ״ר לדירה ממוצעת). בהתאם למדידה שנערכה ע״י היזם לדירות (מצ״ב כנספח), סך השטח הבנוי, ללא חדרי היציאה לגג שנבנו בהיתר, הוא 5,844.01 מ״ר כלומר 60.88 מ״ר לדירה ממוצעת. המדידה מתייחסת לדירות הטיפוסיות ללא חדר גג.

שווי המצב החדש חושב בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר הבניה. שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה ננקבו שטחים שאינם תואמים את הבקשה להיתר.

מקדם העמסת שטחי שירות למסחר - לאור אופי המסחר הפונה לרחוב מעריך השמאי כי העמסת שטחי שירות המקובלת היא 10% בלבד ולא 15% כפי שהובא בשומת המשיבה

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

להערכת שמאי המבקש, שווי שטחי מסחר, להבדיל מתעסוקה מגלמים שווי חניות. בחישוב שווי מ״ר מבונה למגורים הביאה בחשבון שמאית המשיבה את עלות הקמת החניה. בחישוב שווי מ״ר מבונה למסחר ולתעסוקה, לא הובאה בחשבון עלות הקמת החניות למסחר ולתעסוקה. מקובל כי החניות המשויכות לתעסוקה ימכרו בנפרד וכי שווין דומה לעלותן, אך החניות למסחר אינן נמכרות בנפרד. בהתאם יש להפחית את עלות הקמת החניות למסחר. בהתאם לתקן החניה בנספח התנועה נדרשים 40 מקומות חניה למסחר ובהתאם לשטח המסחר המבוקש בהיתר 36 חניות למסחר.

בהתאם להוראות התכנית יש להקים גני ילדים בקומת הקרקע של בניינים A ו- C. בהתאם להיתר יוקמו שתי כיתות גן בבניין C בקומות הגלריה אולם שינוי זה אושר כהקלה ולכן בשלב חישוב ההשבחה לתכנית יובא בחשבון כי הגנים יוקמו בקומת הקרקע. עלות הקמת גן הילדים כולל פיתוח החצר חלה על מבקשי ההיתר. לפיכך, יש להפחית את עלות הקמת הגנים לרבות הכשרת חצר משווי המצב החדש וכן עלות הקמת מקומות חניה לגני הילדים. עלות הקמת גן הילדים לרבות פיתוח החצר ומקומות החניה, חושבה בהתאם למחירון דקל לספטמבר 2023.

שמאי המבקש מסכים עם המשיבה כי לאור מורכבות הפרויקט והיקפו תובא בחשבון דחיה בת 4 שנים. כמו כן, מוסכם כי עלויות ההריסה מתקזזות עם חסכון באגרות הבניה אולם יש להביא בחשבון גם תשלום כפיצוי בגין עקירת עצים.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון דחיה של ההשבחה ולא דחיה של השווי במצב חדש. בהתאם לפס״ד נועה לב עמ״נ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתו״ב ת״א נ׳ לב ואח׳** אכן נקבע כי יש לחשב את הדחיה על מרכיב ההשבחה ולא על השווי במצב חדש. על פס״ד זה תלוי ועומד ערעור לעליון שטרם הוכרע. קיימת פסיקה בערכאה מקבילה בעמ״נ 55750-12-21 **הועדה המקומית לתו״ב גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק אבריל שרי** לפיה יש לחשב את הדחיה על השווי במצב החדש. בפרק התחשיבים הביא השמאי תחשיב בשתי החלופות.

להערכת המבקש אין הבדל בין חישוב השבחה לכל הקלה בנפרד או לכל ההשבחות יחד פרט למקרים בהם קיימת חפיפה בין תרומת ההקלות או כאשר חלק מההקלות גורמות לפגיעה מסוימת. לפיכך מעריך כי נכון יותר לחשב את ההשבחה להקלות במצטבר ולא בנפרד. אישור ההקלות מהווה אירוע תכנוני אחד, כאשר ההשבחה נבחנת לכל מרכיביו, כפי שההשבחה מתכנית נבחנת לכל השפעותיה.

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

הקלה להגבהת גובה קומת הפנטהאוז - ההשבחה מחושבת למימוש בדרך של היתר ולכן אין לחייב על שטחי ממ״ד גם אם אלה שופרו במסגרת ההקלה[3] בהתאם לפסיקה בעניין פז קבלנים בבר״ם 6874/21 **הוועדה המקומית הרצליה נ׳ פז קבלנים יזמות ובניה בע״מ**. השטח העיקרי בקומת הגג הוא 608.86 מ״ר בלבד, ולא כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. יצוין כי הבניין לא הוגבה, אלא רק הקומה העליונה ולכן בהכרח הגבהת הקומה העליונה באה על חשבון הנמכת הקומות הטיפוסיות. מדובר בהנמכה מינורית בכל קומה, אך תרומה מצטברת קטנה זו של הפחתת גובה בכל הקומות היא שהובילה לאפשרות להגביה את קומת הגג. בהתאם לכך, יש להפחית את מקדם ההשבחה שנקבע להגבהת קומת הגג מ- 5% ל- 3.5%.

הקלה לשינוי מיקום גן הילדים - בהתאם לנספח הבינוי לתכנית מוקמו גני הילדים בקומת הקרקע של בניינים A ו- C בחלק העורפי של הקומה (לכיוונים צפון ודרום). בתאום גם עם צרכי העירייה, ההקלה ניידה את שטח גני הילדים לקומות גלריה בבניין C וכתוצאה מכך השתחרר שטח בקומת הקרקע אותו ניתן לנצל למסחר. בהתאם לכך, במצב החדש, מדובר בשטחי מסחר עורפי שיובאו בחשבון במקדם 0.85. לשטחי גן הילדים אין שווי שכן הם יופקעו לטובת עיריית פתח תקווה. בנוסף, בעקבות בקשת ההקלה יש לפתח חצר גן ילדים בקומת גלריה (מרפסת בנויה) ולכן העלות גבוהה יותר מאשר עלות פיתוח חצר שהובאה במועד הקובע של התכנית.

הקלה לתוספת חזית מסחרית לכיוון צפון בשונה מנספח הבינוי – מדובר בהקלה מנספח בינוי מנחה ולא מהוראה מחייבת בתכנית. ניתן לסטות מנספח בינוי מנחה גם ללא אישור הקלה ולכן ההקלה שאושרה אינה משביחה.

לחילופין, שטח המסחר לחזית הצפונית נובע מההקלה לניוד גן הילדים לקומת הגלריה. בחישוב ההשבחה לניוד גן הילדים לגלריה הובא בחשבון כי נוסף שטח מסחר בקומת הקרקע. כיוון שהחזית לרחוב קרול הייתה מסחרית גם במצב הקודם הרי שניוד גן הילדים יצר שטח מסחרי עורפי, ובמקרה זה, שטח הפונה לכיוון צפון. כלומר, משחושבה השבחה לניוד גן הילדים חויב היטל בגין יצירת שטח מסחרי לכיוון צפון. חיוב ההקלה ליצירת חזית לכיוון צפון מהווה חיוב כפול לאותה השבחה.

לחילופי חילופין, ממדידה גראפית מהיתר הבניה (מצ״ב כנספח) היקף השטח המסחרי לכיוון צפון הוא 39.21 מ״ר בלבד ולא כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. שטח זה כולל מדרגות לקומת הגלריה ולכן ראוי לו מקדם 0.8.

[3] בכל מקרה, הגבהת הממ״ד אינה משפרת אותו ואינה מהווה השבחה.

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

הקלה לבינוי גלריה לחזית הפונה לרחוב קרול – תחשיב ההשבחה להקלה זו כפי שמפורט בשומת המשיבה מקובל למעט לעניין השווי למ״ר מבונה.

התכלות הקלות - הקלה כרוכה בהיתר בניה ואינה ניתנת לצמיתות. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון בגבולות של 80 שנים, בהתחשב במיקום ובאופי הבינוי.

ערכי שווי ;

שווי מצב קודם;

לאחר בחינת עסקאות בבנייני מגורים ותיקים אשר לא חלה עליהם תכנית להתחדשות עירונית, מוסכם עם שמאית המשיבה כי השווי למ״ר בנוי הוא 24,300 ₪.

ערכי שווי מצב חדש למועד הקובע של תכנית 410-0559195 ;

יום מכירה	תת חלקה	קומה	שטח ברוטו	חלק נמכר	מחיר	מחיר למ״ר
03/01/2023	6	2	121 מ״ר	0.5	₪ 1,460,000	₪ 24,132
05/01/2023	49	10	102 מ״ר	0.5	₪ 1,335,000	₪ 26,176
05/01/2023	4	1	102 מ״ר	0.5	₪ 1,255,000	₪ 24,608
08/01/2023	0	28	129 מ״ר	0.5	₪ 1,720,000	₪ 26,667
10/01/2023	97	20	129 מ״ר	1	₪ 3,340,000	₪ 25,891
15/01/2023	144	29	84 מ״ר	1	₪ 2,580,000	₪ 30,714
15/01/2023	59	12	102 מ״ר	1	₪ 2,615,000	₪ 25,637
16/01/2023	82	17	129 מ״ר	1	₪ 3,161,000	₪ 24,504
16/01/2023	137	28	129 מ״ר	1	₪ 3,450,000	₪ 26,744
19/01/2023	84	17	84 מ״ר	0.5	₪ 1,220,000	₪ 29,048
26/01/2023	107	22	129 מ״ר	0.5	₪ 1,665,000	₪ 25,814
26/01/2023	107	13	105 מ״ר	1	₪ 2,465,000	₪ 23,476
30/01/2023	145	29	144 מ״ר	1	₪ 3,905,000	₪ 27,118
31/01/2023	74	15	102 מ״ר	1	₪ 2,720,000	₪ 26,667
31/01/2023	24	5	102 מ״ר	1	₪ 2,550,000	₪ 25,000
01/02/2023	92	19	129 מ״ר	1	₪ 3,330,000	₪ 25,814
05/02/2023	127	26	129 מ״ר	0.5	₪ 1,702,500	₪ 26,395
05/02/2023	117	24	129 מ״ר	0.5	₪ 1,687,500	₪ 26,163
06/02/2023	122	25	129 מ״ר	0.5	₪ 1,695,000	₪ 26,279
06/02/2023	112	23	129 מ״ר	0.5	₪ 1,680,000	₪ 26,047
06/02/2023	132	27	129 מ״ר	0.5	₪ 1,710,000	₪ 26,512
06/02/2023	91	19	129 מ״ר	1	₪ 3,330,000	₪ 25,814
07/02/2023	81	17	129 מ״ר	1	₪ 3,270,000	₪ 25,349
08/02/2023	15	3	125 מ״ר	0.5	₪ 1,527,500	₪ 24,440
08/02/2023	3	1	129 מ״ר	0.5	₪ 1,450,000	₪ 22,481
09/02/2023	14	3	102 מ״ר	1	₪ 2,545,000	₪ 24,951

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

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

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

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

יום מכירה	תת חלקה	קומה	שטח ברוטו	חלק נמכר	מחיר	מחיר למ"ר
12/02/2023	142	2	129 מ"ר	0.5	₪ 1,725,000	₪ 26,744
14/02/2023	25	5	124 מ"ר	0.5	₪ 1,550,000	₪ 25,000
14/02/2023	141	29	129 מ"ר	0.5	₪ 1,725,000	₪ 26,744
14/02/2023	86	18	129 מ"ר	1	₪ 3,320,000	₪ 25,736
15/02/2023	126	26	129 מ"ר	1	₪ 3,405,000	₪ 26,395
05/03/2023	131	27	129 מ"ר	0.5	₪ 1,710,000	₪ 26,512
30/04/2023	7	2	121 מ"ר	1	₪ 2,940,000	₪ 24,298
04/05/2023	88	18	121 מ"ר	0.5	₪ 1,600,000	₪ 26,446
10/05/2023	54	11	102 מ"ר	1	₪ 2,675,000	₪ 26,225
23/05/2023	147	30	198 מ"ר	1	₪ 6,350,000	₪ 32,071
23/05/2023	55	11	125 מ"ר	0.5	₪ 1,630,000	₪ 26,080
24/05/2023	87	18	129 מ"ר	1	₪ 3,410,000	₪ 26,434
13/06/2023	79	16	102 מ"ר	0.5	₪ 1,420,000	₪ 27,843
26/06/2023	102	1	129 מ"ר	0.5	₪ 1,720,000	₪ 26,667
02/07/2023	93	20	120 מ"ר	1	₪ 3,240,000	₪ 27,000
06/07/2023	10	2	125 מ"ר	0.5	₪ 1,567,500	₪ 25,080
30/07/2023	55	10	125 מ"ר	0.5	₪ 1,625,000	₪ 26,000
25/10/2023	9	2	102 מ"ר	0.5	₪ 1,325,000	₪ 25,980
05/11/2023	106	22	129 מ"ר	1	₪ 3,380,000	₪ 26,202
21/12/2023	143	29	120 מ"ר	0.5	₪ 1,657,144	₪ 27,619
25/12/2023	138	28	120 מ"ר	1	₪ 3,320,000	₪ 27,667
27/12/2023	121	25	129 מ"ר	1	₪ 3,400,000	₪ 26,357
17/01/2024	96	20	129 מ"ר	1	₪ 3,390,000	₪ 26,279
31/01/2024	99	20	84 מ"ר	1	₪ 2,530,000	₪ 30,119
31/01/2024	104	21	84 מ"ר	1	₪ 2,550,000	₪ 30,357
05/02/2024	109	22	84 מ"ר	1	₪ 2,560,000	₪ 30,476
20/02/2024	111	23	129 מ"ר	1	₪ 3,430,000	₪ 26,589
26/02/2024	133	27	120 מ"ר	1	₪ 3,310,000	₪ 27,583
29/02/2024	101	21	129 מ"ר	0.5	₪ 1,697,500	₪ 26,318
22/05/2023	3	1	113 מ"ר	1	₪ 2,170,000	₪ 19,204
26/09/2023	50	6	119 מ"ר	1	₪ 2,520,000	₪ 21,176
07/02/2024	63	6	118 מ"ר	1	₪ 2,660,000	₪ 22,542
ממוצע						₪ 26,176
סטיית תקן						₪ 2,132
ערך מינ'						₪ 24,044
ערך מקס'						₪ 28,308
שווי למ"ר בנוי בממוצע בנטרול ערכים חריגים						**₪ 26,096**

חלוץ שווי מ"ר מבונה;

שווי למ"ר בנוי	₪ 26,096
בניכוי מע"מ 17%	₪ 22,304
בניכוי רווח יזמי 20%	₪ 18,587
עלות בניה	₪ 12,700
שווי למ"ר מבונה	**₪ 5,887**

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

הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% המתאים לפרויקט מורכב. בבחינה לפי תקן 21 מובאים בחשבון גם עלויות הטיפול בדיירים ולכן מתקבל בפועל שיעור רווח נמוך יותר.

<u>עלויות הבניה</u>

עלויות הבניה נבחנו בהתאם לאומדן עלויות הבניה של לשכת השמאים. הערכים מתייחסים למועד יוני 2025.

עלות בניה ישירה בבניין מגורים רב קומות בגוש דן (ללא הרצליה, רמת השרון, רמת גן וגבעתיים) היא 6,600 ₪. לאחר התאמת המועד לפי מדד תשומות הבניה במגורים מתקבלת עלות בסך של 6,167 ₪. עלות הקמת מרפסת מהווה כ- 30-50% מעלות הבניה הישירה ועל הצד הזהיר חושבה עלות של 30%. עלות ממוצעת במרתף למועד יוני 2025 היא 3,500 ₪ ובהתאמה למועד הקובע, 3,270 ₪.

להלן חישוב העלות:

מרכיב	שטח	עלות למ״ר	סה״כ
שטח דירה ברוטו בממוצע	124.81 מ״ר	6,167 ₪	769,658 ₪
שטח מרפסת	12.00 מ״ר	1,850 ₪	22,200 ₪
שטח מקום חניה	41.55 מ״ר	3,270 ₪	135,878 ₪
סה״כ עלות בניה ישירה בממוצע ליח״ד			927,736 ₪
תוספת עלויות עקיפות			30%
עלות בניה כוללת			1,206,057 ₪
שטח פלדלת ליח״ד בממוצע			94.81 מ״ר
עלות בניה ממוצעת, במעוגל			**12,700** ₪

שטח דירה ממוצעת חושבה לפי שטח פלדלת 94.81 מ״ר[4], בתוספת 30 מ״ר שטחי שירות ליח״ד.

שמאית המשיבה ביססה את השווי למגורים בגישת החילוץ בלבד. גישה זו בעלת תוקף נמוך כמפורט בתקן מס׳ 2.0 בדבר יישום גישות השומה ולכן ראוי לאמוד את השווי גם בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה.

[4] 94.81 מ״ר = 34,036.59 מ״ר (עיקרי וממ״ד) / 359

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

נבחנו ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה	מועד קובע
דוד דדון	6375/356	₪ 7,000	01/06/2023
דוד טיגרמן	6361/423	₪ 7,375	29/06/2023
דוד דדון	6375/219	₪ 6,000	28/10/2021
דנה שיחור	6362/167	₪ 7,000	11/05/2021
דנה שיחור	6362/166	₪ 7,000	11/05/2021

לצורך השקלול הובאו בחשבון ערכי השווי מהשומות המכריעות לשנת 2023 בלבד, בסך 7,188 ₪ למ"ר מבונה בממוצע.

מממוצע הנתונים מתקבל שווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה.

ערכי שווי למסחר;

נבחנו עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה. חלק מהעסקאות מציגות ערכים חריגים אשר לא נוטרולו ע"י שמאית המשיבה. להלן בחינת השווי בנטרול ערכים חריגים;

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
6380-076-040	חובבי ציון 2	22/01/2023	₪ 470,000	1950	29	₪ 16,207
6380-239-009	ההסתדרות 20	24/01/2023	₪ 800,000	1950	47	₪ 17,021
6374-250-003	ההסתדרות 83	27/01/2023	₪ 940,000	1960	25	₪ 37,600
6361-256-001	אורלוב 84	01/02/2023	₪ 310,000	1960	16	₪ 19,375
6380-076-046	חובבי ציון 2	31/05/2023	₪ 700,000	1950	29	₪ 24,138
6380-269-020	מוהליבר 6	22/08/2023	₪ 320,000	1970	25	₪ 12,800
6383-097-011	אחד העם 27	17/10/2023	₪ 650,000	1950	31	₪ 20,968
ממוצע						₪ **21,158**
סטיית תקן						₪ 8,103
ערך מינ'						₪ 13,056
ערך מקס						₪ 29,261
ממוצע בנטרול ערכים חריגים						₪ **19,542**

בחילוץ מרכיב הקרקע יש להביא בחשבון רווח יזמי של 25% כמקובל במסחר.

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

עלות הבניה למ"ר מסחר ללא חניה חושבה בהתאם למחירון דקל ספטמבר 2023 כדלקמן:

עלות משרדים מעטפת בניין נמוך		₪ 4,100
תוספת למסחר	1.1	₪ 4,510
תוספת ברוטו	1.1	₪ 4,961
עלויות עקיפות	1.3	₪ 6,449

חילוץ שווי למ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 19,500
התאמת מיקום	0.9	₪ 17,550
הפחתת רווח יזמי	1.25	₪ 14,040
הפחתת עלות בניה		₪ 6,450
שווי מ"ר מבונה למסחר		**₪ 7,590**

שמאית המשיבה הפנתה לערכים בשומות מכריעות מאזורים מרוחקים. שמאי המבקש מצא שומות מכריעות של דנה שיחור בגוש הנדון 6362 בחלקות 166 ו- 167. שומות אלו נערכו אמנם למועד קובע בשנת 2021 אולם סבור כי הן מייצגות שווי מתאים יותר מאשר השומות המרוחקות. בשומות אלה נקבע שווי של 7,975 ₪ למ"ר מבונה. בנוסף אותרו ערכים נוספים משומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דוד בריל	6372/475	28/03/2023	₪ 7,000
דנה שיחור	6372/60	25/11/2021	₪ 7,000
דוד טיגרמן	6372/477	10/05/2021	₪ 7,000

בהתאם לבקשה להיתר, נרשם בכל החנויות כי מדובר במסחר ללא מזון. בהתאם לכך, ערכי שווי אלה הינם על הצד הגבוה.

שקלול הנתונים:

מקור	שווי למ"ר מבונה	מקדם שקלול	סה"כ
שווי למ"ר מבונה בגישת החילוץ	₪ 7,590	0.6	₪ 4,554
שווי למ"ר מבונה בהתאם לערכים משומות מכריעות	₪ 7,244	0.4	₪ 2,898
שווי למ"ר מבונה במעוגל			**₪ 7,500**

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

<u>תחשיב לתכנית 410-0559195</u>;

שווי מצב קודם;

מצב קודם - שווי הדירות הקיימות				
	מס׳ יח״ד	שטח ממוצע ליח״ד בהתאם למדידת שטחים	שווי למ״ר בנוי	סה״כ
שווי היחידות הקימות	96	60.88 מ״ר	₪ 24,300	₪ 142,009,443
שווי חדרי גג בנויים בהיתר		47.00 מ״ר	₪ 24,300	₪ 1,142,100
שווי הקיים				₪ **143,151,543**
שווי יתרת זכויות לחדרי גג (*)		251.08 מ״ר	₪ 6,500	₪ 1,632,034
סה״כ שווי מצב קודם				₪ **144,783,577**

(*) שווי יתרת זכויות לחדרי גג – בקומה העליונה בחמשת הבניינים קיימות 32 דירות. זכויות הבניה לחדרי הגג הן 60 מ״ר לכל דירה עליונה. בפועל, בשל הנסיגות הנדרשות, לא ניתן לממש את מלוא שטחי חדרי הגג. הובא בחשבון כי שטח כל חדר גג יהיה 18 מ״ר בלבד. סה״כ שטח חדרי הגג הוא 576 מ״ר ובהפחתת 47 מ״ר שמומשו בחדרי גג קיימים נותרת יתרה של 529 מ״ר. לאחר הפחתה לדחייה למימוש חדרי הגג (10 שנים 6%) במקדם 0.56 ולאחר הפחתה להתאמה לבינוי חדש על בית קיים במקדם 0.85 מתקבלים 251.08 מ״ר.

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

שווי מצב חדש ;

מצב חדש			
מגורים			
שטח עיקרי בבקשה להיתר[5]			29,529.42 מ״ר
שווי למ״ר מבונה מגורים			₪ 6,500
סה״כ שווי המגורים			**₪ 191,941,230**
מסחר			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי קומת קרקע	1,179.79 מ״ר	1	1,179.79 מ״ר
שטח עיקרי קומה 1	613.01 מ״ר	0.7	429.11 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ מסחר			1,608.90 מ״ר
שיעור העמסת שטחי שירות			10%
סה״כ שטח מסחר לשיווק אקו׳			1,769.79 מ״ר
שווי למ״ר מבונה מסחר			₪ 7,500
סה״כ שווי מסחר			**₪ 13,273,400**
תעסוקה			
שטח עיקרי			1,246.24 מ״ר
שיעור העמסת שטחי שירות			25%
שטח תעסוקה לשיווק			1,557.80 מ״ר
שווי מ״ר מבונה תעסוקה			₪ 1,600
סה״כ שווי תעסוקה			**₪ 2,492,480**
סה״כ שווי מצב חדש כזמין ולפני הפחתות			**₪ 207,707,110**

חלק יחסי		
מגורים	₪ 191,941,230	92.410%
מסחר	₪ 13,273,400	6.390%
תעסוקה	₪ 2,492,480	1.200%
סה״כ שווי מצב חדש לפני הפחתות	₪ 207,707,110	

הפחתות ;

גני ילדים ;

כאמור, על מבקש ההיתר להקים שני גני ילדים בשטח עיקרי כולל של 230 מ״ר בנוי. לגני הילדים יוצמדו גם חצרות בשטח 360 מ״ר ונדרשים 6 מקומות חניה במרתף. עלות

[5] 29,529 מ״ר = 136.57 מ״ר -186.31 מ״ר – 29,852.3 מ״ר - שטח עיקרי בניכוי שטחי מועדון דיירים.

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

הקמת גן ילדים בשטח ברוטו של 128 מ"ר (נטו 98 מ"ר) בהתאם למחירון דקל ספטמבר 2023 הוא 849,218 ₪ בתוספת עלות הצטיידות 26,000 ₪ מתקבל 875,218 ₪. כלומר, כ- 6,838 למ"ר ברוטו. שטח ברוטו לשני גני ילדים הוא 256 מ"ר. מתקבל כי עלות הקמת שני גני הילדים בשטח עיקרי 230 מ"ר (256 מ"ר ברוטו) היא 1,750,436 ₪. פיתוח שטח חצר בהתאם למחירון דקל 390 ₪ למ"ר.

עלות חפירת מרתף בהתאם לאומדן עלויות לשכת השמאים מותאם למועד הקובע היא 3,270 ₪ למ"ר בתוספת עלויות עקיפות 30% מתקבלת עלות בסך 4,251 ₪ למ"ר במרתף. שטח ממוצע לחניה במרתף בהתאם להיתר הבניה, כפי שיפורט להלן, הוא 41.55 מ"ר ולכן עלות מקום חניה היא 176,641 ₪.

חישוב עלות הקמת גני הילדים:

פירוט	שטח	עלות למ"ר	סה"כ
עלות הקמת שני גני ילדים	256.00 מ"ר	6,838 ₪	1,750,436 ₪
פיתוח שטח חצר	360.00 מ"ר	390 ₪	140,400 ₪
חניות	6	176,641 ₪	1,059,848 ₪
סה"כ עלות הקמת גני ילדים			**2,950,684 ₪**

עלות הקמת חניות למסחר;

להערכת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון את עלות הקמת החניות למסחר. בהתאם להיתר הבניה מבוקשות 414 חניות לרכב פרטי ו- 12 חניות תפעוליות, סה"כ 426 חניות. שטח המרתף המבוקש הוא 17,700 מ"ר (ללא אחסנה) ולכן שטח מקום חניה ממוצע הוא 41.55 מ"ר.

בהתאם לתקן החניה נדרש מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר עיקרי למסחר ולכן, עבור 1,792.8 מ"ר מסחר, נדרשים 36 מקומות חניה. שטח מרתף עבור מקומות החניה למסחר הוא 1,495.81 מ"ר. עלות הקמת מ"ר מרתף בהתאם לעלויות הבניה של לשכת השמאים היא 3,500 ₪ ובהתאם למועד הקובע ובתוספת עלויות עקיפות 30%, 4,251 ₪.

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

חישוב עלות הקמת מקומות החניה :

שטח המרתף	19,662.22 מ״ר
שטחי אחסנה	1,961.79 מ״ר
יתרת שטח מרתף	17,700.43 מ״ר
מס׳ חניות בפועל לפי היתר הבניה	426
שטח מקום חניה	41.55 מ״ר
מקומות חניה למסחר בהתאם לשטח המבוקש	36
שטח נדרש במרתף לחניות עבור המסחר	1,495.81 מ״ר
עלות הקמת מרתף לפי דקל 09/23 בתוספת עקיפות 30%	₪ 4,251
סה״כ עלות 36 חניות	**₪ 6,359,085**

פיצוי נופי בגין כריתת עצים ;

בהתאם לסקר עצים שנערך לתכנית ע״י מר שמשוביץ צבי יש לכרות 10 עצים ששווים הכולל לפיצוי הוא 51,955 ₪.

טבלת ריכוז מידע לסקר עצים לתב"ע רחוב קרול

שמשוביץ צבי 16.6.23

מספר העץ	מין העץ	קוטר גזע ס"מ	גובה העץ מ'	סך ערכית העץ 0- 20	ערכית העץ	סטאטוס מוצע
1	דקל קנרי	55	2	14	גבוה	שמור
2	דקל קנרי	60	2.2	14	גבוה	שמור
3	תמר	40	6	16	גבוה	כרתה
4	קלוטריה	20	6	16	גבוה	שמור
5	קלוטריה	30	6	16	גבוה	שמור
6	קלוטריה	30	2.5	15	גבוה	שמור
7	קלוטריה	35	2	15	גבוה	שמור
8	קלוטריה	40	5	15	גבוה	שמור
9	קלוטריה	50	9	16	גבוה	כרתה
10	תמר	40	13	15	גבוה	כרתה
11,	וושנגטוניה	30	4	14	גבוה	כרתה
12	וושנגטוניה	30	4	14	גבוה	כרתה
13	קלסטמון	2X30	6	15	גבוה	כרתה
14	וושנגטוניה	30	13	15	גבוה	כרתה
19	אזדרכת	55	7	13	בינונית	כרתה
20	פיקוס תאנה	20	5	14	גבוה	כרתה
22	ברושארזוב	30	3	16	גבוה	שמור
25	וושנגטוניה	25	2	13	בינונית	כרתה
37	סגלון	45	9	17	גבוה מאד	שמור

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

נספח נופי;

טבלת ריכוז מידע לסקר עצים לתב"ע רחוב קרול

16.6.23 עורך שמשוביץ צבי

מספר העץ	מין העץ	קוטר גזע ס"מ	גובה העץ מ'	נקוד מצב בריאותי 0-5	נקוד מקום העץ 0-5	נקוד ערך העץ 0-5	נקוד חופת העץ 0-5	סך ערכית העץ	רדיוס איזור שורשים במ'	שווי העץ ₪	התכנות השתקה	הערות
1	דקלקנרי	55	2	5	4	3	2	14	2.5			
2	דקלקנרי	60	2.2	5	4	3	2	14	3			
3	תמר	40	6	5	4	4	3	16	2.5	9404		
4	קלרוטרה	20	6	5	4	4	3	16	2	3044		
5	קלרוטרה	30	6	5	4	4	3	16	3	4154		
6	קלרוטרה	30	2.5	5	3	4	3	15	3	4154		
7	קלרוטרה	35	2	5	3	4	3	15	3.5	5335		
8	קלרוטרה	40	5	5	3	4	3	15	4	7385		
9	קלרוטרה	50	9	5	3	4	4	16	4	8700		
10	תמר	40	13	5	3	4	3	15	2.5	9,600		
11	וושנגטוניה	30	4	5	3	3	3	14	2	4,500		
12	וושנגטוניה	30	4	5	3	3	3	14	2	4,500		
13	קלסטמון	2X30	6	4	4	3	4	15	2	3,052		
14	וושנגטוניה	30	13	5	4	3	3	15	3	4500		
19	אזדרכת	55	7	5	4	1	3	13	3	2,967		
20	פיקוס תאנה	20	5	5	3	3	3	14	2	1846		רב זרועות
22	ברושאריזוני	30	3	5	4	4	3	16	3			רב זרועות
25	וושנגטוניה	25	2	5	3	3	2	13	2	2,886		
37	סיגלון	45	9	5	3	4	5	17	4			

סיכום הפחתות	
הקמת מבנה ציבור גני ילדים	₪ 2,950,684
הפחתת עלות עודפת לחניה	₪ 6,359,085
פיצוי נופי בגין כריתת עצים	₪ 51,955
שווי מצב חדש לאחר הפחתות	**₪ 198,345,386**

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

סיכום תחשיב השבחה לתוכנית ;

תחשיב בהתאם לפס״ד נעה לב ;

שווי מצב קודם	₪ 144,783,577
שווי מצב חדש	₪ 198,345,386
השבחה	₪ 53,561,809
דחיה	0.79
השבחה לאחר דחיה	₪ **42,425,969**
חלק יחסי של המסחר והתעסוקה	7.590%
השבחה	₪ **3,220,317**

תחשיב בהתאם לפס״ד טבצ׳ניק ;

שווי מצב חדש לאחר הפחתות	₪ 198,345,386
דחיה	0.79
שווי מצב חדש אחרי דחיה	₪ **157,108,124**
שווי מצב קודם	₪ **144,783,577**
השבחה	₪ **12,324,546**
חלק יחסי של המסחר והתעסוקה	7.590%
השבחה	₪ **935,487**

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

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

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

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

ערכי שווי למועד ההקלות;

מגורים;

יום מכירה	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח	חלק נמכר	מחיר	שווי למ"ר
31/03/2024	60	98	20	120	1	₪ 3,200,000	₪ 26,667
11/04/2024	61	4	1	112	1	₪ 2,300,000	₪ 20,536
21/04/2024	60	94	19	84	0.5	₪ 1,250,000	₪ 29,762
21/04/2024	60	89	18	84	1	₪ 2,530,000	₪ 30,119
05/05/2024	60	116	24	129	0.5	₪ 1,755,000	₪ 27,209
28/05/2024	60	103	21	120	1	₪ 3,308,000	₪ 27,567
28/05/2024	278	0	7	71	1	₪ 2,160,000	₪ 30,423
30/05/2024	60	114	23	84	1	₪ 2,590,000	₪ 30,833
20/06/2024	60	119	24	84	0.5	₪ 1,300,000	₪ 30,952
17/07/2024	60	108	22	120	1	₪ 3,310,000	₪ 27,583
21/07/2024	60	148	30	102	1	₪ 3,000,000	₪ 29,412
22/07/2024	60	129	26	84	1	₪ 2,620,000	₪ 31,190
21/08/2024	60	113	23	120	1	₪ 3,275,000	₪ 27,292
27/08/2024	60	60	12	125	1	₪ 3,370,000	₪ 26,960
24/09/2024	60	118	24	120	0.5	₪ 1,638,000	₪ 27,300
25/09/2024	60	128	26	120	0.5	₪ 1,651,261	₪ 27,521
25/09/2024	60	123	25	120	1	₪ 3,286,000	₪ 27,383
30/09/2024	60	134	27	84	1	₪ 2,640,000	₪ 31,429
15/10/2024	60	83	17	120	1	₪ 3,300,000	₪ 27,500
29/10/2024	60	139	28	84	1	₪ 2,670,000	₪ 31,786
31/10/2024	60	70	14	125	1	₪ 3,380,000	₪ 27,040
05/11/2024	59	42	9	102	1	₪ 2,900,000	₪ 28,431
14/11/2024	59	72	15	83	1	₪ 2,674,000	₪ 32,217
18/11/2024	59	65	13	129	1	₪ 3,500,000	₪ 27,132
18/11/2024	59	54	11	129	1	₪ 3,430,000	₪ 26,589
18/11/2024	59	77	16	83	1	₪ 2,684,000	₪ 32,337
18/11/2024	278	0	7	91	1	₪ 2,515,000	₪ 27,637
20/11/2024	59	75	15	129	1	₪ 3,555,000	₪ 27,558
21/11/2024	59	3	1	116	1	₪ 3,110,000	₪ 26,810
21/11/2024	59	64	13	129	1	₪ 3,550,000	₪ 27,519
24/11/2024	59	9	2	121	1	₪ 3,300,000	₪ 27,273
27/11/2024	278	0	5	72	1	₪ 2,350,000	₪ 32,639
11/12/2024	59	79	16	129	0.5	₪ 1,818,261	₪ 28,190
11/12/2024	59	69	14	129	1	₪ 3,530,000	₪ 27,364
15/12/2024	59	60	12	129	0.5	₪ 1,750,000	₪ 27,132
15/12/2024	59	47	10	102	1	₪ 2,940,000	₪ 28,824
15/12/2024	59	80	16	129	1	₪ 3,640,000	₪ 28,217
22/12/2024	59	70	14	129	1	₪ 3,540,000	₪ 27,442
22/12/2024	59	100	20	129	1	₪ 3,670,000	₪ 28,450
23/12/2024	59	52	11	102	1	₪ 2,960,000	₪ 29,020
25/12/2024	59	50	10	122	1	₪ 3,380,000	₪ 27,705

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

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

יום מכירה	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח	חלק נמכר	מחיר	שווי למ״ר
26/12/2024	59	23	5	116	1	₪ 3,190,000	₪ 27,500
26/12/2024	59	84	17	129	1	₪ 3,660,000	₪ 28,372
30/12/2024	59	57	12	102	1	₪ 2,970,000	₪ 29,118
30/12/2024	59	89	18	129	1	₪ 3,640,000	₪ 28,217
31/12/2024	59	10	2	122	1	₪ 3,200,000	₪ 26,230
ממוצע							₪ 28,356
סטיית תקן							₪ 2,092
ערך מינ׳							₪ 26,264
ערך מקס׳							₪ 30,448
שווי למ״ר בנוי בממוצע בנטרול ערכים חריגים							**₪ 27,895**

עלויות הבניה;

עלויות הבניה נבחנו בהתאם לאומדן עלויות הבניה של לשכת השמאים. הערכים מתייחסים למועד יוני 2025.

עלות בניה ישירה בבניין מגורים רב קומות בגוש דן (ללא הרצליה, רמת השרון, רמת גן וגבעתיים) היא 6,600 ₪. לאחר התאמת המועד לפי מדד תשומות הבניה במגורים מתקבל עלות בסך של 6,324 ₪. עלות הקמת מרפסת מהווה כ- 30-50% מעלות הבניה הישירה ועל הצד הזהיר חושבה עלות של 30%. עלות ממוצעת במרתף למועד יוני 2025 היא 3,500 ₪ ובהתאמה למועד הקובע, 3,354 ₪.

חישוב העלות:

מרכיב	שטח	עלות למ״ר	סה״כ
שטח דירה ברוטו בממוצע	124.81 מ״ר	₪ 6,324	₪ 789,271
שטח מרפסת	12.00 מ״ר	₪ 1,897	₪ 22,766
שטח מקום חניה	41.55 מ״ר	₪ 3,354	₪ 139,340
סה״כ עלות בניה ישירה בממוצע ליח״ד			₪ 951,377
תוספת עלויות עקיפות			30%
עלות בניה כוללת			₪ 1,236,790
שטח פלדלת ליח״ד בממוצע			94.81 מ״ר
עלות בניה ממוצעת			**₪ 13,045**

שטח דירה ממוצעת חושב לפי שטח פלדלת 94.81 מ״ר, בתוספת 30 מ״ר שטחי שירות ליח״ד.

[6] 94.81 מ״ר = 34,036.59 מ״ר (עיקרי וממ״ד) / 359

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

הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% המתאים לפרויקט מורכב.

חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי בממוצע מהעסקאות שלעיל:

שווי למ"ר בנוי	27,895 ₪
בניכוי מע"מ 17%	23,842 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%	19,869 ₪
עלות בניה	13,000 ₪
שווי למ"ר מבונה	**6,869** ₪

בנוסף בחנו ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה לשנת 2024:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**שווי למ"ר מבונה**	**מועד קובע**
אורית גלן	6375/231	7,500 ₪	18/01/2024
יעקב הלוי	6376/145	7,400 ₪	15/08/2024

מממוצע הנתונים מתקבל שווי של 7,200 ₪.

ערכי שווי למסחר;

הובא בחשבון שווי של 20,500 ₪ למ"ר בנוי המשקף את השווי במועד הקובע להקלות, כשנה לאחר המועד הקובע לתכנית. בחילוץ מרכיב הקרקע יש להביא בחשבון רווח יזמי של 25% כמקובל במסחר. עלות הבניה למ"ר מסחר ללא חניה חושבה בהתאם למחירון דקל אוגוסט 2024 כדלקמן:

עלות משרדים מעטפת בניין נמוך		4,180 ₪
תוספת למסחר	1.1	4,598 ₪
תוספת ברוטו	1.1	5,058 ₪
עלויות עקיפות	1.3	6,575 ₪

חילוץ שווי למ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי ממוצע		20,500 ₪
התאמת מיקום	0.9	18,450 ₪
הפחתת רווח יזמי	1.25	14,760 ₪
הפחתת עלות בניה		6,575 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר		**8,185** ₪

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

בהתאם למפורט בתשריט הבקשה להיתר, כל שטחי המסחר אינם כוללים מזון.

שמאית המשיבה הפנתה לשומה מכרעת של יעקב הלוי בגו"ח 6320/170 לנכס מרוחק מהנכס הנדון. לא אותרו שומות מכריעות למועד זה בסביבה הקרובה של הנכס הנדון ולכן הובא בחשבון שווי של 8,185 ₪ למ"ר מבונה מסחר למועד ההקלות.

<u>תחשיב השבחה להקלות</u> ;

הקלה להגבהת קומות הפנטהאוז מ-3.5 מ' ל-5 מ' ללא חריגה מהגובה האבסולוטי שקבעה התכנית המאושרת;

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשת הגבהת הקומה העליונה בכל בניין ל- 4.2 מ'. השטח העיקרי בקומת הגג הוא 608.86 מ"ר בלבד, ולא כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. כאמור בסעיף 8.15, גובה הבניינים לא הוגבה, אלא רק הקומה העליונה ולכן בהכרח הגבהת הקומה העליונה באה על חשבון הנמכת הקומות הטיפוסיות. מדובר בהנמכה מינורית בכל קומה, אך תרומה מצטברת קטנה זו של הפחתת גובה בכל הקומות היא שהובילה לאפשרות להגביה את קומת הגג. בהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 3.5%.

ההשבחה מחושבת למימוש בדרך של היתר ולכן אין לחייב על שטחי ממ"ד גם אם אלה שופרו במסגרת ההקלה, הגבהת הממ"ד אינה משפרת אותו ואינה מהווה השבחה וכן בהתאם לפסיקה בעניין פז קבלנים בבר"ם 6874/21 **הוועדה המקומית הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ**:

> ***יש להחיל את הפטור לא רק כאשר מתבקשת הקלה מאחר שאין אפשרות פיזית או הנדסית למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין בהתאם לתמ"א 38, אלא גם בנסיבות שבהן מתבקשת הקלה כדי לשפר את צורתו או מיקומו בתוך הדירה, ואף אם ההקלה הביאה לכך שהממ"ד ייחשב כ"חדר מגורים" תקני. יתר על כן, אף במקרה שבו נוצרו אגב השינוי יתרונות מסוימים גם בתכנון השטח העיקרי של הדירה, כיוונו, נגישותו ונוחותו - אין הדבר שולל את תחולת הפטור, ובלבד שהשינוי התבקש מלכתחילה לטובת בניית הממ"ד. לעומת זאת, כאשר ההקלה מאפשרת בנייתו של שטח עיקרי בנוסף לממ"ד - אין להחיל את הוראת הפטור.***

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

בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב עמ"נ 28201-03-21 **פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** חזר והסביר את פסיקת העליון כדלקמן:

> **אציין כי גם כאשר בחנה ועדת הערר, לכאורה ולטענתה, כל מקרה ומקרה בסעיף 9, הרי הבחינה לא היתה - האם הממ"ד מאפשר שטח עיקרי נוסף כמצוות ביהמ"ש העליון, אלא בחנה שגם כאשר ניתן היה למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין, המדובר היה בממ"ד "נכה". אלא כאמור, שלא זה המבחן שהציב ביהמ"ש העליון בפסה"ד האמור לעיל, אין כל צורך לבחון האם מדובר בממ"ד נכה, האם מדובר בשיפור תכנוני, מה היתה עמדת הועדה המקומית, מה רצה היזם, ועוד כל מיני רעיונות שעלו בהחלטה, אלא רק לבחון את השאלה - האם ההקלה בקו הבניין, איפשר שטח עיקרי נוסף, ואם כן, החיוב הוא רק בגין שטח זה, ולא בגין שיפור תכנוני, או כל רעיון אחר.**

כלומר, פסיקת בית המשפט העליון בעניין פז קבלנים קובעת, כי אם כתוצאה מההקלה ניתן לבנות שטח עיקרי נוסף, יש לחייב בגין שטח זה באופן מלא, ואילו אם ההקלה יצרה רק שיפור תכנוני, הרי שהוא חוסה תחת הפטור שבסעיף 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית.

תחשיב ההשבחה:

הגבהת גובה הקומה מ- 3.5 מ' ל- 4.2 מ'				
	Aבניין	**Bבניין**	**Cבניין**	**סה"כ**
שטח עיקרי מבוקש בקומת הפנטהאוז	202.60 מ"ר	203.13 מ"ר	203.13 מ"ר	608.86 מ"ר
מקדם שיפור תכנון				0.035
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,200
שווי למ"ר מבונה בקומת פנטהאוז				₪ 8,640
השבחה				**₪ 184,119**

הקלה לשינוי מיקום השטח המוקצה למבני ציבור מהקבוע בנספח הבינוי;

ההקלה ניידה את שטח גני הילדים לקומות גלריה בבניין C וכתוצאה מכך השתחרר שטח בקומת הקרקע אותו ניתן לנצל למסחר עורפי. לשטחי גן הילדים אין שווי שכן הם יופקעו לטובת עיריית פתח תקווה. בנוסף, בעקבות בקשת ההקלה יש לפתח חצר

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

גן ילדים בקומת גלריה (מרפסת בנויה) ולכן עלות פיתוח חצר זו גבוהה יותר מאשר עלות פיתוח חצר שהובאה במועד הקובע של התכנית. בפועל, בהתאם לחתכים והחזיתות המפורטים בתשריט ההיתר, שטח המרפסות מהווה בינוי מלא בדומה לשטחים עיקריים. בגישה זהירה, הובא בחשבון רק עלות כמרפסת. בהתאם לאומדן עלויות בניה של לשכת השמאים נכון למועד יוני 2025 עלות הבניה הישירה נכון למועד ההקלות היא 6,324 ₪ ובתוספת עלויות עקיפות מתקבלת עלות של כ- 8,221 ₪ למ״ר. הובא בחשבון עלות מרפסת בסך 4,000 ₪ למ״ר. מעלות זו תופחת עלות פיתוח חצר בסך 400 ₪ (בהתאם לעלותה במועד הקובע) שהובאה בחשבון בהשבחה לתכנית. מתקבלת עלות נוספת בסך 3,600 ₪ למ״ר מרפסת לגני הילדים ובסה״כ 1,296,000 ₪. בהתאם לכך, מתקבל כי לא חלה השבחה בגין הקלה זו.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
מסחר בקומת הקרקע (עורפי)	230.00 מ״ר	0.85	195.5
שווי למ״ר מבונה מסחר			₪ 8,185
שווי מסחר עורפי			₪ 1,600,168
עלות עודפת למרפסת במקום חצר	360.00 מ״ר	₪ 3,600	₪ 1,296,000-
סה״כ שווי מצב חדש			**₪ 304,168**
מצב קודם			
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
גלריה למסחר	230.00 מ״ר	0.7	161.00 מ״ר
שווי למ״ר מבונה			₪ 8,185
סה״כ שווי מצב קודם			**₪ 1,317,785**
פגיעה שנגרמת מהקלה זו			**₪ 1,013,618-**

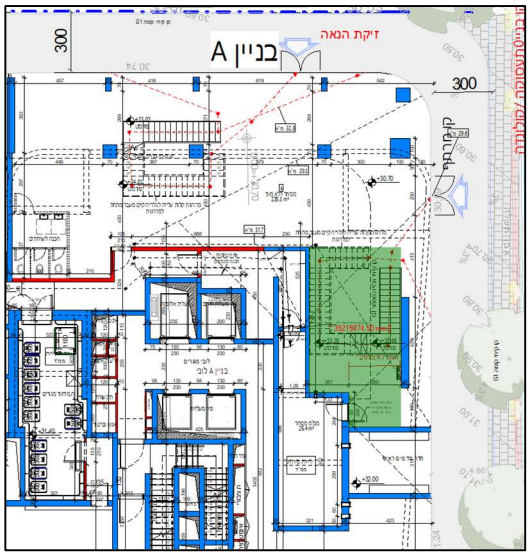
הקלה זו נדרשה בתיאום גם עם צרכי העירייה והיא מתבקשת על אף שהעלויות הנלוות לה עולות על התרומה ממנה.

הקלה לתוספת חזית מסחרית לכיוון צפון;

הקלה זו אינה משביחה. ראשית מדובר בהקלה שאושרה לסטייה מנספח בינוי ולא מהוראה בתכנית. כלומר, הסטייה אפשרית גם ללא אישור הקלה ולכן הקלה זו אינה יוצרת השבחה. שנית מדובר בחיוב החופף לחיוב בגין הקלה לניוד שטח גן הילדים

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

לקומת הגלריה. השטח המסחרי בחזית הצפונית נוצר בזכות ניוד הגן לגלריה ושחרור השטח למסחר בקומת הקרקע. כלומר, בגין שטח מסחרי זה חל חיוב בעת חישוב ההקלה לניוד הגן. להלן המדידה, מסומנת בירוק:



לחילופי חילופין, להלן תחשיב:

Aהיקף שטחי המסחר עם חזית מסחרית לכיוון צפון בבניין	39.21 מ"ר
מקדם הפחתה לשטח תחת גלריה	0.80
מקדם השבחה	5%
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 8,185
השבחה	**₪ 12,837**

הקלה לבינוי קומת גלריה בצמוד לחזית הפונה לרח' קרול, הקלה מתקנון התב"ע;

Aשטח מבוקש לשימוש בתקרת הקולונדה לרחוב קרול בניין	64.27 מ"ר
Bשטח מבוקש לשימוש בתקרת הקולונדה לרחוב קרול בניין	38.14 מ"ר
Cשטח מבוקש לשימוש בתקרת הקולונדה לרחוב קרול בניין	29.52 מ"ר
סה"כ שטח מבוקש	131.93 מ"ר
מקדם קומה	0.7
מקדם שיפור תכנון לשימושי מסחר	0.15
סה"כ שטח לחיוב	13.85 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 8,185
השבחה	**₪ 113,384**

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

התכלות הקלות:

הקלה כרוכה בהיתר בניה ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. עם הריסת המבנה וככל שבכלל ניתן יהיה לקבל הקלות, ידרשו לפרסום את הקלות מחדש ולהתמודד מול התנגדויות שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה. אין להתעלם מההבדל, גם אם הוא מינורי, בין זכויות ניצחיות לזכויות זמניות. כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו״ב הרצליה:

> **הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.**

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון בגבולות של 80 שנים, בהתחשב במיקום ובאופי הבינוי. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 80 שנה לעומת שווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ומקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.99.

חישוב ההקלות במצטבר;

כאמור, אישור כל ההקלות מהווה אירוע תכנוני אחד עם מועד קובע אחד. את ההשבחה יש לשום לכלל המרכיבים שאושרו בהקלות יחד, כפי שההשבחה מתכנית נבחנת לכל מרכיביה והשפעותיה. ביסוס לכך ניתן למצוא בהחלטת ועדת ערר תא/85058/12 **שלמה שפיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, בה נקבע:

> **סבורים אנו כי הצדק עם העורר בכל הקשור לכך שאת ההקלות יש לבחון אכן במשותף ולא להפרידן ולבחון את תרומת כל אחת מהן לערך הנכס. דומה כי הפיצול שבו נבחנת כל הקלה בנפרד יש בו משום מלאכותיות. אכן פורמלית ניתן לומר כי כל הקלה מהווה אירוע מס נפרד, ואולם מדובר במספר הקלות אשר ניתנו באותו מועד במסגרת אותו היתר והן משנות במקביל את המותר לבניה בנכס לעומת התכנית החלה, לעתים באופן שבו קיימות ביניהן השפעות הדדיות.**
>
> **השוו:**
>
> **ערר 8007/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' בירם (פורסם בנבו [21.9.14]).**

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

כדין טוענת ב"כ העוררים כי לו היתה הועדה המקומית מאשרת את כל ההקלות במסגרת תכנית בסמכותה, כפי שמוסמכת היא לעשות מכח סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, היו כל הפרמטרים התכנוניים במסגרת אותה תכנית נישומים במשותף, ובצד אלמנטים משביחים היו מובאים בחשבון גם אלמנטים מורידי ערך. איננו מוצאים הצדקה של ממש להחלת דין שונה על הקלות המאושרות במקביל שלא במסגרת תכנית, במונחים של מס אמת בגין ההתעשרות הנובעת מהאקט התכנוני המשביח.

סיכום תחשיב ההקלות;

הקלה מס' 3 הגבהת גובה קומת הפנטהאוז	184,119 ₪
הקלה מס' 4 שינוי מיקום השטח המוקצה למבני ציבור	-1,013,618 ₪
הקלה מס' 5 פתיחת חזית מסחרית לכיוון צפון - חלופי	0 ₪
הקלה מס' 9 בינוי גלריה בצמוד לחזית הפונה לרחוב קרול	113,384 ₪
סה"כ השבחה מההקלות	-716,114 ₪
מקדם התכלות הקלות	0.99055
השבחה	**אין השבחה**

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

11.3 תגובת שמאי המשיבה

תוכנית בקשה להיתר ;

שמאי המשיבה מתבסס על תוכנית מיום 18/08/2024 ומספרה 10000398184-1 תוכנית שנבחנה ע״י מחלקת הרישוי. השטחים בשומת ההשבחה תואמים את השטחים המפורטים בהחלטת הוועדה בישיבה מס׳ 20240016 מיום 10/10/2024

שמאי המבקש התבסס על תוכנית בקשה להיתר מיום 28/10/2025 ומספרה 10000398184-2 - בכל אחת מהבקשות מבוקשים שטחים שונים. ולכן הטענה של המבקשים כי בשומת המשיבה נקבעו שטחים שאינם תומים את הבקשה להיתר, הינה שגויה.

מצב קודם ;

מכיוון שלא נמצאו היתרי בניה ולא הוצגו שטחי מדידה, שטח הבנוי נקבע לפי השטח הרשום בתוספת 25% המשקף שטח ברוטו כולל חדרי גג.

התוכניות המאפשרות תוספת זכויות לבניה על הגג שאושרו בשנת 1986 ו- 1999

חלפו מעל 3 עשורים מבלי שהזכויות מומשו בפועל. עובדה זו מהווה ראיה לכך שהשוק אינו רואה בזכויות אלו פוטנציאל כלכלי בר מימוש ולפיכך זכויות בניה אלו אינן תורמות לשווי ואין להביאן בחשבון המצב הקודם

מצב חדש ;

ערכי השווי בשומת המבקשים נמוכים מהערכים המקובלים בשוק ומהערכים שנקבעו ע״י שמאים מכריעים בסביבת הנכס, מתוך 5 הערכים שהוצגו ע״י שמאי המבקשים, 3 מבוססים על הכרעות משנת 2021, לא ניתן להסתמך על נתונים מלפני שנתיים במיוחד בשוק המאופיין בתנודתיות כפי שהיה בתקופה זו

נתונים אלו אינם משקפים את רמת המחירים במועד אישור התוכנית .

שמאי המבקש הסתמך על שתי הכרעות רלוונטיות מבחינת המועד (דדון וטיגרמן, 2023) אולם אלו מתייחסות לנכסים ב מרכז העיר, מתחם קרול נהנה מיתרונות מובהקים על פני מרכז העיר המקנים לו שווי שוק גבוה יותר. ולכן יש להפעיל מקדמי מיקום המשקפים את העדיפות הכלכלית של מתחם קרול

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

שווי בנוי למ"ר - שטח ממוצע לדירה בפרוייקט הנדון כ- 96 מ"ר, מנתוני ההשוואה שהציג שמאי המבקש הוצגו נתוני השוואה לדירות גדולות בהן שטח ממוצע לדירה 119.8 מ"ר, ולכן השווי שהגיע אינו משקף שווי של דירה ממוצעת בשטח של 96 מ"ר

שיעור הרווח היזמי - ניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% בפרויקט "פינוי בינוי" בשימושים מעורבים הינו גבוה ואינו תואם היקף הפרויקט הנדון. הפרויקט הנדון כולל פינוי של 96 יח"ד והקמת 359 יח"ד מעל קומת מסחר ותעסוקה הכולל מטלה ציבורית עפ"י תקן 21.1 שיעור הרווח המזערי במרכז 17%-15% ובממוצע 16%

בהתאם לקווים מנחים -פרק יח' ולתקן 21.1 יש לחשב את שיעור הרווח בין היתר, תוך התחשבות ברמת הסיכון הכללי בענף הנדל"ן, ברמת המורכבות המשפטית והתכנונית , בגודל הפרויקט ומשך הקמתו .עלויות בניה - הפחתת עלויות בניה בסך של 12,700 למועד ספטמבר 2023 הינו גבוה מאוד ואינו תואם את עלויות הבניה הידועים בענף לאותו מועד

שמאי המבקש התבסס על עלויות בניה של לשכת שמאי המקרקעין למועד יוני 2025 תוך ביצוע "מידוד לאחור" . אין כל הצדקה לשימוש בנתונים עתידיים כאשר קיימים נתונים עובדתיים ונגישים במחירון "דקל" הרלוונטים למועד הקובע, השמאי נוקט בגישה של "נוחות שמאית" בעוד שלצורך חישוב שטחי המסחר והתעסוקה הוא נסמך על מחירון "דקל", הרי שבכל הנוגע לעלויות המגורים הוא בוחר לנטוש מחירון זה לטובת תחשיב "מידוד מלאכותי."

לעניין ערכי שווי מסחר למועד אישור התב"ע, שווי למ"ר בנוי - ערכי השווי שהוצגו בשומת ההשבחה משקפים חנויות ותיקות במרכז העיר' קיימת שונות גדולה בנכס מסחרי התלוי בחשיפה, בגודל וברמת גמר . הוצגו עסקאות מרשות המיסים וערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים, אשר תומכים בקביעה.

לעניין חילוץ שווי למ"ר מבונה מסחר, שיעור הרווח היזמי - ניכוי רווח יזמי בשיעור של 25% הינו גבוה ואינו תואם רווח יזמי לחנויות ותיקות משנות ה- 50-60 יש הביא בחשבון רווח יזמי שחוק, אשר נשחק לאורך שנות החיים הכלליים .

עלות בניה - הפחתת עלות בניה בסך של 6,450 ₪ הכוללת העמסת עלויות עקיפות של 30% לחנויות רחוב אינה תואמת מצב פיזי של חנויות ותיקות שניבנו בשנות 50-60, מתחם קרול הינו במיקום טוב עם חשיפה לציר ז'בוטינסקי

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

תעסוקה למועד אישור התב״ע שווי מ״ר מבונה - שתי החלטות שמאים מכריעים שהוצגו ע״י שמאי המבקש משנת 2021 ונתון אחד משומה מכרעת של השמאי המכריע דוד בריל המתייחס למגדל משרדים אשר מהווה מוצר אחר ולכן אינו בר השוואה

בחילוץ שווי למ״ר מבונה תעסוקה בשומת המבקשים הובאו בחשבון מקדמי התאמה המבטאים כפל הפחתות. מקדם מיקום - 0.9 ובנוסף מקדם לאופי המשרדים - 0.8 המשקף מקדם נמוך מאוד ביחס לנתוני ההשוואה

מתחם קרול הינו במיקום טוב עם חשיפה לציר ז׳בוטינסקי שהינו עורקי תחבורה מרכזי, שכונה מתחדשת הצמודה לשכונת ״נווה גן״ היוקרתית .לאור מיקום נתוני ההשוואה, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מיקום.

במצב חדש שמאי המבקשים הפחית שטח חדרי הדיירים המהווים שטח עיקרי מסה״כ שטח עיקרי, אין לנכות מהשטחים המבוקשים במצב החדש את שטחי מועדון הדיירים הנחשבים כשטח עיקרי, שכן אלו מהווים חלק בלתי נפרד מיחידות המגורים בפרויקט. כיום שטחי רווחה הם סטנדרט מקובל בבנייה חדשה, ולפיכך שווי המועדון כבר מגולם במחיר הממוצע למ״ר מבונה למגורים

שיעור העמסה לשטחי מסחר של 10% מאפיין חנויות בודדות בקומת קרקע שבהן גישה ישירה מהמרחב הציבורי והצורך בשטחים משותפים הוא מינימלי.

הפרויקט הנדון כולל עירוב שימושים אנכי הכולל קומת מסחר ומעליה שתי קומות תעסוקה . תכנון הכולל שלוש קומות של מסחר ותעסוקה מחייב מעליות, גרמי מדרגות, לובי קומתי, מעברים רחבים ,שטחי טכניים משותפים וכו׳ . שטחים אלו ״צורכים״ אחוז ניכר משטח הבנייה הכולל, באופן שאינו מאפשר הסתפקות במקדם העמסה נמוך של 10%

גני ילדים המטלה שחלה על היזם הינה ברמת גמר מלא ואינה כוללת הצטיידות לגן ילדים

פיתוח חצר גם אלמלא התבקש שינוי בשטח המוקצה לגן הילדים, המבקש היה נדרש לבצע עבודות פיתוח סביבתיות בכל תחומי המגרש כדי לאפשר את אכלוס הפרויקט כולו

מקומות החניה לשימושי המסחר ימכרו/יושכרו, בדומה לשימושי תעסוקה, ולכן אין להפחית את העלות לבנייתם

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

עלות כריתת עצים הופחתה מההשבחה ככל וקיימת עלות לכריתת עצים, היא מגולמת בעסקאות שאותרו מנתוני ההשוואה שכן נתוני ההשוואה הינם מפרויקטים חדשים ויכול וגם בהם התבקשה כריתת עצים .

עלות כריתת עצים אינה מהווה עלות נפרדת והינה מגולמת בעלויות הבניה

חישוב ההשבחה לפי פס״ד נועה לב תחשיבי ההשבחה צריכים להערך לפי הפסיקה האחרונה שהינו עפ״י פס״ד נועה לב אשר ניתן בבית ביום 26/06/2025 לפיו יש לחשב את הדחיה על מרכיב ההשבחה, כפי שנעשה בשומתי וכפי שנערך ע״י שמאים מכריעים החל ממועד פרסום הפס״ד, ואין להתייחס לפסיקות קודמות שאינן רלוונטיות החל משקיימת פסיקה חדשה

הקלה להגבהת גובה קומת הפנטהאוז, מקדם ההשבחה שנקבע על סמך הכרעות שמאים מכריעים הקובעים כי על כל 10 ס״מ הגבהה, יש להביא בחשבון 1% השבחה . התבקשה הגבהה של 70 ס״מ ובהתחשב בשוליות של 5% נקבע מקדם השבחה של 5% בלבד

שטחי הבניה מתייחסים לבקשה להיתר שנדונה בישיבה מס׳ 20240016 מיום 10/10/2024. בתוכנית הבקשה מבוקש שטח של 687.15 מ״ר לדירות הפנטהאוז ולא 608.86 מ״ר כפי שנרשם בשומת המבקשים

הקלה לשינוי מיקום השטח המוקצה למבני ציבור, ההשבחה חושבה לפי מתודולוגיה שמאית מקובלת, הפרש השווי בין המצב קודם למצב חדש, תוך מתן מקדמים אקוו׳ בהתאם לשימוש.

הקלה לתוספת חזית מסחרית לכיוון צפון בשונה מנספח הבינוי נספח הבינוי המצורף למסמכי התכנית הינו נספח מנחה, ״כדי לחרוג ממנו נדרש לשכנע את הועדה המקומית כי יש לעשות כן. לא ניתן להתעלם לחלוטין מנספח בינוי שהוכן לתכנית, כפי שנרשם ע״י שמאי המבקשים בכובעו הקודם כשמאי מכריע.

מצ״ב פתיחת חזית מסחרית נוספת יוצרת חשיפה גדולה יותר המשפיעה על כל החלל המסחרי אשר הובא בחשבון בשומתי במקדם של 5% בלבד

מקדם זה תואם את קביעת השמאית המכריעה דנה שיחור בהכרעה בגוש 6372 חלקות 63-65, 56-60

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

הקלה לבינוי קומת גלריה בצמוד לחזית הפונה לרח׳ קרול קיימת הסכמה לגבי השטחים ומקדמי ההשבחה, ישנה מחלוקת לגבי שווי מ״ר מבונה לשימושי מסחר למועד הקובע . שווי למ״ר מבונה נקבע בגישת החילוץ

התכלות ההקלות - מאחר שאורך החיים הכלכליים של הפרויקט המתוכנן עבור 359 יח״ד הינו מעל עשרות שנים, השוק אינו מבחין בין זכויות מכוח תכנית ובין זכויות מכוח הקלות, ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין התכלות ההקלות

אין כל הצדקה לשימוש בנתונים עתידיים כאשר קיימים נתונים עובדתיים ונגישים במחירון ״דקל״ הרלוונטים למועד הקובע

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

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

<u>תוכנית 410-0559195, מועד קובע 23.09.2023</u>;

עיקרי הפערים והמחלוקות בין הצדדים הן גם ובעיקר ביחס למימוש מכוח התוכנית;

שווי מצב קודם ;

<u>שווי מ״ר בנוי בדירות וותיקות קיימות;</u>

קיימת הסכמה לשווי מ״ר בנוי בדירות קיימות במצב קודם בסך 24,300 ₪.

הסכמת הצדדים מבוססת על עסקאות מכר דירות מגורים במבנים וותיקים (שנת בניה 1960-1970) בגוש 6361 בין התאריכים 02/23-02/24.

בחנתי את עסקאות המכר המוסכמות על הצדדים ומהוות את בסיס קביעת שווי מ״ר בנוי בדירות המגורים הקיימות. (ראו בפרק עמדות הצדדים - המשיבה)

ערכי שווי אשר נאמדו בשומות מכריעות בסביבה הקרובה;

שמאי/ת מכריע/ה	גוש/חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי ותיק מגורים
אורית גלן	6375/231	18/01/2024	₪ 19,200
יעקב הלוי	6376/145	15/08/2024	₪ 21,000
יעקב הלוי	6376/88	12/07/2023	₪ 26,553
דוד טיגרמן	6361/423	29/06/2023	₪ 27,000

בהחלטות שלעיל נאמד השווי למ״ר בנוי בגבולות 19,200 ₪ - 27,000 ₪.

עסקאות מכר נוספות לדירות מגורים וותיקות ברחבי העיר;

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
006387-0099-005-00	25/06/2025	₪ 2,120,000	1991	85	₪ 24,941
006387-0066-001-00	20/11/2024	₪ 1,935,000	1990	91	₪ 21,264
006387-0052-009-00	22/02/2024	₪ 2,250,000	1986	112	₪ 20,089
006387-0067-004-00	20/02/2024	₪ 2,180,000	1995	86	₪ 25,349
006387-0234-011-00	03/11/2022	₪ 1,950,000	1995	101	₪ 19,307
006387-0116-008-00	20/09/2022	₪ 2,900,000	1994	119	₪ 24,370

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

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח רשום	שטח ארנונה	קומה	קומות בבניין	גג/חצר מדווח	חדרים	שווי מ"ר לפני התאמות
006385-0193-001-00	1/5/2025	2,007,500	1	1982	93	93	1	3		4	₪ 21,586
006385-0081-013-00	17/9/2024	2,750,000	1	1997	104	111	4	5	66	4	₪ 22,142
006385-0047-008-00	9/12/2024	2,240,000	1	1994	112	112	3	3		5	₪ 20,000
006385-0081-003-00	9/4/2024	2,000,000	1	1995	75	81	1	5		3	₪ 24,691
006385-0091-003-00	31/07/2024	510,000	0.25	1993	75	74	2	4		3.5	₪ 27,568
006385-0019-002-00	15/03/2024	2,725,000	1	1983	122	121	1	6		5	₪ 22,521
006385-0170-007-00	13/03/2024	180,000	0.083	1985	100	100	1	4	68	4	₪ 19,090
006385-0188-008-00	26/02/2024	3,125,000	1	1995	125	138	4	4		5	₪ 22,645
006385-0188-003-00	8/2/2023	950,000	0.5	1993	74	79	2	4		3	₪ 24,051
006385-0027-008-00	31/07/2023	2,430,000	1	1992	113	134	5	5		5	₪ 18,134
006385-0063-005-00	21/06/2023	1,880,000	1	1994	100	101	2	5		4	₪ 18,614
006385-0130-007-00	12/6/2022	2,725,000	1	1989	128	128	1	5	42	5	₪ 19,978
006385-0148-003-00	21/11/2022	583,333	0.333	1985	54	75	1	6		3.5	₪ 23,357
006385-0027-009-00	23/09/2022	2,650,000	1	1989	114	120	0	5		5	₪ 22,083
006385-0007-008-00	21/08/2022	2,200,000	1	1985	136	98	4	5		5	₪ 22,449
006385-0047-012-00	25/07/2022	2,530,000	1	1992	121	126	4	4	91	5	₪ 17,545
006385-0026-011-00	19/05/2022	1,830,000	1	1989	82	83	4	4	51	3	₪ 19,635
006385-0076-001-00	5/3/2022	1,090,000	0.5	1991	86	94	1	4		4	₪ 23,191

בבחינת ערכי השווי אשר נבחנו על ידי הצדדים ונתוני השוואה בהחלטות השמאית המכריעים ובהתחשב בשונות שבין נכסי המקרקעין בשומות המכריעות לנשוא הדיון ומכלול מאפייניו הייחודיים, להערכתי שווי מ"ר בנוי בסך 24,300 ₪ שבהסכמת שמאי הצדדים מצוי בטווח הסביר של קשת המחירים בסביבה ומצוי בטווח הזהיר (ביחס לשטח דירות קטנות כמאופיין בנשוא ההחלטה).

<u>היקף שטח מגורים קיים במצב קודם</u>

קיימת מחלוקת ביחס להיקף שטח המגורים הקיים במצב קודם.

שמאי המבקש מביא בחשבון שטח דירה ממוצעת קיימת 60.88 מ"ר וחדרי גג קיימים 47 מ"ר, בהתאם לדו"ח שהוכן לפי תקן 21 על בסיס שטח בתשריט בית משותף.

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח דירה ממוצעת קיימת 57.96 מ"ר בהתאם לשטח רשום ותוספת 25% למרפסות.

הובאו בחשבון שטחי הבניה בהתאם לשומת המבקש המבוססים על מדידה בפרויקט הנדון ובעלי התאמה גבוה יותר ודיוק ביחס לנשוא הדיון. בהתאם למדידה שנערכה ביחס לפרויקט הנדון, שטח כולל בפרויקט 5,844.01 מ"ר, בחלוקה למספר יח' קיימות 96, שטח יח' ממוצע 60.88 מ"ר.

<u>יתרת זכויות בניה בגג</u>;

שמאי המבקש מביא בחשבון במצב הקודם יתרת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג בהתחשב בנסיגות מחייבות בהיקף 18 מ"ר ליח' בקומה עליונה בדחיה למימוש לתקופה של 10 שנים והפחתה לבינוי חדש על קיים 0.85. לפי שווי מר"ב 6,500 ₪.

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון זכויות אלה.

במצב הקודם תוכנית פת/2000א' מאפשרת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 60 מ"ר ליח'

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

בהתחשב בנסיגות המפורטות בתוכנית.

לא הוצגה בפני תשתית ראייתית אדריכלית באשר לשטחי הגגות הקיימים ואפשרויות הניצול.

בהתאם לרישום בטאבו להלן יפורטו הדירות הממוקמות בקומה עליונה ;

חלקה	תתי חלקות	מספר יח׳
75	13-18	6
76	13-18	6
77	13-18	6
78	17-24	8
80	13-18	6
סך יח׳ בקומות עליונות		32 יח׳

בשים לב לשטח היחידות הקיימות, שטח הגג, נסיגות (2 מ׳ לכל צד) ואפשרויות הניצול, שטח חדר גג 18 מ״ר ליח׳ בו נקט שמאי המשיבה מהווה הערכה סבירה ומימושו אפשרי במצב התכנוני הקודם (שטח זה בשיעור נמוך מ- 40% ביחס לשטח עיקרי דירתי קיים).

נכון למועד הקובע הנכס הנדון סיים את חייו הכלכליים ומשכך זכויות הבניה יובאו בחשבון בדחיה למימוש עד להריסת הבניין הקיים והקמה מחדש. מקדם הדחיה לזכויות אלה תואם למקדם הדחיה אשר הובא בחשבון לזמינות ומימוש הזכויות מכוח תוכנית מפורטת המשביחה.

מקדם שווי חדר גג ;

קיימת חפיפה בין התועלת מהמרפסת למקדם כללי לדירת הגג. יש הנוקטים במקדם כולל ויש הנוקטים במקדם מפוצל לחדר הגג ולמרפסת, אשר במצטבר אמורים להניב תוצאה דומה לשימוש במקדם יחיד. פיצול המקדמים בין הגג למרפסת מאפשר רגישות גבוהה יותר לשינוי שטחי המרפסת או הגג. ככל ששטח המרפסת גדול ביחס לחדר הגג, כך יפחת בהתאמה מקדם המרפסת. ככל שצורת המרפסת ופריסתה יהיו נוחים יותר, שוויה האקוויוולנטי גדול יותר וכן, ככל שמידת ההפרעה ממתקנים

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

משותפים תהיה נמוכה יותר, כך יגדל שוויה האקוויוולנטי. ביחס לחדר על הגג, ככל שתועלת השימוש מהגג גבוהה יותר ביחס לתכונותיו כגון שטחו, צורתו, כווני האויר וכד׳, יהיה המקדם גבוה יותר.

בהחלטות קודמות של הח״מ גובה המקדם לחדר הגג 1.1-1 ומרפסת הגג 0.3-0.2 הנבחן לגופו של כל מקרה ומקרה ונתוניו המיוחדים.

בהחלטת הח״מ בגוש/חלקה 6388/644,115 בפ״ת, הוערך חדר גג 1.1 ומרפסת גג 0.2

בהחלטת הח״מ בגוש/חלקה 6385/134 בפ״ת, הוערך הפסד מרפסת גג 0.2.

בהחלטת הח״מ בגוש/חלקה 6373/833 בפ״ת, הוערך מקדם חדר גג 1.1 ומרפסת גג 0.2.

בנסיבות נשוא ההחלטה זו הוערך מקדם אקו׳ לחדר גג 1 ומרפסת גג 0.2

(בהסכמת הצדדים ביחס לערכי השווי במצב הקודם לא הובאו בחשבון זכויות מרפסות הגג).

מצב חדש ;

ערכי שווי מ״ר מבונה מגורים ;

שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר מבונה בסך 8,200 ₪.

שמאי המבקש מעריך שווי מ״ר מבונה בסך 6,500 ₪.

שמאי הצדדים לא נתנו התייחסות לשטח הדירות ושוליות השטחים.

במימוש הנוכחי, מבוקשות דירות בשטחים שונים החל מ- 60 מ״ר ועד 243 מ״ר.

בהתאם להוראות התוכנית 30% מכלל יחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 75 מ״ר. 70% מיחידות הדיור יהיו בשטח ממוצע כולל של 95 מ״ר. כלומר, שטח דירה ממוצע משוקלל 89 מ״ר.

בשים לב לאמור הובאו בחשבון עסקאות לדירות מגורים בסיווג לטווחי שטחים ולאחר מכן בוצע שקלול לשווי מ״ר בנוי ממוצע בפרויקט בקירוב ;

<u>דירות בשטח 60-70 מ״ר</u>

דירות מגורים בגוש 6375-6376, בין התאריכים 09/23-05/24 ;

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

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006375-0219-006-00	17/03/2024	₪ 1,840,000	2024	63	2.5	₪ 29,206
006375-0219-015-00	12/02/2024	₪ 1,910,000	2024	63	2.5	₪ 30,317
006375-0219-012-00	31/01/2024	₪ 1,950,000	2024	63	2.5	₪ 30,952
006375-0219-009-00	06/12/2023	₪ 1,800,000	2024	63	2.5	₪ 28,571
006376-0151-001-00	20/03/2024	₪ 2,210,000	2027	67	3	₪ 32,985
006376-0151-004-00	10/03/2024	₪ 2,250,000	2025	67	3	₪ 33,582
006376-0151-005-00	21/02/2024	₪ 2,230,000	2024	67	3	₪ 33,284
006376-0151-016-00	08/02/2024	₪ 2,310,000	2024	67	3	₪ 34,478
006376-0151-028-00	01/02/2024	₪ 2,298,000	2026	68	3	₪ 33,794
006376-0151-025-00	27/11/2023	₪ 2,285,000	2027	68	3	₪ 33,603
006376-0151-008-00	22/11/2023	₪ 2,270,000	2027	68	3	₪ 33,382
006376-0151-009-00	15/11/2023	₪ 2,170,000	2027	68	3	₪ 31,912
006376-0151-003-00	29/02/2024	₪ 1,990,000	2026	70	3	₪ 28,429
006376-0151-031-00	08/02/2024	₪ 2,240,000	2024	70	3	₪ 32,000
006376-0151-007-00	01/02/2024	₪ 2,120,000	2024	70	3	₪ 30,286
006376-0151-023-00	25/01/2024	₪ 2,200,000	2026	70	3	₪ 31,429
006376-0151-027-00	20/12/2023	₪ 2,220,000	2027	70	3	₪ 31,714
006376-0151-019-00	27/11/2023	₪ 2,068,300	2027	70	3	₪ 29,547
006376-0151-015-00	02/11/2023	₪ 2,080,000	2027	70	3	₪ 29,714

העסקאות לעיל משקפות שווי מ״ר בנוי ממוצע של 31,500 ₪ בקירוב

<u>דירות בשטח 90-110 מ״ר</u>

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006375-0488-025-00	28/03/2024	₪ 2,750,000	2022	90	4	₪ 30,556
006375-0488-010-00	13/02/2024	₪ 2,280,000	2022	90	4	₪ 25,333
006375-0488-023-00	12/02/2024	₪ 2,350,000	2022	90	4	₪ 26,111
006375-0219-020-00	22/01/2024	₪ 2,350,000	2024	91	3.5	₪ 25,824
006375-0219-014-00	27/03/2024	₪ 2,190,000	2024	98	3.5	₪ 22,347
006376-0151-014-00	07/04/2024	₪ 2,550,000	2027	101	4	₪ 25,248
006376-0151-036-00	11/03/2024	₪ 2,610,000	2026	101	4.5	₪ 25,842
006375-0219-017-00	13/03/2024	₪ 2,300,000	2024	102	3.5	₪ 22,549
006376-0151-033-00	06/03/2024	₪ 2,650,000	2026	105	5	₪ 25,238
006376-0177-017-00	24/03/2024	₪ 2,350,000	2022	110	4	₪ 21,364
006375-0219-010-00	24/01/2024	₪ 2,600,000	2024	110	4.5	₪ 23,636
006375-0219-016-00	16/01/2024	₪ 2,660,000	2024	110	4.5	₪ 24,182
006375-0219-001-00	04/01/2024	₪ 2,540,000	2024	110	4.5	₪ 23,091
006375-0219-013-00	12/12/2023	₪ 2,620,000	2024	110	4.5	₪ 23,818

בשקלול ערכי שווי נוטרלה עסקת קיצון (מסומנת באדום) אשר מהווה ערך גבוה ביחס למאפייני השוק.

העסקאות לעיל משקפות שווי מ״ר בנוי ממוצע של 24,200 ₪ בקירוב

<u>שקלול ערכי השווי</u>;

שיעור דירות קטנות	30%	31,500 ₪ למ״ר בנוי
שיעור דירות גדולות בממוצע כולל 95 מ״ר	70%	24,200 ₪ למ״ר בנוי

בשקלול ערכי השווי מתקבל שווי מ״ר בנוי משוקלל בסך 26,390 ₪ בקירוב.

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

חילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה:

<u>שיעור רווח יזמי</u>:

קביעת הרווח היזמי נעשית בדרך כלל על ידי השוואה לרווח היזמי המקובל בשוק לגבי אותו סוג נכס[7]. שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה ובין היתר בהתאם למצב השוק, הריביות הנהוגות בו, רמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, רמת הסיכון הכללי בענף הנדל״ן ולמשתנים כלכליים נוספים. גורמים נוספים המשפיעים על גובה הרווח היזמי הם רמת המורכבות המשפטית והתכנונית, גודל הפרויקט ומשך הקמתו הצפוי. ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך גדל משך החשיפה לסיכוני השוק גדלים ושיעור המימון משתנה.

<u>החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה לפרויקטים דומים</u>;

שמאי מכריע דוד דדון, 6375/356, רווח יזמי 18%

שמאי מכריע יעקב הלוי, 6376/145, רווח יזמי 20%

שמאי מכריע עומר סרחאן, 6360/237, רווח יזמי 20%

שמאי מכריע דוד טיגרמן, 6361/423, רווח יזמי 18%

<u>החלטות קודמות של הוועדה המחוזית</u>;

בהחלטות קודמות של הוועדה המחוזית נאמד שיעור הרווח היזמי בגבולות 18%-20% בהתאם למאפייני הפרויקט

בהחלטה קודמת של הוועדה המחוזית בגוש/חלקה 6385/134, פרויקט הריסה ובניה במסגרת תמ״א 38 נאמד שיעור רווח יזמי 20%

בהחלטה נוספת של הוועדה המחוזית בגוש/חלקה 6388/644,115, פרויקט הריסה ובניה במסגרת תמ״א 38 נאמד שיעור רווח יזמי 20%

בהחלטת שמאי מכריע ארנון גולדברג בגוש/חלקה 6385/56, פרויקט הריסה ובניה מכח תמ״א 38, נאמד שיעור רווח יזמי 20%

בשים לב למכלול מאפייני הנכס, היקף שטחים מבוקשים והתכנון המוצע, יחס שטחי השירות המשותפים ושטחים תת קרקעיים ביחס לשטח הסחיר, עירוב שימושים מורכבות הפרויקט ושיעורי הריבית במשק, הוערך על ידי שיעור רווח יזמי של 20%.

[7] ראו גם: קווים מנחים פרק יח' – בחירת ה״רווח היזמי״

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

עלויות הבניה:

להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ביחס לפרויקטים בעלי מאפיינים דומים;

שמאי מכריע דוד דדון, 6375/356, מועד קובע 01/24, עלות בניה 9,300 ₪

שמאי מכריע יעקב הלוי, 6376/145, מועד קובע 08/24, עלות בניה 11,750 ₪

שמאי מכריע עומר סרחאן, 6360/237, מועד קובע 05/22, עלות בניה 10,000 ₪

שמאי מכריע דוד טיגרמן, 6361/423, מועד קובע 06/23, עלות בניה 9,000 ₪

הובא בחשבון העובדה כי מאז תחילתה של מלחמת ״חרבות ברזל״ (7.10.2023) קיימת מגמה של התייקרות בעלויות הבנייה, הנובעת בין היתר, בין היתר משינויים גיאופוליטיים ובכלל זה מהשלכות המלחמה על עלויות ההובלה, הביטוח, מימון וכוח עבודה. כאשר המועד הקובע למימוש הינו טרם פרוץ המלחמה.

בנסיבות נשוא דיון זה, בהתחשב בצורת המגרש והבינוי המבוקש והיקף שטחי השירות המשותפים לרבות שטחים תת קרקעיים מול השטחים העליים וסטנדרטים של בניה בפרויקטים דומים, ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים והחלטות קודמות של הח״מ לפרויקטים דומים, עלות הבניה בסך 11,000 ₪ אשר הוערכה על ידי שמאי המשיבה מהווה הערכה זהירה ומצויה בטווח הסביר של אומדני העלויות נכון למועד הקובע.

בהתחשב במכלול האמור, חילוץ מע״מ, רווח יזמי 20% ועלות בניה 11,000 ₪ משווי מ״ר בנוי משוקלל 26,390 ₪ משקפת שווי מ״ר מנבונה בסך 7,800 ₪ בקירוב.

החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה;

שמאי/ת מכריע/ה	גוש/חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מגורים
אורית גלן	6375/231	18/01/2024	₪ 7,500
דוד דדון	6375/356	01/06/2023	₪ 7,000
יעקב הלוי	6376/145	15/08/2024	₪ 7,400
עומר סרחאן	6360/237	18/05/2022	₪ 7,800
דוד טיגרמן	6361/423	29/06/2023	₪ 7,375

ממוצע משוקלל החלטות שמאים מכריעים לשווי מ״ר מבונה למגורים 7,300 ₪

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

סיכום

שווי מ״ר מבונה למגורים בגישת החילוץ 7,800 ₪

שווי מ״ר מבונה על בסיס שומות מכריעות 7,300 ₪

בהתחשב במכלול האמור ובשים לב למאפייני הנכס הייחודים, המועד הקובע ואפשרויות הבינוי, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,550 ₪ ובמעוגל 7,600 ₪.

שווי מ״ר מבונה למסחר ;

שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר מבונה 10,500 ₪

שמאי המבקש מעריך שווי מ״ר מבונה 7,500 ₪

שמאי הצדדים מסכימים על מס״ד נתוני השוואה של שטחי מסחר, כדלקמן ;

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר
6380-076-040	חובבי ציון 2	22/01/2023	470,000 ₪	1950	29	16,207 ₪
6380-239-009	ההסתדרות 20	24/01/2023	800,000 ₪	1950	47	17,021 ₪
6374-250-003	ההסתדרות 83	27/01/2023	940,000 ₪	1960	25	37,600 ₪
6361-256-001	אורלוב 84	01/02/2023	310,000 ₪	1960	16	19,375 ₪
6380-076-046	חובבי ציון 2	31/05/2023	700,000 ₪	1950	29	24,138 ₪
6380-269-020	מוהליבר 6	22/08/2023	320,000 ₪	1970	25	12,800 ₪
6383-097-011	אחד העם 27	17/10/2023	650,000 ₪	1950	31	20,968 ₪

הערה ;

עסקאות הממוקמות בגו״ח 6374/250 (אין בטבלה גוש וחלקה כזו) ובגו״ח 6380/269 מהווה עסקאות קיצון ביחס לשווי שוק המשתקף ביתר העסקאות.

בבחינת נתוני ההשוואה והתאמה ביחס למאפייני הנכס הנדון, המועד הקובע, מיקומו ואפי הבינוי המתוכנן ועירוב השימושים, מוערך על ידי שווי מ״ר בנוי למסחר בפרויקט בסך 18,500 ₪.

לעניין בחירת שיעור רווח יזמי ועלות הבניה (ראו הרחבה לעיל).

בהחלטת הח״מ לפרויקט מסחר ומשרדים בעיר שוהם, גוש/חלקה 6888/39-40, נכון למועד הקובע 09/22 הוערכה עלות בניה בסך 7,500 ₪

בהחלטת שמאית מכריעה שושי שרביט שפירא, גוש/חלקה 6372/93-97, נכון למועד הקובע 23.07.2019, נאמד רווח יזמי 25% ועלות בניה 7,150 ₪.

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

ביחס לשיעור הרווח היזמי, הובא בחשבון כי שווק של שטחי מסחר בפרויקט בעלי וודאות נמוכה ביחס לשטחי מגורים המשפיע בין היתר על משך השיווק ובהתאמה הסיכון בגינם עולה ומשכך רכיב זה יובא בחשבון במרכיב הרווח היזמי, אשר הוערך על ידי בשיעור 18% (מגלם שחיקה) בדומה לגישת השמאית המכריעה גב׳ שושי שביט.

בנסיבות האמורות, מדובר בשטחי מסחר וותיקים הכוללים פחת בעלות הבניה ושחיקה של הרווח יזמי, בהתחשב באמור ובשים לב למכלול מאפייני הנכס הוערכה על ידי עלות בניה בסך 7,000 ₪ המגלמת עלות חניות תת״ק שאינן סחירות ומשווקות יחד עם שטחי המסחר ופחת.

בחילוץ שיעור רווח יזמי 18% ועלות בניה בסך 7,000 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 8,677 ₪ ובמעוגל 8,700 ₪.

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>;

שמאית מכריעה דנה שיחור בגוש/חלקה 6362/166, נכון למועד הקובע 11.05.2021, נאמד שווי מ״ר מבונה מסחר בקומת קרקע בסך 7,975 ₪ המגלם שווי חניה תת קרקעית שאינה סחירה.

שמאית מכריעה שושי שרביט שפירא, גוש/חלקה 6372/93-97, נכון למועד הקובע 23.07.2019, נאמד שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,250 ₪

שמאי מכריע יעקב פז, גוש/חלקה 6384/12, מועד קובע 08.2023, נאמד שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 8,500 ₪

שמאי מכריע דוד בריל בגוש/חלקה 6372/475, נכון למועד הקובע 28.03.2023, שווי מ״ר מבונה למסחר 7,000 ₪

שמאי מכריע אלדד חימי בגוש/חלקה 6372/468, נכון למועד הקובע 10.2020 נאמד שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,250 ₪

ממוצע ההחלטות שלעיל משקף שווי מ״ר מבונה בממוצע משוקלל 7,600 ₪.

סיכום;

שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ	8,700 ₪
שווי מ״ר מבונה בהחלטות שמאים מכריעים	7,600 ₪

בשקלול ערכי השווי שלעיל מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 8,150 ₪.

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

ערכי שווי תעסוקה;

שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר מבונה בסך 2,700 ₪

שמאי המבקש מעריך כי על ערכי השווי בשומת המשיבה יש להביא בחשבון התאמה למיקום 0.9 והפחתה לאופי המשרדים 0.8, מגיע למסקנת שווי 1,600 ₪

החלטות שמאים מכריעים לעניין שווי תעסוקה;

שמאית מכריעה שושי שרביט שפירא, גוש/חלקה 6372/93-97, מועד קובע 01.2018, שווי מ״ר מבונה תעסוקה בבניין הכולל עירוב שימושים 1,670 ₪

שמאי מכריע דוד בריל בגוש/חלקה 6372/475, מועד קובע 28/03/2023, שווי מ״ר מבונה תעסוקה בבניין עם עירוב שימושים בסך 1,750 ₪

שמאית מכריעה דנה שיחור, גוש/חלקה 6372/475, מועד קובע 25.11.2021, שווי מ״ר מבונה לתעסוקה 1,700 ₪

ממוצע ההחלטות שלעיל משקף שווי מ״ר מבונה בסך 1,700 ₪.

בשים לב למכלול מאפייני שטחי התעסוקה בפרויקט הנדון ומיקומם ביחס למרקם הכללי בפרויקט, המועד הקובע, אופי הסביבה והאוכלוסייה ועליית מחירים לתעסוקה, הוערך שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בפרויקט בסך 1,750 ₪.

שיעור העמסת שטחי שירות;

בהתאם לפרק בקווים המנחים, שיעור העמסת שטחי שירות במבנים עם עירוב שימושים ייטו לערכי העמסה גבוהים בשל הצורך בלובי, מעליות נפרדים וכדו׳.

נשוא הדיון כולל מגדלי מגורים עם שימושי מסחר ותעסוקה בקומות תחתונות הכוללים לובי ומעברים ציבוריים משותפים.

בבחינת מכלול מאפייני הפרויקט והיקפי השטחים המבוקשים להערכתי מקדמי ההעמסה בהם נקטו שמאי הצדדים בשיעור 10%-15% למסחר ובשיעור 25% לתעסוקה, נמצאים בטווח הנמוך והזהיר ביחס להיקף הפרויקט ועירוב השימושים בו. משכך יובא בחשבון שיעור העמסה למסחר 15% ושיעור העמסה לתעסוקה 25%, בדומה לגישת המשיבה המהווה הערכה זהירה.

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

מטלה ציבורית - גני ילדים;

שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות הקמת מטלה בסך 4,500 ₪ למ״ר בתוספת 25% עלויות עקיפות וחניה מיוחסת לשטח ציבורי לפי 5 חניות וחנית נכה בעלות 657,407 ₪

שמאי המבקש מביא בחשבון עלות הקמת מטלה ציבורית בסך 6,838 ₪ למ״ר גן, 390 ₪ למ״ר פיתוח חצר ועלות הקמת 6 חניות בסך 176,641 ₪ לחניה, סה״כ 1,059,848 ₪

במסגרת התוכנית מחויבת הקמת שטחי ציבור בהיקף (עילי) 5,000 מ״ר עיקרי ו- 1,000 מ״ר שירות לשימושים - מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, חברה, קהילה, ספורט, תרבות, בריאות ורווחה , משרדי עירייה, דת, גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער, מועדונים לקשישים, מרפאה שכונתית ,מרכז קהילתי, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, משרדים לשירות הציבור וחזית מסחרית, ובתנאי שהשימושים אינם מהווים מטרד למגורים. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.

במסגרת טבלאות ההקצאה ואיזון בתוכנית שטחים אלה יוקצו לעיריית פתח תקווה.

במסגרת הוראות התוכנית לא צוין מי נושא בעלויות הקמת מבנה הציבור, שמאי הצדדים יצאו מנקודת הנחה כי עלות זו מוטלת על היזם. ושטחים אלה לא הוגדו כ״מטלה ציבורית״. כמו כן, הקמת מבנה הציבור אינו חלק מהתניות בהליך רישוי המצוינות בתוכנית.

יחד עם זאת, כיוון שעניין זה מוסכם על הצדדים הפחתתי בתחשיב עלויות המטלה, לאחר שנבחנו על ידי עלויות הקמת מבני ציבור. ראו החלטות שמאים מכריעים:

בהחלטת שמאי מכריע ארז כהן בגוש/חלקה 6377/246, נכון למועד הקובע 06.10.2022, ביחס להערכת השבחה לנכס המשמש כמבנה ציבור, בהחלטה זו הוערך שווי מ״ר ציבור המשמש כגן ילדים (בדומה למבוקש בנכס הנדון) בסך 4,230 ₪, לאחר ניכוי עלויות בניה בסך 7,200 ₪.

בהחלטת שמאית מכריעה אורית גלן, בעיר תל אביב, גוש/חלקה 6133/431, ביחס להקמת מטלה ציבורית כמוסדות חינוך בקומת קרקע כחלק מפרויקט התחדשות עירונית, הוערכה עלות בסך 10,000 ₪ למ״ר בדומה לגישת המשיבה בתיק.

בהחלטת שמאי מכריע דוד דדון, בגו״ח 7129/29-30, נכון למועד הקובע 07.06.2019, נאמדה עלות בניה של מ״ר ציבור לחינוך בסך 6,900 ₪ (בניה ישירה וגמר) והעמסה של עלויות עקיפות 1.28, סך הכול 8,832 ₪

שומות מכריעות בסביבה ביחס לעלויות הקמת חניה ;

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

בהחלטת שמאי מכריע דוד דדון בגו״ח 6375/356, נכון למועד הקובע 01/06/2023, נאמד שווי מקום חניה תת קרקעית ראשונה בסך 130,000 ₪ ללא מע״מ ויזמות בצד הגבוה, קרן חניה 80,000 ₪ ועלות הקמת חניה תת קרקעית במתקן 160,000 ₪.

בהחלטת שמאי מכריע יעקב הלוי בגוש/חלקה 6376/88, נכון למועד הקובע 12.07.23, נאמד שווי מקום חניה תת״ק בסך 70,000 ₪ ועלות תשלום קרן חניה 80,000 ₪.

בנסיבות האמרות, ככל וכהסכמת הצדדים לפיה עלות הקמת המטלה הציבורית תחול על היזם ומחייבת (הגם שלא מצאתי כאמור הוראת חיוב בתוכנית), אביא בחשבון עלות מ״ר בניה של שטח ציבור בסך 6,000 ₪ ועלות חניה תת״ק בסך 130,000 ₪

עלות הקמת גני ילדים 256 מ״ר * 6,000 ₪	1,536,000 ₪
חניות 6 * 130,000 ₪	780,000 ₪
	2,316,000 ₪

פיצוי בגין כריתת עצים;

שמאי המבקש מביא בחשבון שווי כריתת 10 עצים בשווי 51,955 ₪ וטוען לפיצוי בגינם, מפנה לנספח נופי בו מפורט שווי העצים לכריתה.

כריתת העצים אינה מאיינת את שווים או שווי חלקם, ושתילתם מחדש.

שמאי המבקש הציג סקר עצים ואומדן שווי. הגם שלהערכתי היה מקום להביא בחשבון עלות כריתה ו/או הובלה ו/או שווי נותר, שמאית המשיבה התייחסה בהתייחסות כוללת שעלות זו מגולמת בנתוני ההשוואה ולא הציגה נתון נגדי. משכך, אני מאמץ את דוח המומחה שקבע הפסד של 51,955 ₪.

מקדם דחיה;

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם דחיה למימוש הזכויות לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.79)

שמאי המבקש מסכים למקדם הדחיה למימוש בו נקט שמאי המשיבה.

התוכנית הנדונה מהווה תוכנית להתחדשות עירונית וכוללת הריסה של חמישה בנייני מגורים הכוללים 96 יח׳ והקמת שני מגדלי מגורים בני 30-35 קומות מעל לקות קרקע מסחר ושתי קומות תעסוקה ומבנה לשימוש ציבורי.

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

התוכנית אינה כוללת מגבלת שלבי ביצוע ומשך מימוש לתוכנית.

בבחינת מכלול הוראות התוכנית ומגבלות הבינוי, היקף השטחים הנהרסים אל מול היקף השטחים להקמה, אופי הבינוי ועירוב השימושים, מקדם דחיה 0.79 הנשען על תקופת דחיה של 4 שנים במקדם היוון 6% מהווה הערכה המצויה בטווח הזהיר והסביר ביחס למאפייני נשוא ההחלטה.

היקף שטחים;

קיימים פערים בשטחים אשר הובאו בחשבון על ידי הצדדים ביחס למימוש החלקי. שטחי הבניה הובאו בהתאם לשטחים המצוינים בתוכנית הבקשה להיתר בניה.

* שמאי הצדדים מסכימים כי החבות בתוכנית זו הינה ביחס לשטחי המסחר והתעסוקה וביחס לשטח המגורים קיים פטור מהיטל השבחה.

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

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

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

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

תחשיב השבחה;

מצב קודם				
שווי בנוי				
	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'	
מגורים	5,844.5	1	5,844	
חדרי גג קיימים	47.0	1	47	
שטח בנוי			5,891	
שווי מ"ר בנוי			24,300	₪
שווי הבנוי			143,162,964	₪
יתרת זכויות בניה				
חדר יציאה לגג	529	1	529	
מקדם דחיה			0.79	
שטח זכויות בניה בדחיה			417.91	
שווי מ"ר מבונה			7,600	₪
שווי זכויות בניה			3,176,116	₪
שווי מצב קודם			146,339,080	₪

מצב חדש - תוכנית							
שימוש	שטח	מקדם אקו'	העמסת שטחי שירות	שטח אקו'	שווי מ"ר		סך השווי
מגורים עיקרי עילי	29,852	1	1	29,852	7,600	₪	226,875,200 ₪
מסחר קומת קרקע	1,180	1	1.15	1,357	8,150	₪	11,057,582 ₪
יתרת שטחי מסחר	820	0.7	1.15	660	8,150	₪	5,381,193 ₪
תעסוקה	2,800	1	1.25	3,500	1,750	₪	6,125,000 ₪
הקמת מבני ציבור וחניות							-2,316,000 ₪
בריתת עצים							-51,955 ₪
שווי מצב חדש מימוש מלא							247,071,020 ₪

מצב חדש - בקשה (מימוש חלקי)							
שימוש	שטח	מקדם אקו'	העמסת שטחי שרות	שטח אקו'	שווי מ"ר		סך השווי
מגורים וממ"ד עיקרי מבוקש	29,835	1	1	29,835	7,600	₪	226,746,000 ₪
מסחר בקומת קרקע	1,180	1	1.15	1,357	8,150	₪	11,057,582 ₪
מסחר בקומה א'	613	0.7	1.15	493	8,150	₪	4,021,740 ₪
תעסוקה	1,246	1	1.25	1,558	1,750	₪	2,726,150 ₪
שווי מצב חדש מימוש חלקי							244,551,472 ₪
הקמת מבני ציבור וחניות							-2,316,000 ₪
בריתת עצים							-51,955 ₪
שווי מצב חדש מימוש חלקי							242,183,517 ₪
חלקיות המימוש							98.0%
השבחה למימוש מלא							100,731,940 ₪
מקדם דחיה	4 שנים, 6% היוון						79%
השבחה למימוש מלא לאחר דחיה							79,578,232 ₪
חלקיות המימוש							98.0%
השבחה למימוש חלקי							78,004,034 ₪

חלק יחסי			
	שווי		חלק יחסי מהמצב החדש
מגורים	226,746,000	₪	91.77%
מסחר ותעסוקה	17,805,472	₪	7.21%
חלק יחסי בהשבחה המיוחס למסחר ותעסוקה			5,621,454.93 ₪

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

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

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

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

הקלות , מועד קובע 10.10.2024;

הקלה להגבהת קומת מגורים - פנטהאוז;

שמאי המשיבה מעריך שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 9,900 ₪

שמאי המבקש מעריך שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 8,640 ₪

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בין התאריכים 05/24-01/25 בגוש 6362 ;

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שווי למכר	חלק	שנת	שטח	שטח אי	חדר	קומ	קומות	שווי מ"ר בנ	התאמה לזמן	התאמת ק	שווי מ"ר מת
006362-0059-010-	31/12/2024	1,600,000	3,200,000	0.5	2029	122	126.8	5	2	31	₪ 26,230	98%	117%	₪ 29,796
006362-0059-089-	30/12/2024	1,820,000	3,640,000	0.5	2029	129	133.8	5	18	31	₪ 28,217	98%	109%	₪ 29,861
006362-0059-084-	26/12/2024	1,830,000	3,660,000	0.5	2029	129	133.8	5	17	31	₪ 28,372	98%	109%	₪ 30,197
006362-0059-050-	25/12/2024	1,690,000	3,380,000	0.5	2029	122	126.8	5	10	31	₪ 27,705	98%	113%	₪ 30,442
006362-0059-100-	22/12/2024	1,835,000	3,670,000	0.5	2029	129	133.8	5	20	31	₪ 28,450	98%	108%	₪ 29,896
006362-0059-080-	15/12/2024	1,820,000	3,640,000	0.5	2029	129	133.8	5	16	31	₪ 28,217	98%	110%	₪ 30,263
006362-0059-060-	15/12/2024	1,750,000	3,500,000	0.5	2029	129	133.8	5	12	31	₪ 27,132	98%	112%	₪ 29,630
006362-0059-069-	11/12/2024	1,765,000	3,530,000	0.5	2029	129	133.8	5	14	31	₪ 27,364	98%	111%	₪ 29,649
006362-0059-079-	11/12/2024	1,818,261	3,636,522	0.5	2029	129	133.8	5	16	31	₪ 28,190	98%	110%	₪ 30,268
006362-0059-009-	24/11/2024	1,650,000	3,300,000	0.5	2029	121	125.8	5	2	31	₪ 27,273	99%	117%	₪ 31,303
006362-0059-064-	21/11/2024	1,775,000	3,550,000	0.5	2029	129	133.8	5	13	31	₪ 27,519	99%	111%	₪ 30,120
006362-0059-075-	20/11/2024	1,777,500	3,555,000	0.5	2029	129	133.8	5	15	31	₪ 27,558	99%	110%	₪ 29,899
006362-0059-054-	18/11/2024	1,715,000	3,430,000	0.5	2029	129	133.8	5	11	31	₪ 26,589	99%	112%	₪ 29,388
006362-0059-065-	18/11/2024	1,750,000	3,500,000	0.5	2029	129	133.8	5	13	31	₪ 27,132	99%	111%	₪ 29,720
006362-0060-070-	31/10/2024	1,690,000	3,380,000	0.5	2023	125	129.8	5	14	31	₪ 27,040	99%	111%	₪ 29,634
006362-0060-083-	15/10/2024	1,650,000	3,300,000	0.5	2023	120	124.8	5	17	31	₪ 27,500	100%	109%	₪ 29,860
006362-0060-123-	25/09/2024	1,643,000	3,286,000	0.5	2023	120	124.8	5	25	31	₪ 27,383	100%	105%	₪ 28,800
006362-0060-128-	25/09/2024	1,651,261	3,302,522	0.5	2023	120	124.8	5	26	31	₪ 27,521	100%	105%	₪ 28,807
006362-0060-118-	24/09/2024	1,638,000	3,276,000	0.5	2023	120	124.8	5	24	31	₪ 27,300	100%	106%	₪ 28,857
006362-0060-060-	27/08/2024	1,685,000	3,370,000	0.5	2023	125	129.8	5	24	31	₪ 26,960	101%	106%	₪ 28,716
006362-0059-014-	22/08/2024	1,485,000	2,970,000	0.5	2025	121	125.8	5	3	31	₪ 24,545	101%	116%	₪ 28,785
006362-0059-024-	22/08/2024	1,495,000	2,990,000	0.5	2025	121	125.8	5	5	31	₪ 24,711	101%	115%	₪ 28,729
006362-0059-039-	22/08/2024	1,510,000	3,020,000	0.5	2025	121	125.8	5	8	31	₪ 24,959	101%	114%	₪ 28,639
006362-0059-045-	22/08/2024	1,525,000	3,050,000	0.5	2025	121	125.8	5	9	31	₪ 25,207	101%	113%	₪ 28,796
006362-0059-015-	22/08/2024	1,495,000	2,990,000	0.5	2025	121	125.8	5	3	31	₪ 24,711	101%	116%	₪ 28,979
006362-0059-019-	22/08/2024	1,490,000	2,980,000	0.5	2025	121	125.8	5	4	31	₪ 24,628	101%	116%	₪ 28,757
006362-0059-020-	22/08/2024	1,500,000	3,000,000	0.5	2025	121	125.8	5	4	31	₪ 24,793	101%	116%	₪ 28,950
006362-0059-030-	22/08/2024	1,510,000	3,020,000	0.5	2025	121	125.8	5	6	31	₪ 24,959	101%	115%	₪ 28,891
006362-0059-034-	22/08/2024	1,505,000	3,010,000	0.5	2025	121	125.8	5	7	31	₪ 24,876	101%	114%	₪ 28,669
006362-0059-044-	22/08/2024	1,515,000	3,030,000	0.5	2025	121	125.8	5	9	31	₪ 25,041	101%	113%	₪ 28,607
006362-0059-040-	22/08/2024	1,520,000	3,040,000	0.5	2025	121	125.8	5	8	31	₪ 25,124	101%	114%	₪ 28,828
006362-0059-029-	22/08/2024	1,500,000	3,000,000	0.5	2025	121	125.8	5	6	31	₪ 24,793	101%	115%	₪ 28,700
006362-0059-035-	22/08/2024	1,515,000	3,030,000	0.5	2025	121	125.8	5	7	31	₪ 25,041	101%	114%	₪ 28,860
006362-0059-049-	22/08/2024	1,515,000	3,030,000	0.5	2025	121	125.8	5	10	31	₪ 25,041	101%	113%	₪ 28,480
006362-0059-025-	22/08/2024	1,505,000	3,010,000	0.5	2025	121	125.8	5	5	31	₪ 24,876	101%	115%	₪ 28,921
006362-0060-113-	21/08/2024	1,637,500	3,275,000	0.5	2023	120	124.8	5	23	31	₪ 27,292	101%	106%	₪ 29,254
006362-0060-108-	17/07/2024	1,655,000	3,310,000	0.5	2023	120	124.8	5	22	31	₪ 27,583	102%	107%	₪ 29,988
006362-0060-103-	28/05/2024	1,654,000	3,308,000	0.5	2023	120	124.8	5	21	31	₪ 27,567	103%	107%	₪ 30,515
006362-0060-116-	05/05/2024	1,755,000	3,510,000	0.5	2027	129	133.8	5	24	31	₪ 27,209	104%	106%	₪ 29,878

הערה; בין התאריכים 05/24-05/25 בגוש 6362 וגוש 6375-6376 לא אותרו עסקאות מדווחות לדירות גג. בהתאם לאמור הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים רגילות בשטח שמעל 120 מ"ר בהנחת מרפסת סטנדרטית לדירה בסביבה ובהתאם לתקנות התו"ב בשטח 12 מ"ר במקדם 0.4.

הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 10% על הצד הזהיר כמשתקף לעיל בניתוח עסקאות המכר. הובא בחשבון מקדם קומה 0.5% על הצד הזהיר וכמשתקף מעסקאות המכר

בשים למכלול האמור ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון שווי מ"ר בנוי בסך 28,000 ₪ אשר הובא בחשבון על ידי המשיבה מצוי בטווח הסביר והזהיר של קשת המחירים בסביבה ביחס למגורים בקומה עליונה.

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

לעניין רווח יזמי ראו החלטה לעיל.

לעניין עלות הבניה, בין המועדים הקובעים (מועד התוכנית ומועד ההקלות) חלה עליית מחירים, לאחר תחילתה של מלחמת ״חרבות ברזל״ (7.10.2023) קיימת מגמה של התייקרות בעלויות הבנייה, הנובעת בין היתר, בין היתר משינויים גיאופוליטיים ובכלל זה מהשלכות המלחמה על עלויות ההובלה, הביטוח, מימון וכוח עבודה.

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

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

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

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

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

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

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

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

בנסיבות נשוא דיון זה, בהתחשב בצורת המגרש והבינוי המבוקש והיקף שטחי

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

השירות המשותפים לרבות שטחים תת קרקעיים מול השטחים העליים וסטנדרטים של בניה בפרויקטים דומים ועירוב השימושים ובשים לב למגמת העלייה של מחירי הבניה החל מ 10.23 (מגמה שנמשכה בשנת 2024) ובהתאם להחלטות קודמות של הח"מ לפרויקטים דומים הוערכה על ידי עלות הבניה הכוללת למ"ר בנוי פלדלת בסך 11,500 ₪.

בחילוץ מע"מ, רווח יזמי 20% ועלות בניה 11,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה מעוגל בסך 8,500 ₪.

<u>מקדם השבחה</u>;

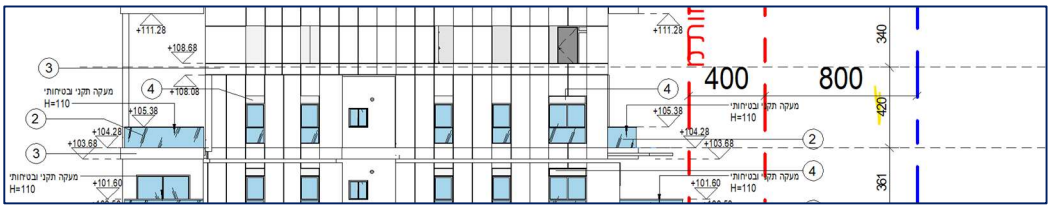
שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5% לשטח מגורים מוגבה.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם השבחה 3.5% לשטח מוגבה ללא ממ"ד פטור.

בהתאם להוראות התוכנית (410-0559195) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' (לא צוין ברוטו/נטו), בנספח הבינוי מופיע גובה קומה 3.5 מ' ברוטו.

במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרה הקלה להגבהת קומת הפנטהאוז עד ל 5 מ'.

בהתאם לחתכי קומות בתוכנית הבקשה להיתר גובה הקומה המבוקש 4.2 מ' ברוטו.



באומדן מקדם גובה תקרה, יש להביא בחשבון האם גובה התקרה נמצא בתחום התקן או מחוצה לו (במגורים גובה חופשי מינימלי לשטח עיקרי 2.50 מ' נטו). מקדם אחר יהיה שינויי גובה בין 2.50 מ' שהוא הגובה המינימאלי (נטו) לפי התקן עד לגובה המקובל והנהוג בסביבה הקרובה. כאן המקדם מתון יותר מקדמו. ומתמתן עוד יותר בהפרשי גובה בין המקובל והנהוג בסביבה הקרובה ומעלה עד לגובה הנכס. בכל מקרה מותיר שיקול דעת בהתאם לנתוניו המיוחדים של הנכס, מיקומו, אפיו וכד'.

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

חישוב המקדם יהיה נפחי (הפרשי גובה המתחשבים בשינויי נפח), המשקף את התועלת השונה בהתאם לגובה המוצא ולגובה הסופי. ההיגיון בקביעת מקדם על-פי נפח המבנה, היא שככל שהמבנה גבוה יותר, אותה תועלת מהנפח יגיע לערכים נמוכים יותר באופן המשקף את העקרון המפורט לעיל [לדוגמא, הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 2.70-3.00 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 11.1% (3/2.70) ואילו הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 3.00-3.30 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 10% (3.3/3)]. יחד עם זאת, גישה זו עדיין לא מבטאת את העקרון של התועלת המשתנה למבנה עד גבולות התקן, מגבולות התקן ועד המקובל והנהוג בסביבתו ומעל גובה זה. כאן נדרש שיקול דעת להענקת מקדם ״שוליות״.

במקרה של שינויים בתחום התקן, מכיוון שהתועלת התפקודית בעקבות תוספת/צמצום נפח נמוכה ומקורה בתחושת רווחה או לחילופין בניצול השטח למערכות טכניות, יש להעניק לו מקדם נוסף שישקף את שוויו האקוויוולנטי של ניצול זה.

בנשוא החלטה זו השינויים נעים בגבולות של מקדם שטח גובה 3.5 מ׳ ברוטו (בתחום מקדם גובה עיקרי לפי תקן 2.5 מ׳ נטו) למקדם שטח גובה 4.2 מ׳ ברוטו המצוי מעל גובה מינימלי הדרוש לפי התקן לשטח מגורים. מכאן שהמקדם עיקרו בתחושת הרווחה.

בנסיבות אלה, הבאתי בחשבון מקדם תועלת (דו ממדיות) של 0.3 מתוצאת החלוקה הנפחית (מקדם זה תואם החלטה קודמת בגוש/חלקה 6212/1261),

כדלקמן: [(1 – 4.2/3.5) * 0.3], מתקבל מקדם השבחה בשיעור 6%.

בנסיבות האמורות, מקדם השבחה בשיעור 5% בו נקט שמאי המשיבה מהווה הערכה זהירה.

תחשיב השבחה:

שטח עיקרי למגורים וממ״ד בקומות המוגבהות	606 מ״ר בקירוב
מקדם השבחה	0.05
תוספת שטח אקוי	30.3 מר״א
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,500
השבחה	₪ 257,550

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

הקלה לשינוי מיקום שטח מוקצה לציבור ;

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי ניוד שטח ציבורי מקומת קרקע לקומות תעסוקה מאפשר ניצול של שטחי מסחר נוספים בקומת הקרקע בעלי שווי גבוה משווי בקומה א'.

שמאי המבקש מביא בחשבון כי ניוד שטח ציבור לקומות התעסוקה אפשר שימוש לשטח מסחר עורפי בקומת הקרקע.

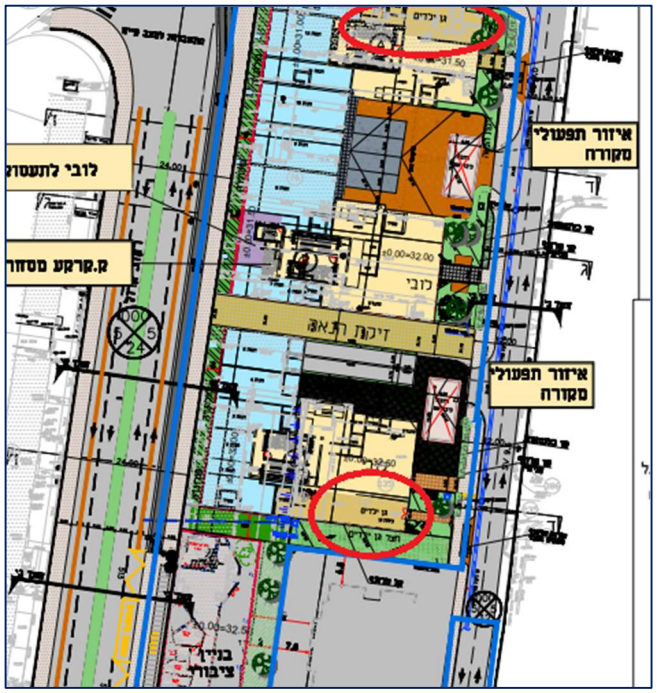
<u>מהות ההשבחה</u> ;

בהתאם להוראות התוכנית (סעיף 4.4 ב'), הוראות בינוי לשטחי ציבור מבונים ;

הוראות בינוי ביחס לשטחי הציבור המבונים :

1. מיקום השטחים הציבוריים יהיה בקומת הקרקע . השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
2. היקף השטחים הציבוריים בקומות הקרקע יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

בהתאם לנספח הבינוי בקומת הקרקע מסומן שטח לשימוש גן ילדים (סומן באדום) ;



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

בהתאם לנספח הבינוי כלל שטחי המסחר מנוצלים בקומת הקרקע.

תכסית הבניה המותרת 80% משטח מגרש 5497 מ״ר, כלומר ניתן לבנות שטח בהיקף 4,380 מ״ר בקירוב בקומת הקרקע.

סך שטח מסחר מותר לבניה מכוח התוכנית 3,500 מ״ר (עיקרי ושירות), שטח ציבור 260 מ״ר, סך הכל 3,760 מ״ר.

כלומר, ניתן לנצל את מלוא שטחי המסחר בקומת הקרקע גם ללא ניוד שטחי הציבור לקומה עליונה.

ניוד שטחי הציבור לקומות התעסוקה יוצר גמישות תכנונית ביחס לשטחי המסחר בקומת הקרקע ומאפשר חלוקה של שטחים ומיקום משופר, בין היתר בהתחשב בחשיפה מקסימלית המשפרת את השווי, וכן מתייתר צורך בפיתוח חצרות לשב״צ אשר מותנות בהוראות התוכנית, כמו כן, אין צורך להתחשב ביתר מגבלות התוכנית ביחס למימוש שטחי ציבור בקומת הקרקע של המבנה.

בבחינת האמור, יובא בחשבון מקדם השבחה ביחס לשטחי המסחר בקומת הקרקע בפרויקט הנדון בהתאם להיקף הבניה המבוקש בתוכנית ההגשה שכן ההקלה המבוקשת הינה בגינו ותקפה למשך ההיתר הנוכחי.

גובה מקדם ההשבחה אותו יש להביא בחשבון כולל הבחנה ביחס לאפשרות הניצול במצב התכנוני הקודם בהנחה ולא ניתנה ההקלה לניוד השטחים אל מול המצב המתאפשר לאחר ההקלה. כאשר ניתן לנצל את השטח ללא הקלות וההקלות מייעלות את ניצולו של השטח, ייטה מקדם הגמישות התכנונית לערכיו הנמוכים, תוך הפעלת שיקול דעת, בהתאם לתועלת שיצר. לעומת זאת כאשר לא ניתן לנצל את השטח ללא ההקלות או שניתן לנצלו על חשבון הפסד שטח בניה עיקרי ייטה מקדם גמישות תכנונית לערכיו הגבוהים, תוך הפעלת שיקול דעת בהתאם לתועלת שיצר. בנסיבות האמורות אני אומד מקדם השבחה 10%.

לעניין ערכי השווי:

שמאי המבקש אינו מציג נתוני השוואה למועד הקובע.

שמאי המשיבה מבסס עת קביעתו על מחיר מסחר בנוי וותיק בחילוץ ושומה מכרעת.

בסביבה הקרובה לנכס הנדון לא אותרו עסקאות מכר מסחר חדש.

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

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

בהחלטת שמאי מכריע יעקב הלוי בגוש/חלקה 6320/170-173, נכון למועד הקובע 30.04.2024 נאמד שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪, המבוסס על שווי מ"ר בנוי בסך 24,250 ₪ מרחבי העיר (לא צוין שנת הבניה), בהחלטה זו הובאו בחשבון עלויות בניה כוללות בסך 8,815 ₪ (כוללות עלויות עקיפות והעמסת שטחי שירות)

להלן עסקאות מכר שטחי מסחר וותיקים בגוש 6375-6377 בין התאריכים 01/24- 01/26 ;

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שווי למימוש מלא	מהות	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
006375-0114-001-00	01/04/2025	₪ 835,557	₪ 835,557	חנות	1	1930	38	₪ 21,988
006375-0114-002-00	01/04/2025	₪ 835,557	₪ 835,557	חנות	1	1930	37	₪ 22,583
006375-0114-004-00	01/04/2025	₪ 835,557	₪ 835,557	חנות	1	1930	36	₪ 23,210
006375-0114-003-00	01/04/2025	₪ 581,250	₪ 775,000	חנות	0.75	1930	36	₪ 21,528
006377-0102-003-00	20/02/2025	₪ 300,000	₪ 600,000	חנות	0.5	1960	25	₪ 24,000
006377-0177-003-00	10/02/2025	₪ 1,031,910	₪ 2,063,820	חנות	0.5	1989	43	₪ 47,996

נוטרלה עסקת קיצון.

בחינת נתוני ההשוואה שלעיל בשימת לב ייחודית למאפייני העסקאות ומיקומן ביחס לנשוא הדיון ובהתחשב במועד הקובע, שווי מ"ר מבונה בסך 19,440 ₪ בו נקט שמאי המשיבה נכון למועד הקובע מהווה הערכה זהירה ובטווח המחירים הסביר.

בהתחשב בגיל המבנים בעסקאות ההשוואה ובהתחשב בעליית מחירי הבניה (ראו הרחבה לעיל) הובא בחשבון עלות בניה בסך 7,500 ₪.

בחילוץ רווח יזמי 18% ועלות בניה 7,500, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪

תחשיב השבחה ;

שטח מסחר בקומת הקרקע	230 מ"ר
מקדם השבחה	0.1
תוספת שטח אקו'	23 מר"א
שווי מ"ר מבונה למסחר	9,000 ₪
השבחה	207,000 ₪

הקלה לפתיחת חזית מסחרית לכיוון צפון ;

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מסחר הפונה לכיוון צפון במקדם השבחה בשל חשיפה בשיעור 5%.

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

שמאי המבקש טוען כי מדובר בסטייה מנספח בינוי ולא מהוראות התוכנית ומשכך אין חבות בהיטל השבחה לחילופין מציג תחשיב השבחה במקדם 5% לשטח בדומה לגישת המשיבה.

בהתאם להוראות התוכנית נספח הבינוי מהווה נספח מנחה ולא מחייב ומשכך להערכתי הקלה זו לא יצרה השבחה בנכס הנדון וככל וקיימת השבחה היא שלובה בהשבחה אשר מקורה בניוד שטחי ציבור לקומה העליונה אשר אפשרה גמישות תכנונית בקומת הקרקע.

הקלה לבניית גלריה בחזיר רחוב קרול;

ביחס להקלה הנדונה קיימת הסכמה בין הצדדים לתחשיב ההשבחה בגינה ומקדמי שיפור התכנון. משכך יובא בחשבון תחשיב ההשבחה המוסכם על הצדדים בהתחשב בערכי השווי שננקטו בהחלטה זו.

תחשיב השבחה;

שטח גלריות מבוקש	131.93 מ״ר
מקדם קומה	0.7
מקדם שיפור תכנון	0.15
שטח אקו׳ נוסף	13.85 מר״א
שווי מ״ר מבונה	₪ 9,000
השבחה	₪ 124,650
סך ההשבחה בגין ההקלות	₪ 589,200

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

13. <u>החלטה</u>

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

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית 410-0559195	23.09.2023	₪ 5,621,454	₪ 2,810,727
הקלות	10.10.2024	₪ 589,200	₪ 294,600

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

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

<u>נערך ע"י</u>

בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

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