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

תאריך: 12.11.2024
מספר בקשה: 1881-2024
מספרנו: 7257

לכבוד

מר עופר כץ
ע"י מר ירון אגמון, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב דרום השרון
ע"י מר גדעון קרול, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 6452, חלקה 408 ; רחוב בית העם, רמות השבים;

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 1881-2024 מיום 25.08.2024 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

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

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

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

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

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור הקלות

1.3 אופן המימוש:

בדרך של בקשה להיתר בניה

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
אישור הקלות	02.06.2024	₪ 3,528,224	₪ 1,868,042

2. <u>מועד הדיון:</u>

ביום 10 בנובמבר 2024 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

05 בנובמבר 2024 הביקור נערך על-ידי עורך הדו"ח.

4. <u>המועדים הקובעים להערכה:</u>

אישור הקלות 02.06.2024 (מועד אישור הקלות בניה)

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

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

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

---

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

נשוא הדיון, משק חקלאי (משק עזר)

גוש	;	6452
חלקה	;	408
שטח רשום	;	2,595 מ״ר
מהות הנכס	;	משק חקלאי עם זכויות בניה להקמת 2 יחידות מגורים עליו קיימים מבנים המיועדים להריסה
מיקום	;	רחוב בית העם, מושב רמות השבים
זכויות מוערכות	;	חכירה

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

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

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

---

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת של שמאי המשיבה מר גדעון קרול

שומה נגדית של השמאי מר ירון אגמון

תגובת שמאי המשיבה

פרוטוקול החלטת וועדה

צילום נסח רישום מקרקעין מקוון עדכני ליום 29.07.2024

חוזה חכירה ותשריט מצורף

הסכם מכר מיום 05.02.2023

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

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

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

---

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

הסביבה

החלקה הנדונה ממוקמת מעברו המערבי של רחוב בית העם במושב רמות שבים השייך למועצה האזורית דרום השרון.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה במגרשי מגורים ומשקים חקלאיים פרטיים עם בתי מגורים צמודי קרקע ושטחים חקלאיים.

רחוב בית העם, דו סטרי, מחבר בין רחוב משה שרת מדרום ורחוב הברושים מצפון.

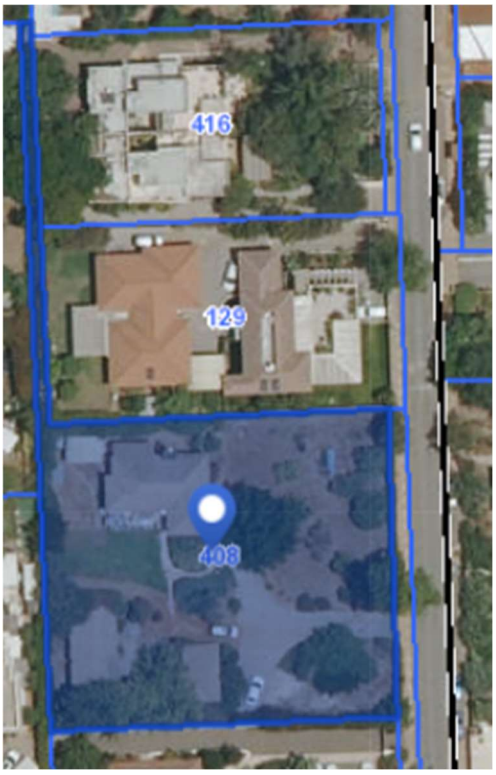
בסביבה פיתוח סביבתי מלא.

החלקה

החלקה הנדונה בשטח רשום 2,595 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית וחזית מזרחית באורך 47 מ' (בהתאם למפת תרשים מגרש מתוכנית ההגשה להיתר)

בתחום החלקה קיימים מספר מבנים המיועדים להריסה.

תצלום אוויר של החלקה מאתר המפות הממשלתי:

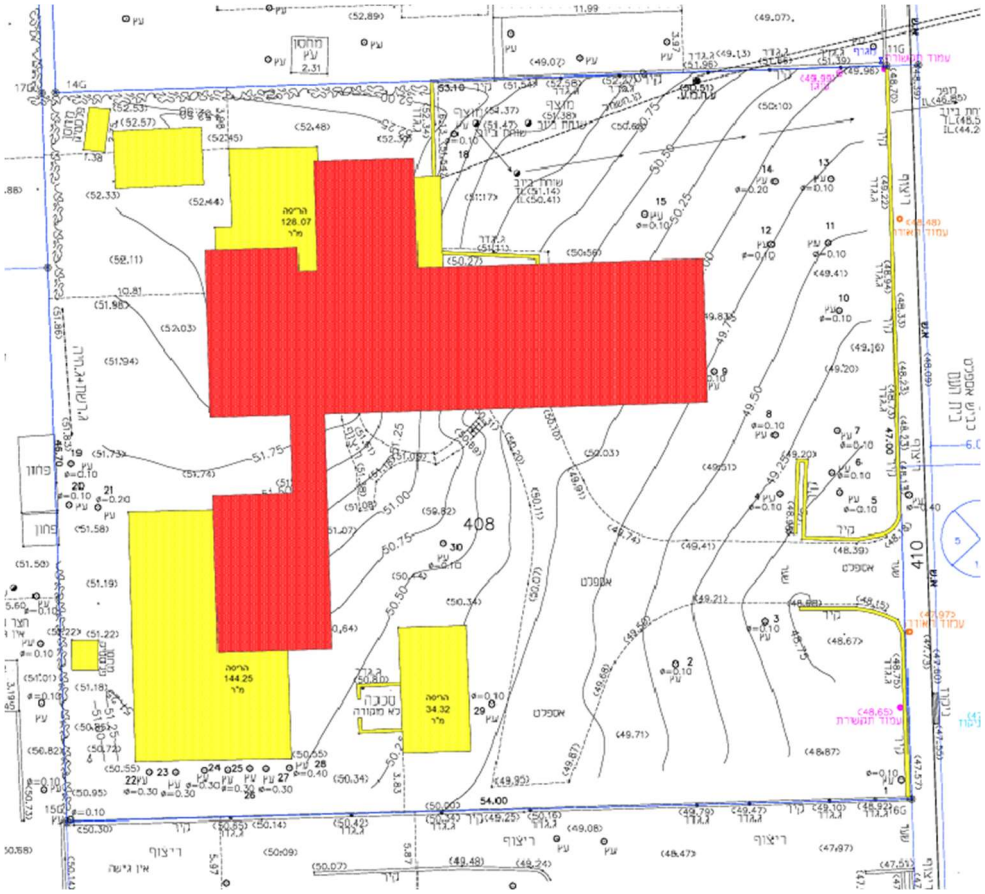


הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

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

תרשים מבנים המיועדים להריסה ומבנה מתוכנן מתוכנית הבקשה להיתר בניה:



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

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

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

---

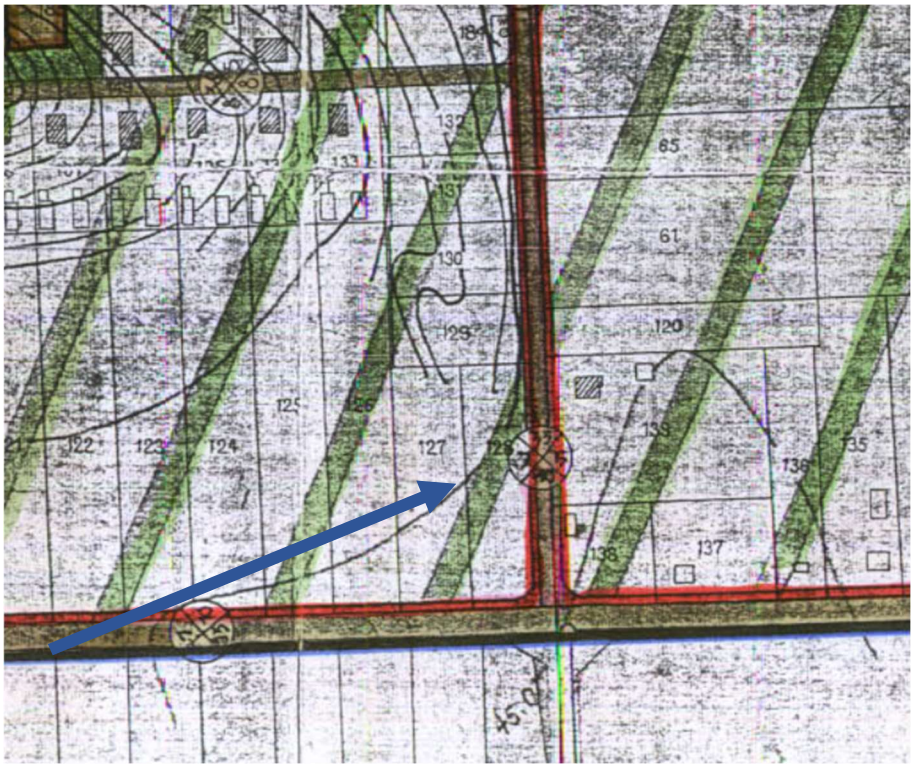
8. <u>רקע תכנוני:</u>

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

<u>מצב קודם:</u>

תוכנית תגפ/290, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 477 ביום 24.05.1956

החלקה הנדונה מהווה חלק ממגרשים 127-128 המסווגים בייעוד "אזור חקלאי ב (3 ד' ליחידה)"



תוכנית הר/10/290, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1703 ביום 18.02.1971

החלקה הנדונה חלק ממגרשים 127-128 המסווגים בייעוד "אזור חקלאי א' (2 ד' ליחידה)".

עיקרי הוראות התוכנית:

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

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

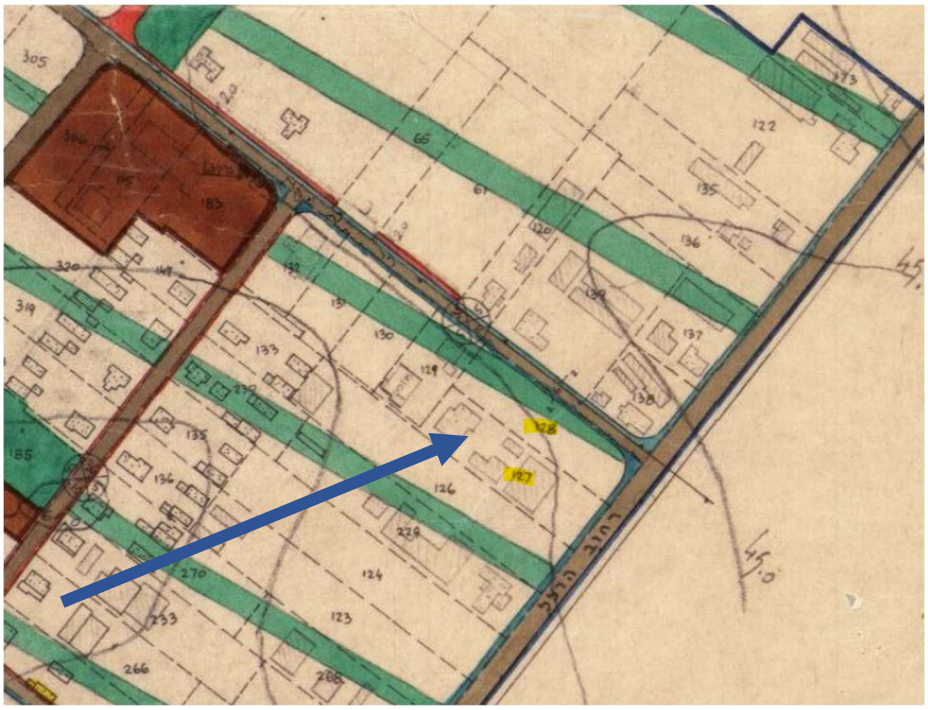
BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

שטח מגרש מינימלי	-	2,000 מ"ר או לפי התשריט
שטח בניה מקסימלי	-	15% למגורים ולא יותר מ 250 מ"ר בשני המפלסים יחד
שטח בנייני עזר מקסימלי	-	באישור הוועדה המקומית
גובה מבנה	-	קומה אחת או קוטג'
קווי בניין	-	קדמי לפי תשריט, צדדי 4 מ' למגורים ו 3 מ' לבניין עזר ומשק, אחורי 6 מ' למגורים ו 4 מ' לבניין עזר ומשק. תותר הקמת סככות למכוניות עד קוו בניין קדמי 2 מ' ואחורי 2 מ'/0 מ' בהסכמת שכן
הבלטת מרפסות	-	הבלטה מקוו בניין קדמי 1 מ' ולקוו בניין צידי 0.5 מ'

הערות:

מותרות 2 יח"ד בלבד על חלקה. בניין מגורים שני מותנה בגודל חלקה לא פחות מ 1,750 מ"ר בהמלצת המועצה המקומית והסכמת המחוזית, הוועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים להתיר מבנה חקלאי ועזר על הגבול בהסכמת שכן בכתב. אסור בבניינים שאושרו כמבני עזר להחזיק בעלי חיים.



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

תוכנית הר/10/290/א', דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1889 ביום 11.01.1973.

תוכנית הר/10/290/ב', דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1897 ביום 15.12.1973

תוכנית הר/10/290/ג', דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2544 ביום 14.06.1979

תוכנית הר/10/290/ה', דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3681 ביום 17.07.1989

מטרת התוכנית היא הקמת בריכות שחיה פרטיות בכל החלקות המותרות בבניית מבנה מגורים בתחום רמות השבים.

גודל מגרש מינימלי	750 מ״ר
קווי בניין	עפ״י תב״ע בתוקף
מרחק בין מבנים	לפחות 4 מ׳ מבית המגורים
שטח	12% משטח המגרש ולא יותר מ 150 מ״ק
מבנה עזר	יכלול מתקנים הדרושים להפעלת הברכה בלבד, עד 5 מ״ר

תוכנית הר/מק/10/290/ד', דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3729 ביום 25.12.1989

התוכנית, בין היתר, מבטלת את הצורך בהסכמת הוועדה המחוזית לבניית מבנה מגורים שני בחלקה

תוכנית הר/10/290/ה/1, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5178 ביום 08.05.2003

התוכנית משנה קו בניין לבריכת שחיה 2 מ׳ מגבולות המגרש וקובעת מרחק מינימלי בין בית מגורים ובריכה 3 מ׳.

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

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

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

החלטות מליאה - שטחי שירות :

החלטת מליאת הוועדה המקומית מיום 27.05.2007 (ישיבה מס׳ 200701)

הוחלט לאשר שטחי שירות לפי תקנה 13 לתקנות התו״ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים)

מרתף	100 מ״ר
חניה מקורה	30 מ״ר
ממ״ד	7.5 מ״ר
שטח שירות לפי חוק התו״ב	35 מ״ר

הנחיות למתן שטחי שירות :

א. מרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו ושטחו לא יעלה על 100 מ״ר וגובהו לא יעלה על 2.3 מ׳ נטו. מפלס התקרה של המרתף לא יעלה מעל מפלס הקרקע הטבעית אלא עפ״י הקבוע בחוק לנושא מרתפים

ב. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף מבחוץ

ג. נבנה מרתף ששטחו עולה על 35 מ״ר, תותר הקמת שטחי שירות נוספים אך ורק במפלס המרתף ובלבד ששטחם יחד עם שטח המרתף לא יעלה על 100 מ״ר. בנוסף תותר הקמת חניה מקורה וממ״ד במפלס הכניסה

ד. נבנה מרתף ששטחו קטן מ 35 מ״ר, תותר הקמת שטחי שירות עליונים או תחתיים ששטחם יחד עם שטח המרתף לא יעלה על 35 מ״ר. בנוסף יותרו הקמת ממ״ד וחניה מקורה

ה. בכל מקרה של בניית מרתף בשטח שמעל 35 מ״ר, ייבנו כל שטחי השירות למעט חניה מקורה וממ״ד במרתף

ו. בכל מקרה של בניית מרתף בשטח שמעל 35 מ״ר ייבנו כל שאר שטחי השירות למעט חניה מקורה וממ״ד במרתף

ז. בסעיף 6 להחלטה נקבע כי היטל ההשבחה יוטל וייגבה כחוק

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

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

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

החלטת מליאת הוועדה המקומית מיום 09.09.2007 (ישיבה מס׳ 200703)

תוקן נוסח החלטת המליאה מיום 27.05.2007 ונקבע כי מתן היתר לתוספות הנ״ל מותנה בפרסום הקלה עפ״י חוק. היטל ההשבחה, ככל שיחול, יגבה בעת מימוש הזכויות.

החלטת מליאת הוועדה המקומית מיום 01.10.2009

מטרת התוכנית שמספרה ש/10/290 תוספת שטחי שירות לתוכנית בהתאם לתקנות התכנן והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) סעיף 13 ס.ק.ב. תחולה והוראות מעבר.

התוספת תחול על תוכניות: הר/10/290 + הר/10/290ד׳, הר/22/290, הר/20/290, הר/16/290

שטחי שירות:

מרתף	100 מ״ר
חניה	30 מ״ר
ממ״ד	7.5 מ״ר

שטחי שירות על פי חוק התכנון והבנייה 35 מ״ר

הערה: במידה ונבנה מרתף שטחי השירות יכללו בו

במידה וייבנה מרתף חדש לא יעלה שטחו על 100 מ״ר וכל שטחי השרות יכללו בשטח המרתף, למעט חנייה מקורה וממ״ד.

המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו וגובהו לא יעלה על 2.3 מ׳ נטו. מפלס התקרה לא יעלה מעל קרקע טבעית אלא על פי הקבוע בחוק לנושא מרתפים

לא תהיה כניסה נפרדת למרתף מבחוץ

אם ייבנה מרתף הקטן מ- 35 מ״ר, יתרת שטחי השירות להשלמת 35 מ״ר יכולים שיהיו מעל הקרקע, וזאת בנוסף לממ״ד ולחנייה

בכל מקרה של מרתף מעל 35 מ״ר, יבנו כל שטחי השירות במרתף, למעט חנייה וממ״ד

מתן היתר לתוספות הנ״ל מותנה בפרסום הקלה על פי חוק

היטל השבחה ככל שיחול, יגבה בעת מימוש זכויות

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

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

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

9. רישוי:

היתר בניה **רח/3/20** מיום 06.10.1949, הקמת בית מגורים

היתר בניה **206** מיום 17.05.1956, סככה לול

היתר בניה **949** מיום 27.12.1965, תוספת למרפסות בבית מגורים

היתר בניה **1612** מיום 24.03.1970, לול עופות

היתר בניה **4249** מיום 05.04.1982, הקמת גדרות

בקשה להיתר בניה **20230608/1**, אושרה בישיבת וועדה 202407 מיום 02.06.2024:

הריסת מבנים קיימים והקמת בית מגורים חדש בן קומה אחת וקומת מרתף כולל ממ"ד, פיתוח שטח, חניות, בריכת שחיה ופרגולות

במסגרת הקשה אושרו ההקלות הבאות:

תוספת 6% בשטח הבניה לצורך שיפור תכנון

הגבהת מרתף לגובה 2.4 מ' במקום 2.2 מ' המותרים לצורך שיפור תכנון

תוספת שטחי שירות: מרתף 100 מ"ר, חניה מקורה 30 מ"ר וממ"ד לפי החלטת מליאה

שטחי בניה

			למטרות עיקריות						למטרות שירות								סה"כ שטח בניה		אחר		
			מוצע			סה"כ			מוצע					סה"כ					מוצע		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש[%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מרתף	חניה שירות	עובי קירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש[%]	מצללה	בריכת שחיה	הורדה
-3.00	כן	קומת מרתף									99.98		5.36	105.34	105.34	4.06	105.34	4.06			
+0.00	לא	קומת קרקע	348.51	8.56	2.80	359.87	359.87	13.87	9.00	3.49		29.98	5.42	47.89	47.89	1.85	407.76	15.71	92.33	99.94	10.55
		מעל הקרקע	348.51	8.56	2.80	359.87	359.87	13.87	9.00	3.49		29.98	5.42	47.89	47.89	1.85	407.76	15.71	92.33	99.94	10.55
		מתחת הקרקע									99.98		5.36	105.34	105.34	4.06	105.34	4.06			
		סה"כ המבנה	348.51	8.56	2.80	359.87	359.87	13.87	9.00	3.49	99.98	29.98	10.78	153.23	153.23	5.91	513.10	19.77	92.33	99.94	10.55

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	348.51	8.56	2.80	359.87	359.87	13.87	9.00	3.49		29.98	5.42	47.89	47.89	1.85	407.76	15.71	92.33	99.94	10.55
		מתחת הקרקע									99.98		5.36	105.34	105.34	4.06	105.34	4.06			
		סה"כ המבנה	348.51	8.56	2.80	359.87	359.87	13.87	9.00	3.49	99.98	29.98	10.78	153.23	153.23	5.91	513.10	19.77	92.33	99.94	10.55

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

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

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

---

10. <u>רקע משפטי</u>[2] :

10.1 נסח רישום

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין שהוצג בפני, עדכני ליום 29.07.2024, לחלקה 408 בגוש 6452, נמצאו הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום	-	2,595 מ״ר	
בעלויות	-	קרן קיימת לישראל	בשלמות
חכירות	-	דולב גיל יואל	1/5
		דמבו ניר מיכאל	1/5
		שוב עיניה שושנה	1/5
		איבין אפרת מיכל	1/5
		דמבו יורם	1/5
		רמת חכירה: ראשית, שטר מקורי 67600/2022/1, עד לתאריך 30.09.2030, קיימת הגבלה בהעברה, קיימת הגבלה בירושה	
הערות	-	ביום 8.2.23 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת כץ עופר וצלניקר כץ דניאל, הערות: התחייבות מיום 5.2.23, תיאור הנכס משק עזר, על כל החוכרים	
		ביום 9.4.24 נרשמה הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס שבח נתניה, על סכום 644,968 ₪, הערות: תיק 050252030 מתאריך 9.4.24. על החכירה של דולב גיל יואל	
		ביום 9.4.24, נרשמה הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס שבח נתניה, על סכום 622,992 ₪, הערות: תיק 003444247 מתאריך 9.4.24. על החכירה של שוב עיניה שושנה	

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

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

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

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

ביום 9.4.24, נרשמה הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס שבח נתניה, על סכום 622,992 ₪, הערות: תיק 003444254 מתאריך 9.4.24. על החכירה של דמבו יורם

ביום 9.4.24, נרשמה הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס שבח נתניה, על סכום 622,992 ₪, הערות: תיק 054900816 מתאריך 9.4.24. על החכירה של דמבו ניר מיכאל

10.2 חוזה חכירה

הוצג בפני צילום חוזה חכירה לא מהוון אשר נערך ונחתם ביום 31.10.2022 בין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (״המחכירה״) לבין דולב גיל יואל, דמבו ניר מיכאל, שוב עיניה שושנה, דמבו יורם ואיבין אפרת מיכל (״החוכר״), ממנו מתבררים הפרטים הבאים:

המוחכר	:	מגרש בשטח 2,595 מ״ר, ברמות השבים, גו״ח 6452/408 מגרשים 2127*2,2128 לפי תוכנית תגפ/290
תקופת חכירה	:	49 שנים, החל מיום 1.10.1981 ועד 30.09.2030
מטרת הקצאה	:	משק עזר - יח״ד אחת
מטרת החכירה	:	הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש
קיבולת בניה	:	שטח מבונה הקיים על המגרש במועד חתימת ההסכם
תנאים מיוחדים	:	

ידוע לחוכרים כי הרשות מחכירה את השטח נשוא חוזה החכירה למטרת משק עזר ליחידה אחת בגודל 160 מ״ר.

אין בחתימת חוזה זה להעניק לחוכר זכויות עפ״י התב״ע התקפה כיום מעבר לנ״ל.

כל שינוי תכנוני במשק עזר המצוי במשבצת יישוב חקלאי לרבות פיצול מגרש, יחייב את הסכמת האגודה.

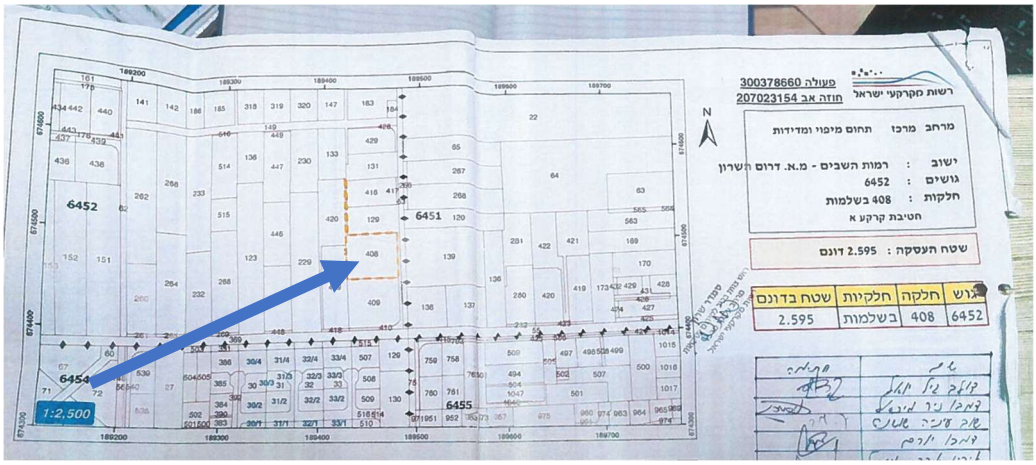
הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי.

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

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

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

10.3 תשריט מחוזה חכירה



10.4 הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 05.02.2023, בין גיל יואל דולב, ניר מיכאל דמבו, עינה שושנה, יורם דמבו ואפרת מיכל איבין (להלן: "המוכר") לבין עופר כץ, דניאל צלניקר ("הקונה"), למכר זכויות חכירה במשק עזר המצוי ברחוב בית העם 3 מושב רמות השבים וידוע כחלקה 408 בגוש 6452 בשטח של 2,595 מ"ר וכולל בית מגורים., זכויות החכירה למטרת משק עזר הכולל יח"ד אחת ויבוד חקלאי של המגרש בחכירה בלתי מהוונת לתקופה של 49 שנים עד ליום 30.09.2030 בהתאם להסכם חכירה מיום 31.10.22, התמורה בעסקה בסך 16,250,000 ₪.

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 את ההשבחה ביחס לאישור ההקלות בלבד

<u>ערכי שווי - מועד קובע 02.06.2024</u>:

מס׳	תאריך	גו״ח	שטח המגרש	מחיר עסקה בש״ח	שטח מבונה אק׳	מחיר למ״ר מבונה אק׳	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לזמן	מחיר מתואם למ״ר מבונה אק׳
1	05.02.2023	6452/408	2,595	16,000,000	626	25,567	1.00	1	25,567
2	08.08.2022	6452/458	746	6,722,897	303	22,178	1.00	1.04	23,066
3	14.02.2022	6451/109	939	8,425,000	339	24,866	1.00	1.14	28,347
4	09.11.2021	6589/174	1,664	4,900,000	375	13,075	1.10	1.21	17,402
5	07.11.2021	6589/167	1,658	7,690,000	445	17,266	1.10	1.21	22,981
6	28.07.2021	6453/35	4,014	11,460,000	738	15,538	1.20	1.25	23,307

עסקה 1 נערכה בנכס הנדון, השמאי מביא בחשבון כי זכויות הבניה בנכס בהתאם לחוזה החכירה עפ״י הבינוי הקיים בהיתר ובהתאם להסכם מכר, המוכר מתחייב להוון את הזכויות המוקנות בתב״ע עד לקיבולת בניה על פי תוכניות תקפות, כל תוספת בניה מעבר למוקנה בתב״ע יחויב בתשלום דמי היתר לרמ״י, לאור כך ניתוח העסקה נעשה בהתאם לתשלומים הצפויים לרמ״י ובהתחשב בתשלום היטל השבחה על ההקלות.

הפחתה בגין תרומת בנוי בעסקאות 1,5,6 בסך 2,000 ₪/מ״ר לשימוש ביניים

הפחתה בשל עלויות תכנון והיתר בעסקה 3 בסך 200,000 ₪

הובא בחשבון מקדמי שוליות לשטח חצר, התאמה לזמן והתאמה למיקום

מניתוח עסקאות במגרשים ריקים מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע 23,700 ₪

מניתוח העסקה בנכס נשוא ההחלטה מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ 25,600 ₪

על בסיס האמור מעריך השמאי על הצד הזהיר שווי מ״ר מבונה בממוצע בסך 23,700 ₪

<u>תוספת גובה מרתף</u>:

השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם השבחה לגובה מרתף:

החלטת שמאי מכריע אלי כהן ברחוב האגוז 71 בנווה ירק, נקבע מקדם השבחה של כ 0.05 לתוספת גובה מרתף מ - 2.2 מ׳ ל- 2.4 מ׳

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

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

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

החלטת שמאית מכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 6320/64 בכפר סירקין, נקבע מקדם השבחה של כ- 0.036 לתוספת גובה מרתף מ 2.2 מ' ל 2.4 מ'

על בסיס האמור קובע השמאי מקדם השבחה לתוספת 20 ס"מ בגובה מרתף של כ- 0.04

תחשיב השבחה:

שטח מבונה אק' במצב קודם:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח מבונה אק'
עיקרי	250	1	250.00
ממ"ד - לא לחיוב	12.49	0.9	11.24
חצר קרובה 500 מ"ר	500	0.2	100.00
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.15	75.00
חצר שולית מעל 1,000 מ"ר	1,333	0.1	133.25
סה"כ שטח מבונה אק' במצב קודם			**569.49**

שטח מבונה אק' במצב חדש (לפי הבקשה להיתר):

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח מבונה אק'
עיקרי מבוקש	359.87	1	359.87
ממ"ד לא לחיוב	12.49	0.9	11.24
מרתף מבוקש בהקלה בגובה	99.98	0.44	43.99
חניה מבוקשת	29.98	0.3	8.99
חצר קרובה 500 מ"ר	500	0.2	100.00
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.15	75.00
חצר שולית מעל 1,000 מ"ר	1,193	0.1	119.27
סה"כ שטח מבונה אק' במצב חדש			**718.36**

תחשיב ההשבחה:				
סה"כ שטח מבונה אק' במצב חדש:			718.36	מ"ר
סה"כ שטח מבונה אק' במצב קודם:			569.49	מ"ר
שטח מבונה אק' לחיוב:			148.87	מ"ר
סה"כ ההשבחה ב- ₪:	23,700	₪	3,528,224	₪
היטל השבחה 50%:			**1,764,112**	₪

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

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

11.2 שמאי המבקש

<u>הקלה לתוספת 6% שטח בניה</u>

בהתאם לפרוטוקול החלטת וועדה אושרה תוספת בניה של 6% בהקלה המהווים 109.87 מ״ר לצורך שיפור תכנון לא צוין כי השטח שנוסף מכוח ההקלה הוא למטרות עיקריות

בתוכנית הבקשה להיתר מבוקש שטח עיקרי של 359.87 מ״ר (מורכב משטח עיקרי, ממ״ד ומרפסת המחושבת כשטח עיקרי).

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח עיקרי מבוקש 359.87 מ״ר, שטח זה כולל מרפסת של 8.56 מ״ר וממ״ד בשטח 2.8 מ״ר

להערכת שמאי המבקש יש להביא בחשבון שטח עיקרי של 98.51 מ״ר בלבד שהוא מעבר לשטח 250 מ״ר המותר לפי תב״ע ושטח ממ״ד עיקרי 2.8 מ״ר וללא שטח מרפסת עיקרי המהווה שטח מרוצף כחלק מחצר המגורים אשר אינה תורמת לשווי כשטח עיקרי

<u>מקדם שוליות לשטח הנוסף</u>:

השמאי מעריך מקדם שוליות 0.8 לשטח עיקרי הנוסף (ללא שטח ממ״ד ומרפסת)

השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם שוליות לשטח נוסף בהקלה:

החלטת שמאי מכריע ברק שוורצבורד בגו״ח 7232/46, לנכס בו אושרה הקלה לתוספת 103.98 מ״ר מעבר ל 200 מ״ר מותרים, בה נקבע מקדם שוליות 0.9 לשטח שנוסף בהקלה

החלטת שמאי מכריע דוד טיגרמן בגו״ח 6718/197,201, לנכס המהווה משק עזר, בה נקבע מקדם שוליות לשטח שמעבר ל 160 מ״ר בשיעור 0.8

<u>שטח מגרש/חצר</u>:

להערכת המבקש שטח חצר שיש להביא בחשבון הוא 2,000 מ״ר ולא 2,595 מ״ר כפי שנקט שמאי המשיבה, מהנימוקים הבאים:

בהתאם לחוזה החכירה מדובר בזכות חכירה לא מהוונת במשק עזר

בהתאם להסכם מכר המוכרים מתחייבים בתשלום היוון הנכס אל מול רמ״י, בהתאם לנהלי והחלטות רמ״י ניתן להוון במשק עזר קרקע עד 2,000 מ״ר כחלקת מגורים והשטח שמעבר שהוא 595 מ״ר בנשוא ההחלטה יוקצה על פי החלטות רמ״י ומהווה ״שטח השבה לרשות מקרקעי ישראל״. מכאן שהסכם המכר בנכס משקף זכות חכירה מהוונת ל 2 יח״ד ב״משק עזר״ בשטח חלקת מגורים של 2,000 מ״ר לאחר ניכוי שטח

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

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

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

השבה לרמ״י של 595 מ״ר על כל הנובע מכך בהתאם להחלטות רמ״י (1521+ נוהל רמ״י) לבניית 2 יח״ד עפ״י תב״ע מאושרת.

כאמור, יש להביא בחשבון שטח חלקת מגורים של 2,000 מ״ר

השמאי מעריך כי אין להביא בחשבון שטח רצועת הקרקע הנמשכת לכיוון צפון מהחלקה (53.9 מ״ר בקירוב) ומשמשת כשביל גישה אינה תורמת לשווי ותיכלל בשטח ההשבה, שטח זה נכלל בשטח מגרש לצורך חישוב אחוזי בניה וגם לאחר ומנכים שטח זה שטח הבניה המתקבל לא יותר מ 250 מ״ר ולכן לרצועת קרקע זו אין משום פגיעה ו/או מגבלה בתכנון ו/או בניה של הבית והיא מחוץ לקווי הבניין. בעניין זה מפנה השמאי להחלטת שמאי מכריע דוד דדון בגו״ח 6451/361 ברמות השבים, בה נקבע מקדם 0.1 לרצועת קרקע בשימוש מעבר לכלי רכב והולכי רגל למבנה עורפי והחלטה של השמאי מכריע מישל אשור בגוש/חלקה 6453/35 ברמות השבים בה ניכה השמאי שטח מעבר של 122 מ״ר.

השמאי מביא בחשבון את מקדמי השווי הבאים: חצר עד 500 מ״ר מקדם 0.25, חצר בשטח מ - 501 מ״ר ועד 1,000 מ״ר מקדם 0.15 וחצר שולית בשטח שמעל 1,000 מ״ר מקדם 0.1

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המבקש חולק על קביעת נתוני השווי של שמאי המשיבה ומציין כי השמאי לא הציג ניתוח של העסקאות לרבות העסקה בנכס הנדון.

השמאי מציין כי חלק מעסקאות ההשוואה עליהן התבסס שמאי המשיבה (עסקאות 2,4,5), נותחו בהחלטת שמאי מכריע מישל אשור בגוש/חלקה 6453/35 ונמצא כי קיים פער גדול בשווי מ״ר מבונה שקבע השמאי המכריע לעומת השווי אותו קבע שמאי המשיבה פער שמעל ל- 40%, השמאי המכריע קבע שווי מ״ר מבונה בסך 17,300 ₪ לאחר התאמות.

שמאי המשיבה אינו מציג את ניתוח עסקה שערך בנכס הנדון.

השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים:

חלטת שמאי מכריע מישל אשור בגוש/חלק 6453/35, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 13,750 ₪ נכון למועד הקובע 13.02.2023

החלטת שמאי מכריע דוד דדון בגוש/חלקה 6451/361, בה קבע השמאי המכריע שווי

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

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

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

מ"ר מבונה בסך 13,700 ₪ נכון למועד הקובע 19.07.2020

השמאי מנתח את עסקת המכר שנערכה בנכס הדון, בהתחשב בעובדה שהמוכר מתחייב לשלם את דמי ההיוון לרמ"י עבור זכויות בניה בתוכניות שבתוקף דהיינו 2 יח"ד בשטח 125 מ"ר כ"א + ממ"ד ובריכת שחיה לכל יח"ד וכן בגין שטחי שירות בהחלטת וועדה לתו"ב דרום השרון מיום 09.09.2007. שטח שמעבר ל 2,000 מ"ר חלקה לא יהוון על ידי המוכר והוא יושב לרמ"י. שטחים בפוטנציאל מכוח הקלה הובאו במקדם 0.5. השמאי מעריך כי הבנוי מיועד להריסה ולכן אינו תורם לשווי. השמאי מביא בחשבון חלוקה של החלקה לשני מגרשים (אחד בגודל 500 מ"ר והשני בגודל 1,500 מ"ר)

ניתוח העסקה:

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם הקלה	שטח אקוי' במ"ר
יח"ד 1 שטח מגרש 500 מ"ר				
עיקרי	125.00	1		125.00
עיקרי בהקלה	30.00	1	0.5	15.00
ממ"ד	12.00	1		12.00
מרתף בהקלה	100.00	0.4	0.5	20.00
חנייה מקורה בהקלה	30.00	0.30	0.5	4.50
בריכה	לא תחול מאחר וגודל מגרש מינימלי לבריכה 750 מ"ר			0.00
חצר עד 500 מ"ר	303.00	0.25		75.75
סה"כ שטח אקוי' במ"ר, יח"ד 1				252

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם הקלה	שטח אקוי' במ"ר
יח"ד 2 שטח מגרש 1,500 מ"ר (השלמת לשטח 2 דונם למגורים בהיון משק עזר)				
עיקרי	125.00	1		125.00
עיקרי בהקלה	90.00	1	0.5	45.00
ממ"ד	12.00	1		12.00
מרתף בהקלה	100.00	0.4	0.5	20.00
חנייה מקורה בהקלה	30.00	0.30	0.5	4.50
בריכה (הנחתי 100 מ"ר)	100.00	0.35		35.00
חצר עד 500 מ"ר	500.00	0.25		125.00
חצר בשטח 501 מ"ר -1,000	500.00	0.15		75.00
חצר שולית מעל 1,000 מ"ר	143.00	0.10		14.30
סה"כ שטח אקוי' במ"ר, יח"ד 2				456

סיכום	
סה"כ מ"ר אקווי' ב-2 היחידות	708.05
מחיר העסקה בנכס הנדון (התמורה)	₪ 16,250,000
שווי מ"ר אקווי	₪ 22,950

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

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

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

השמאי מתבסס על עסקת מכר בגוש/חלקה 6451/109, מיום 26.03.2023 למגרש בו ניתן היתר להקמת יח"ד אחת, הנכס נמכר בתמורה לסך 13,500,000 ₪, בהתאם לשיחה אשר נערכה עם המתווכך העסקה משקפת שווי בית מגורים בנוי חדש ברמת גמר גבוהה.

על בסיס מכלול נתוני ההשוואה, קובע השמאי שווי מ"ר מבונה משוקלל לאחר התאמה למועד הקובע והתאמה של 0.95 בגין אי וודאות להשבה לרמ"י בסך 16,400 ₪

לצורך קביעת שיעור ההתאמה לזמן, מתבסס השמאי על "סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון של שנת 2024" אשר נערכה על ידי משרד של השמאי מקרקעין דנוס, בה נקבע עליית מחירי דירות ברבעון הראשון של שנת 2024 בשיעור 2% לעומת רבעון שקדם לו. וכן על הודעה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בנושא "שינוי במחירי שוק הדירות" מיום 15.04.2024 לפיו בין ינואר/פברואר של שנת 2024 לינואר פברואר שח שנת 2023 נמצאו עליות המחירים הבאות: חיפה 4.4%, דרום 3.6%, ירושלים 2.1% וצפון 0.9% וירידות מחירים במחוזות תל אביב 1.8% ומרכז 0.5%.

<u>הקלה בגובה מרתף</u>:

השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם השבחה בגין הגבהת מרתף:

שמאי מכריע ומועד השומה	הקלה מבוקשת	מועד קובע	מקדם השבחה בגין שיפור תכנון: הקלה להגבהת שטח מרתף
מרדכי דדון, שמאי מכריע מיום 05.04.2021 גוש 6451 חלקה 361 (חלק) רחוב האלונים 5, רמות השבים	הקלה בגובה מרתף מ-2.3 מ' ל-2.4 מ'. הערת הח"מ: המרתף אינו כולל ממ"ד הממוקם בקומת קרקע.	19.07.2020	**0.44**
גיל הרצברג, שמאי מכריע מיום 2203.2018 גוש 6451 חלקה 109, רחוב בית העם 32 ב', רמות השבים	הקלה בגובה מרתף מ-2.3 מ' ל-2.4 מ'. הערת הח"מ: המרתף אינו כולל ממ"ד הממוקם בקומת קרקע	09.07.2017	**0.50**
ברק שוורצברד, שמאי מכריע מיום 08.07.2024 גוש 7232 חלקה 46, רחוב התמר 13, מגשימים	הקלה בגובה מרתף מ-2.2 מ' ל-2.4 מ'. הערת הח"מ: המרתף כולל ממ"ד.	29.05.2023	**0.40**

ההקלה משנה גובה מרתף בלבד ללא שינוי בשימוש (שטח שירות בלבד), בהתחשב במאפייני המרתף המבוקש השמאי מעריך מקדם מרתף 0.4.

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

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

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

תחשיב השבחה:

מצב קודם

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' במ"ר
שטח חלקה	2,000.00		
שטח עיקרי על פי תב"ע	250.00	1	250.00
ממ"ד לא לחיוב בגין מימוש בדרך היתר	12.49	0	0.00
חנייה מקורה לפי תב"ע "סככה למכונית פרטית"	15.00	0.30	4.50
יתרת שטח חצר בניכוי תכסית	**1,722.51**		
חצר קרובה עד 500 מ"ר	500.00	0.25	125.00
חצר בשטח 501 מ"ר -1,000 מ"ר	500.00	0.15	75.00
חצר שולית מעל 1,000 מ"ר	722.51	0.10	72.25
סה"כ שטח אקוי' במ"ר - מצב קודם			**527**

מצב חדש

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' במ"ר
שטח חלקה	2,000.00		
עיקרי	250.00	1	250.00
תוספת שטח עיקרי במסגרת הקלה כמותית 6%	98.51	0.80	78.81
תוספת עיקרי ממ"ד במסגרת הקלה כמותית 6%	2.80	0.80	2.24
ממ"ד לא לחיוב בגין מימוש בדרך היתר	12.49	0	0.00
מרתף מבוקש הקלה בגובה	99.98	0.4	39.99
חנייה מקורה	29.98	0.30	8.99
יתרת שטח חצר בניכוי תכסית	**1,606.22**		
חצר קרובה עד 500 מ"ר	500.00	0.25	125.00
חצר בשטח 501 מ"ר -1,000 מ"ר	500.00	0.15	75.00
חצר שולית מעל 1,000 מ"ר	606	0.10	60.62
סה"כ שטח אקוי' במ"ר - מצב חדש			**641**

תחשיב השבחה:	
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש במ"ר	641
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם במ"ר	527
שטח אקוי' לחיוב במ"ר	114
שווי מ"ר מבונה	₪ 16,400
סה"כ ההשבחה:	**₪ 1,868,042**
סה"כ היטל השבחה (50%)	**₪ 934,000**

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

11.3 תגובת שמאי המשיבה

שטח לחיוב בהקלה:

שטח חצר המחושב כשטח עיקרי של כ- 8.58 מ״ר מהווה שטח מקורה הכלוא בין 3 קירות ולכן בהתאם לתקנות התכנון והבניה אינו יכול להוות חלק מהחצר כפי שטוען המבקש

יתרה מכך בהתאם להחלטת הוועדה שטח זה נחשב כשטח עיקרי ושיקול דעת זה נתון לוועדה המקומית בלבד.

בהתאם להחלטת מליאה של הוועדה ברגע שנבנה מרתף בשטח שמעל 35 מ״ר עליו לכלול את כל שטחי השירות למעט חניה וממ״ד ולכן לא קיימת יתרת שטחי שירות לניצול ולכן השטח מחושב כעיקרי. ומרגע שאישרה הוועדה שטח זה כשטח עיקרי יכול באופן עקרוני המבקש לסגור אותו לחלק מהבית ללא צורך בפרסום הקלה נוספת וללא תשלום נוסף של היטל השבחה

לכן יש להביא בחשבון שטח זה במסגרת שטחי הבניה העיקריים מכוח הקלה.

מקדם שוליות:

להערכת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון מקדם שוליות על השטח הנוסף.

השמאי מפנה להיתרי בניה שניתנו במושב רמות השבים נכון למועד הקובע יוני 2024, לפיהן ניתן לראות כי ישנו ביקוש לבתים בשטחים נרחבים.

רמות השבים מהווה מושב יוקרתי עם בתי מגורים על מגרשים נרחבים המהווה מוצר נדיר במרכז הארץ והאוכלוסייה בה אמידה ולכן קיים ביקוש לבתי מגורים בשטחים גדולים

כמו כן בהנחה ולא הייתה כדאיות לניצול שטחים נוספים הם לא היו מבוקשים

זכויות חכירה ושטח חצר:

שטח החצר מתקזז בשני מצבי התכנון ולכן במימוש בדרך של הקלה אין כל כך רלוונטיות לשטח החצר.

אם שטח חלקת המגורים עומד על 2,000 מ״ר אזי שניתוח העסקה שנערכה בנכס ישקף שווי מ״ר מבונה גבוה יותר.

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

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

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

השמאי מציין כי בניתוח עסקת ההשוואה נמצאה טעות סופר במקדם שווי לזכויות בהקלה אשר שווין צריך להיות 0 כיוון שחייבות בתשלום 51% לרמ"י ו- 50% היטל השבחה.

ניתוח השווי המקורי של העסקה בנכס:

שימוש	שטח	מקדם אק'	הפחתה למימוש בהקלה	שטח מבונה אק'
עיקרי	250	1	1	250.00
ממ"ד	12	1	1	12.00
עיקרי בהקלה 6%- לא מהוון	155.7	1	0.19	29.58
מרתף כולל שירות	100	0.4	0.5	20.00
חניה מקורה	30	0.3	0.5	4.50
בריכה	100	0.3	1	30.00
חצר קרובה 500 מ"ר ליח"ד	500	0.2	1	100.00
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.15	1	75.00
חצר שולית מעל 1,000 מ"ר	1,047	0.1	1	104.73
סה"כ שטח מבונה אק'				626

ניתוח השווי לפי שטח חצר הנטען על ידי המבקש בנכס:

שימוש	שטח	מקדם אק'	הפחתה למימוש בהקלה	שטח מבונה אק'
עיקרי- מהוון במסגרת המכר	250	1	1	250.00
ממ"ד	12	1	1	12.00
עיקרי בהקלה 6%- לא מהוון	120.0	1	0	0.00
מרתף כולל שירות	100	0.4	0	0.00
חניה מקורה	30	0.3	0	0.00
בריכה	100	0.3	1	30.00
חצר קרובה 500 מ"ר ליח"ד	500	0.2	1	100.00
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.15	1	75.00
חצר שולית מעל 1,000 מ"ר	488	0.1	1	48.80
סה"כ שטח מבונה אק'				516

יחד עם זאת, בהתאם להסכם חכירה, במידה ואכן יושב השטח לרמ"י (במקרה של שינוי ייעוד) הרי שרמ"י תשלם עבורו פיצוי.

טענה זו אינה רלוונטית כיוון שיש אין ספור פסיקות לפיהן מערכת היחסים אל מול רמ"י אינה משפיעה על גובה ההשבחה כיוון שההשבחה מחושבת על שווי קרקע בבעלות. מפנה לסעיף 2 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לפיו החוכר זכאי לשיפוי

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

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

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

מהבעלים: *"שילם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות בלבד; בקביעת סכום השיפוי תבוא בחשבון הזכות של החוכר לדורות להארכת החכירה, ואולם אם החכירה לא הוארכה מסיבה כלשהי, זכאי החוכר לדורות כלפי בעל המקרקעין לקבל את הסכום שנוכה לו מהשיפוי עקב הזכות להארכת החכירה, כשהוא צמוד למדד יוקר המחיה ממועד תשלומו ועד למועד השיפוי בפועל"*

השמאי מפנה לפסיקה בעש"א 23423-06-10 **נול ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"**, הדנה בסוגייה דומה, כדלקמן:

נוכח האמור, התמונה העובדתית הינה כזו: התכנית מתירה פיצול הנכס לשני משקי עזר. דא עקא, מימוש הזכויות בהתאם לתכנית לא היה אפשרי עקב החלטה 479. מימוש הזכויות על פי התכנית התאפשר רק ביום 5.1.2009, עם אישור החלטה 1178.

מהי ההשלכה של ממצאים אלה על קיומו של אירוע מס?

*לטעמי, **אין לכך כל השלכה (ההדגשה שלי ג.ק)**. אבהיר דברי.*

הטענה הנטענת נידונה בהרחבה בפסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב בע"א 134/98 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נ' רוזנטל, [פורסם בנבו]. גם כאן נידונה שאלת הזכות לבנות בית בנחלה, אשר הוענקה בתכנית, מול האמור בהחלטה 479. בית המשפט המחוזי קבע כי:

> *"התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מגדירה את המונח השבחה כדלהלן: "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".*
>
> ***במילים אחרות, המחוקק כיוון דבריו אל השינוי בשווי המקרקעין ולא סייג משמעות זו על-ידי התייחסות ליישום של השינוי בשווי לבעלים או לחוכר לדורות**. התוצאה של עליית השווי נצמדת למקרקעין ואינה כרוכה בשאלה אם מי שמחזיק במקרקעין כבעלים או חוכר הינו בעל יכולת לממש את עליית השווי העולה מן התכנית, ההקלה או התרת השימוש החורג. שינוי השווי מלווה את המקרקעין כל עוד התכנית, ההקלה או התרת השימוש החורג היא בתוקף. ואילו זהות הבעלים או החוכרים, תכונותיהם, מצבם המשפחתי או מצבם הכספי אינם בין התנאים המונחים ביסודה של ההשבחה. **אם נציג דברים אלה בצורה פשטנית ביותר, נאמר כי תוספת אחוזי בנייה למקרקעין פלונים היא בגדר עליית שווי המקרקעין גם אם הבעלים, או החוכר, הוא חסר יכולת לחלוטין ומשלם בקושי את מסיו לרשות המקומית**."*

הנה כי כן, בית המשפט המחוזי קובע מפורשות כי חוסר יכולת מימוש הזכויות, הנובע מהחלטה 479 אינו מונע קיומו של אירוע מס משביח.

המדובר בהלכה המנחה בית משפט זה, ומשכך, כל הטענות בעניין זה, כמו גם הטענות בעניין הצורך בקבלת הסכמת של צדדים שלישיים – נדחות.

שמאי המבקש טוען מצד אחד כי יש להביא בחשבון שטח חצר של עד 2,000 מ"ר לפי חוזה החכירה ומצד שני מביא בחשבון זכויות בניה להקמת 2 יח"ד אשר לא היו

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

אפשריות לניצול בחוזה החכירה ללא התייחסות לתשלומים הצפויים לרמ״י עבור זכויות אלו.

יחד עם זאת, בנכס מבוקשת בנייה של יח״ד אחת בלבד ועל כן שטחי השירות הניתנים בהקלה הם ביחס ליח״ד אחת בלבד ולא כפי שציין שמאי המבקש בניתוח העסקה בשומתו

<u>שטח ״פס ברזל״ (רצועת קרקע צרה הנמשכת מהחלקה)</u>:

כמו שנטען לעיל, מדובר במימוש בדרך של הקלות ולכן שטח החצר אינו רלוונטי כיוון שמתקזז בשני מצבי התכנון

והכרה בשטח זה כשטח שאינו חלק מהחצר פוגעת במבקש שכן בניתוח העסקה בנכס עצמו יתקבל שווי מ״ר מבונה גבוה יותר במקרה זה

<u>ערכי שווי</u>:

שווי מ״ר מבונה שקבע שמאי המבקש מהווה ערכה נמוכה משמעותית ביחס לסביבה ומתבסס בין היתר על החלטת שמאי מכריע מישל אשור.

שמאי המשיבה חולק על החלטת שמאי מכריע מישל אשור לעניין ערכי השווי אשר נקבעו לשכונת התרנגול המרוחקת ממרכז היישוב וסמוכה לכביש ראשי.

שימוש בעסקה אשר נערכה בנכס נשוא הדיון מייתרת צורך בביצוע התאמות מנתוני השוואה אחרים, כפי שצויין לעיל העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה בסך 25,567 ₪ ולאחר תיקון טעות סופר (כפי שצוין לעיל) מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 27,985 ₪ לפי התחשיב הבא:

שימוש	שטח	מקדם אק'	הפחתה למימוש בהקלה	שטח מבונה אק'
עיקרי- מהוון במסגרת המכר	250	1	1	250.00
ממ״ד	12	1	1	12.00
עיקרי בהקלה 6%- לא מהוון	155.7	1	0	0.00
מרתף כולל שירות	100	0.4	0	0.00
חניה מקורה	30	0.3	0	0.00
בריכה	100	0.3	1	30.00
חצר קרובה 500 מ״ר ליח״ד	500	0.2	1	100.00
חצר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	1	75.00
חצר שולית מעל 1,000 מ״ר	1,047	0.1	1	104.73
סה״כ שטח מבונה אק'				572

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

בהנחה ונביא בחשבון שטח שירות עבור 2 יח״ד כפי שטען שמאי המבקש, לא ישתנה המחיר למ״ר כיוון שזכויות אלה כרוכות בתשלום 51% לרמ״י ו- 50% היטל השבחה לוועדה מה שמאיין את תרומתן לשווי

שומת ההשבחה נערכה בגישה זהירה והביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה כממוצע עסקאות ולא מחיר העסקה בלבד בהנחה וכל שטח החלקה שייך למבקש

לעניין טענת הפער בניתוח העסקאות בשומת המשיבה לעומת ניתוח העסקאות בהחלטת שמאי מכריע מישל אשור, הפער נובע מהתאמה למועד הקובע והפער גדול בשל עליית מחירים גבוה בתקופת הזמן. עליית המחירים בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לדירות מגורים בבניה רוויה אשר לאחר תקופת הקורונה נעשה מוצר מבוקש יותר בשל צורך הצרכנים בשטחי מחיה רחבים יותר עם גינות צמודות ומדובר במוצר שהולך ונגמר ולכן מיעוט הקרקעות גורם לעליית מחירים גדולה עוד יותר, ולכן ניתן לומר כי עליית מחירים בצ״ק גדולה מדירות בבניה רוויה ולכן מקדמי ההתאמה לזמן שהובאו בשומת ההשבחה הם על הצד הזהיר

ניתוח עסקה 2 בגוש/חלקה 6452/458 :

בבדיקה חוזרת עלה כי נפלה טעות סופר בניתוח העסקה ולאחר תיקון העסקה מצביעה על מחיר למ״ר מבונה אקו׳ של כ- 20,343 ₪/מ״ר. במגרש זה לא ניתן לבנות בריכת שחיה כיוון שהוא בשטח קטן מ 750 מ״ר, רק 61 מ״ר משטח הדרך המשותפת כלול בממכר ובהתאם להסכם שיתוף שטח המגרש הנדון כ- 685 מ״ר. להלן ניתוח מתוקן :

שימוש	שטח	מקדם אק׳	הפחתה למימוש בהקלה	שטח מבונה אק׳
עיקרי	210	1	1	210.00
ממ״ד	12	1	1	12.00
מרתף כולל שירות	50	0.4	1	20.00
חניה מקורה	30	0.3	1	9.00
בריכה	0	0.3	1	0.00
חצר קרובה 500 מ״ר ליח״ד	433.0	0.2	1	86.60
זכות מעבר/חצר שולית	61.0	0.1	1	6.10
סה״כ שטח מבונה אק׳				344

התייחסות לניתוח נתוני השוואה בשומה של מישל אשור :

החלטה זו נערכה לנכס הממוקם בשכונת התרנגול אשר ממוקמת מעבר לכביש מספר 4, מדרום לגבעת ח״ן וממערב להוד השרון, השכונה מנותקת מהיישוב

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

השמאי המכריע נותן מקדם התאמה למיקום 0.7-0.8 מהנכסים במרכז היישוב ומקדם 0.9 מהנכסים ברחוב השמש העולה אשר גם הם מעבר לכביש 4 אולם קרוב יותר למרכז היישוב

תרשים סביבה:



ניתוח עסקה 5 בגוש/חלקה 6589/167:

המחיר בעסקה לפני ההתאמות כ- 17,266 ₪ /מ"ר מבונה אקו'.

בשומה המכרעת של מישל אשור הובאה התאמה למיקום בשיעור 0.9 לעומת נשוא ההחלטה הממוקם במרכז היישוב. בהתאם לגישת השמאי המכריע מישל אשור נדרשת התאמה מרחוב השמש העולה למרכז היישוב של 1.1-1.2. ובניתוח העסקה בשומת ההשבחה הובא מקדם 1.1 למיקום והתאמה 1.21 לזמן. שווי מ"ר מבונה לפני התאמות אותו קבע השמאי המכריע 16,282 ₪ ולאחר התאמות מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 22,398 ₪.

ניתוח עסקה בגוש/חלקה 6452/235:

בשל הבעייתיות בעסקה היא לא הובאה בחשבון בשקלול השווי, אך ניתנה התייחסות כיוון שהוצגה על ידי המבקש

מדובר בזכויות חכירה לא מהוונות למשק עזר עם זכויות ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר ולא ברורה חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקה.

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

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

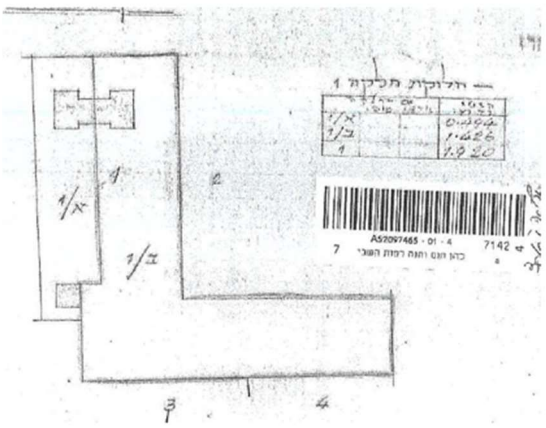
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

בהתאם להסכם מכר שנערך בחלקה הקונה יודע כי קיימת בעיתיות בחלוקת הזכויות בחלקה ומסכים לכך. מדובר בשטח קרקע של 1,426 מ״ר המהווה חלק מחלקה 235 ונרכש על ידי 4 קונים במשותף, הנכס נמכר בתמורה לסך 7,000,000 ₪.

בהתאם לפרק 8.14.4 בקובץ החלטות רמ״י, כל תוספת בניה מעל 160 מ״ר חייבת בתשלום דמי היתר בשיעור 51% ולא יינתן זיכוי על היטל השבחה ששולם, מכאן שכל זכות נוספת בנכס לא תורמת לשווי כיוון שבעת ניצול יהיה על החוכר לשלם 50% לוועדה המקומית ו- 51% לרמ״י

מכאן שהניתוח בשומה המכרעת של מר מישל אשור אינה נכונה, כיוון שבה נלקח שווי לתרומה של שטחים מעבר ל 160 מ״ר.

להלן תשריט חלוקת החלקה:



ניתוח שווי מ״ר מבונה:

שימוש	שטח	מקדם אק׳	הפחתה למימוש בהקלה	שטח מבונה אק׳
עיקרי	125	1	1	125.00
עיקרי בהקלה 6% עד 160 מ״ר	35.00	1	0.5	17.50
עיקרי בהקלה מעל 160 מ״ר	50.56	1	0	0.00
ממ״ד	12	1	1	12.00
מרתף כולל שירות מעל 160 מ״ר	100	0.4	0	0.00
חניה מקורה	30	0.3	0	0.00
בריכה	100	0.3	0	0.00
חצר עד 500 מ״ר ליח״ד	500	0.2	1	100.00
חצר 500 מ״ר - 1,000 מ״ר ליח״ד	500	0.15	1	75.00
חצר שולית	73	0.1	1	7.34
סה״כ שטח מבונה אק׳				337

מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 20,781 ₪ לפני התאמות.

לפי הלמ״ס מחירי הדיור בין מאי 2022 ליוני 2024 עלו בכ- 11%. צורת המגרש בעסקה

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

אינה רגולרית וקיים קושי בתכנון/ניצול זכויות ולכן ניתנה הפחתה בשיעור 10%.
מתקבל שווי מ״ר מבונה לאחר התאמות בסך 25,374 ₪

ניתוח עסקה בחלקה 252 בגוש 6452:

מדובר בזכויות חכירה לא מהוונות למשק עזר עם קיבולת בניה ליח״ד אחת (בהתאם לשטח המבונה הקיים) למגרש בשטח 1,866 מ״ר עם מבנה מגורים משנות ה- 50 בשטח של כ- 70 מ״ר שאינו תורם לשווי. הנכס נמכר בתמורה לסך 7,818,000 ₪. בהתאם להחלטות רמ״י (ס 8.14.4) אין תרומה ליתר הזכויות שבעת ניצולן יידרש תשלום בשיעור 5% לרמ״י ו- 50% לוועדה המקומית. ולכן ניתוח העסקה בשומת השמאי המכריע מישל אשור אינו נכון כיוון הובאה בחשבון תרומת שווי ליתרת הזכויות

ניתוח שווי מ״ר מבונה:

שימוש	שטח	מקדם אק'	הפחתה למימוש בהקלה	שטח מבונה אק'
עיקרי עד 160 מ״ר	160	1	1	160.00
עיקרי מעל 160 מ״ר- עד 250 מ״ר	90.00	1	0.49	44.10
עיקרי בהקלה מעל 250 מ״ר	111.96	1	0	0.00
ממ״ד	12	1	1	12.00
מרתף כולל שירות מעל 160 מ״ר	100	0.4	0	0.00
חניה מקורה	30	0.3	0	0.00
בריכה	100	0.3	0.49	14.70
חצר עד 500 מ״ר ליח״ד	500	0.2	1	100.00
חצר 500 מ״ר - 1,000 מ״ר ליח״ד	500	0.15	1	75.00
חצר שולית	474	0.1	1	47.40
סה״כ שטח מבונה אק'				453

מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 17,251 ₪ לפני התאמות.

לפי הלמ״ס בתקופה שבין נובמבר 2021 ליוני 2024 מחירי הדירות עלו ב- 22.5%. מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו' מתואם בסך 21,132 ₪

ניתוח עסקה בחלקה 109 בגוש 6451:

בחלקה בוצעו שתי עסקאות, ראשונה ביוני 2021 והשנייה בפברואר 2022 הכוללת עלויות תכנון. העסקה הראשונה מהווה עסקה חריגה ונמוכה ביחס לרמת המחירים בסביבה ונערכה כשלוש שנים לפני המועד הקובע והעסקה השניה מצביעה על מחיר שאינו מתיישב עם יתר העסקאות ולכן לא הובאו בחשבון.

<u>ניתוח העסקה בנכס נשוא ההחלטה</u>:

העסקה מהווה את נתון ההשוואה המהימן ביותר ומגלמת את מכלול ההתאמות

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

ומאפייני הנכס.

לפי הלמ״ס ממועד ביצוע העסקה (פברואר 2023) ועד למועד הקובע הייתה עליית מחירים בשיעור 1.6% על הצד הזהיר לא הובאה בחשבון התאמה לזמן

שמאי המשיבה מפנה להחלטת וועדת ערר 8061/10 **רשת חנויות רמי לוי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**, סעיפים 48-44, כדלקמן: ״..לטעמנו כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי שמדובר בפרמטר הראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון... כמובן כי ייתכן שהעסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה..״

התמורה בעסקה 16,250,000 ₪, על הצד הזהיר הובא בחשבון תרומה לבינוי הקיים למרות שמיועד להריסה ושווי קרקע בסך 16,000,000 ₪

זכויות בניה מעבר לקיבולת הבניה בחוזה מחייבת בתשלום דמי היתר בשיעור 51% לרמ״י והיטל השבחה בשיעור 50% ומשכך לא קיימת תרומה לשווי בגין זכויות בניה נוספות, הקונה מביא בחשבון תשלומים צפויים אלו.

ניתוח העסקה המתוקן:

שימוש	שטח	מקדם אק׳	הפחתה למימוש בהקלה	שטח מבונה אק׳
עיקרי- מהוון במסגרת המכר	250	1	1	250.00
ממ״ד	12	1	1	12.00
עיקרי בהקלה 6%- לא מהוון	155.7	1	0	0.00
מרתף כולל שירות	100	0.4	0	0.00
חניה מקורה	30	0.3	0	0.00
בריכה	100	0.3	1	30.00
חצר קרובה 500 מ״ר ליח״ד	500	0.2	1	100.00
חצר עד 1,000 מ״ר	500	0.15	1	75.00
חצר שולית מעל 1,000 מ״ר	1,047	0.1	1	104.73
סה״כ שטח מבונה אק׳				572

מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 27,985 ₪

על בסיס האמור, בהתחשב בעסקה אשר נערכה בנכס נשוא הדיון ומכלול נתוני ההשוואה, שווי מ״ר מבונה אשר הובא בשומת ההשבחה בסך 23,700 ₪ הוא על הצד

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

הזהיר.

מקדם שווי מרתף:

שמאי המשיבה מציין כי במושב רמות השבים זכויות הבניה המוקנות קטנות במיוחד, כמו כן הבניה הנפוצה ביישוב היא לבתים גדולים מאוד 300-400 מ"ר עם מרתפים גדולים בהקלה ותרומת המרתף גבוהה.

במצב הקודם הובא בחשבון מקדם שווי למרתף 0.4 ובמצב חדש עם תוספת גובה מקדם 0.44 (לאחר השבחה בשיעור 0.1) בהתאם להחלטות שמאים מכריעים המבטא את שיפור התכנון.

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>

12.1 שטח חלקת מגורים

לגישת שמאי המבקש בהתאם לנהלי רמ״י שטח חלקת המגורים במשק עזר להיוון הוא עד 2,000 מ״ר ויתרת השטח יוקצה בהתאם להחלטות רמ״י ולכן אין להביאו בחשבון, השמאי מכליל בשטח זה את רצועת הקרקע הנמשכת מהחלקה אשר להערכתו לא תורמת לשווי החצר.

גישת שמאי המשיבה בתגובה היא שכיוון ומדובר בהשבחה בגין הקלות, שטח החצר לרבות רצועת הקרקע מתקזז בשני מצבי התכנון ולכן אינו רלוונטי לתחשיב ההשבחה. וביחס לניתוח העסקה אשר נערכה בנכס הקטנה של שטח החצר תביא לשווי מ״ר מבונה גבוה יותר, יחד עם זאת בהתאם להסכם החכירה במקרה של השבת קרקע לרמ״י (בעת שינוי ייעוד) יתקבל פיצוי בגין שטח זה.

לטענת שמאי המשיבה עניין השבת הקרקע אינו רלוונטי גם מהסיבה שבהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה את תחשיב היטל השבחה יש לחשב על קרקע בבעלות והחוכר זכאי לשיפוי מהבעלים. השמאי מפנה להחלטה בעש״א 23423-06-10 **נול ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ״שורקות״** בה נקבע כי חוסר יכולת במימוש הזכויות הנובע מהחלטה 479 אינו מונע קיומו של אירוע מס משביח.

החלטה:

כאשר חלה השבחה, ישלם בעלם של המקרקעין היטל השבחה. אם המקרקעין מוחכרים לדורות, ההיטל ישולם על ידי החוכר. הערכת ההשבחה לא נעשית לזכויות החוכר אלא למקרקעין, כאשר החייב על פי הדין הוא הבעלים. משכך, החוכר מחויב בהיטל ההשבחה המלא, בהתעלם ממגבלות חוזיות המגבילות את האפשרות למימוש מלא של הזכויות המאושרות, ככל שקיימות בהתאם להסכם החכירה עליו הוא חתום.

אין האמור אומר שלא ניתן להביא בחשבון קיומו של חוכר או קיומה של מגבלה קניינית על שווי שוק המקרקעין במועד הקובע. קרי אין מהאמור לקבוע שקיומו של חוכר בהכרח אינו משפיע על שווי השוק בזכות הבעלות. אדרבא, ככל שקיומו של חוכר משפיע על שווי השוק לזכות הבעלות, יש להביאו בחשבון אומדן השווי, ואת השווי יש לאמוד לזכות הבעלות.

מכאן שאמדתי את שווי הבעלות במקרקעין אולם הבאתי בחשבון את המגבלה הקניינית באומדן שווי השוק.

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

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

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

המחלוקת בין הצדדים מהו שטח חלקת המגורים במשק העזר אותו יש להביא בחשבון, מקורה בשאלה האם יש להתחשב באופי הזכויות במקרקעין, במקרה הנדון זכויות חכירה במשק עזר (בהתאם לחוזה חכירה מיום 31.10.2022), ומגבלות קיימות בהסכם החכירה או קובץ החלטות רמ"י.

תחשיב ההשבחה נערך בגין אישור הקלות בניה בנכס. כך שהטענה לגודל חלקת המגורים אינה משמעותית מכיוון ששווי חצר המגורים "מתקזז" בשני מצבי התכנון.

יחד עם זאת, המחלוקת הנ"ל משליכה על אופן ניתוח שווי מ"ר מבונה בעסקה אשר נערכה בנכס נשוא ההחלטה (ובנתוני השוואה בה טענה זו רלוונטית). לפיכך מצאתי לנכון להתייחס לטענה בהרחבה וכמפורט להלן.

קובץ החלטות רמ"י (מעודכן ליום 16.06.2022):

סעיף 8.14 "משקי עזר", קובע בין היתר, את ההוראות הבאות:

סעיף 8.14.3 (רכישת זכויות מהוונות):

"בעל זכויות במשק עזר רשאי לרכוש זכויות מהוונות **עד שטח רציף של 2 דונמים** אשר יוגדרו בתשריט (להלן בפרק משנה זה - השטח המהוון) בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4) .."

סעיף 8.14.3 (2)(ב):

"על יתרת השטח שמעל 2 דונמים ימשיכו לחול הוראות ההסכם המקורי למעט הזכויות למגורים **ותחול חובת השבת הקרקע לרשות בעת אישור תוכנית חדשה המשנה ייעוד.** האמור בפסקת משנה זו יחול גם לגבי שטחי משק עזר שלא נרכשו בהם זכויות מהוונות בשל היותם שטח מפוצל פיזית משטח משק העזר שבו זכויות הבנייה המקוריות או בהסכם מפוצל מהסכם משק העזר שבו זכויות הבנייה המקוריות;"

סעיף 8.18.12 ("קרקע ששונה ייעודה למטרת מגורים או תעסוקה), סעיף (א):

"השיב החוכר את הקרקע עד מועד ההשבה, **יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו בקרקע,** כמפורט .."

(ההדגשות אינן במקור ב.ב.)

כאמור, בנכס מקרקעין המהווה משק עזר בתחום יישוב חקלאי ניתן להוון את הזכויות בקרקע עד לשטח חלקת מגורים של 2 דונם, מעבר לשטח זה במידה ותאושר תוכנית לשינויי ייעוד תחול חובת השבת הקרקע לרמ"י בכפוף לתשלום פיצויים לבעלי הזכויות בחלקה.

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

ולכן, בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון שטח חלקת מגורים עד 2,000 מ״ר, כאשר שטח שמעבר לשטח האמור לכאורה כשווי מ״ר בשימוש חקלאי ה״מתקזז״ בין שני מצבי התכנון.

בנוסף לאמור, הנחתי כי רצועת הקרקע הנמשכת לכיוון צפון משטח החלקה תיכלל בשטח ״ההשבה״ שהינו מעבר ל 2 דונם חלקת במגורים.

בעת ניתוח העסקה אשר נערכה בנכס נשוא ההחלטה, הבאתי בחשבון שטח שמעבר ל-2 דונם במקדם שווי קרקע חקלאית הצמודה לבית המגורים וכל עוד לא שונה ייעודה משמשת כחצר שולית לבית מגורים 0.1, בדומה לשווי חצר שולית רחוקה בחלקות מגורים בנחלות חקלאיות, תואם החלטות קודמות של הח״מ אשר נערכו לנכסי מקרקעין בתחום יישובים חקלאיים וכוללים שטחי קרקע בייעוד חקלאי בסמיכות לחלקת המגורים. (ראו לדוגמא החלטה בגוש/חלקה 4050/39, נחלה חקלאית במושב כפר סירקין).

12.2 ערכי שווי - מועד קובע 02.06.2024

שמאי הצדדים חלוקים בדעותיהם בעניין ניתוח עסקאות ההשוואה ועסקת המכר בנכס הנדון.

שמאי המשיבה מנתח את העסקאות תוך כדי נקיטת מקדם שווי אפס לזכויות בניה מעבר למותר בחוזי החכירה ומפנה סעיף 8.14.4 בקובץ החלטות רמ״י לפיו בעת מימוש זכויות מעבר למוקנה בחוזה החכירה נדרש תשלום בשיעור 51% לרמ״י ובנוסף תשלום בשיעור 50% היטל השבחה לוועדה המקומית, תשלומים אלה מאיינים את תרומת הזכויות לשווי העסקאות, השמאי מבצע התאמות בעיקר לזמן, השמאי מציין כי נפלה טעות סופר בניתוח עסקת השוואה בנכס נשוא ההחלטה בה הובא בחשבון שווי לזכויות בניה שאינן מוקנות בחוזה החכירה אשר לאחר תיקון משקף שווי מ״ר מבונה גבוה יותר ומציין כי השווי אותו מביא בחשבון הוא על הצד הזהיר בסך 23,700 ₪

שמאי המבקש מתבסס על החלטת שמאי מכריע מישל אשור בגוש/חלקה 6453/35 בה נותחו עסקאות השוואה לנכסים דומים וניתוח עסקת ההשוואה בנכס נשוא הדיון, השמאי מבצע התאמה לזמן והתאמה לאי וודאות בגין ״שטח השבה״ וקובע שווי מ״ר מבונה מתואם בסך 16,400 ₪

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

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

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

החלטה:

לעניין הבאה בחשבון של זכויות החכירה, ראו לעיל. האמור להלן הוא בעניין ניתוח שווי השוק של הזכויות במקרקעין.

בעת ניתוח עסקאות השוואה לנכסי מקרקעין בחכירה יש להביא בחשבון כי קיימות זכויות בניה מוקנות בחוזה החכירה וזכויות בניה נוספות אשר לצורך מימשן נדרש תשלום לרמ"י.

בחנתי את טענת שמאי המשיבה לפיה אין שווי לזכויות הבניה שאינן מוקנות בחוזה החכירה כיוון שבגינן נדרש תשלום היטל השבחה בשיעור 50% ובנוסף תשלום דמי היתר בשיעור 51% המאיינים את התרומה לשווי. כמפורט בהרחבה בהמשך.

בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה (סעיף 2) חוכר לדורות זכאי לשיפוי מהבעלים על ההפרש שבין התשלום ששולם לבין התשלום שהיה משלם אילו חל ההיטל על השבחת החכירה בלבד.

<u>התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</u>:

סעיף 2, סעיף קטן (א):

"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, **ישלם החוכר את ההיטל;** היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד" **(הדגשה אינה במקור)**

סעיף קטן (ב'):

"**שילם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות בלבד**; בקביעת סכום השיפוי תבוא בחשבון הזכות של החוכר לדורות להארכת החכירה, ואולם אם החכירה לא הוארכה מסיבה כלשהי, זכאי החוכר לדורות כלפי בעל המקרקעין לקבל את הסכום שנוכה לו מהשיפוי עקב הזכות להארכת החכירה, כשהוא צמוד למדד יוקר המחיה ממועד תשלומו ועד למועד השיפוי בפועל" **(הדגשה אינה במקור)**

<u>קובץ החלטות רמ"י (מעודכן ליום 16.06.2022)</u>:

סימן ד' (דמי חכירה, קיבולת בניה ותקופת חכירה), סעיף 8.6.24, קובע כי:

"היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה"

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

סעיף 8.14.3 (רכישת זכויות מהוונות במשק עזר), (1) תנאי תשלום, (ה):

"בעל זכויות אשר שילם היטל השבחה לא זכאי לכל החזר ו/או השתתפות מהרשות עבור תשלומי ההיטל;"

סעיף 8.14.7 (הוראות מיוחדות לחיוב ב- 91%) (א):

"בעל זכויות אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עבור אותן זכויות שבעדן שילם לרשות דמי היתר בשיעור של 91%, זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל ההשבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לא יפחת מ- 51%. על בעל הזכויות להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית בהתאם לדין" **(הדגשה אינה במקור)**

סעיף 8.14.8(ב')

"**העברת זכויות במשק עזר לא מהוון תחויב בתשלום דמי הסכמה** כמקובל ברשות על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות ועדכון שיעור דמי החכירה השנתיים ל 1% - מהשומה ששימשה בסיס לחישוב דמי ההסכמה

(ג') בוצעה העברת זכויות ושולמו דמי הסכמה, רשאי הרוכש לבקש, בתוך 90 ימים מיום העברת הזכויות, **לרכוש זכויות מהוונות כאמור בסעיף 8.14.3 בהשלמת ההפרש לתשלום עבור רכישת זכויות מהוונות על התשלום בעד דמי ההסכמה**, אם נדרש. על רכישת זכויות מהוונות במסגרת העברת זכויות יחולו כל תנאי פרק משנה זה

סעיף 5.4.25 :

"חוכר המעביר זכות חכירה חייב בתשלום דמי הסכמה בשיעור של שליש מהפרש עליית ערך הקרקע, אלא אם כן כתוב אחרת בהסכם החכירה, בין ערך הקרקע ליום רכישת הזכויות, כשהוא משוערך בהצמדה למדד המחירים לצרכן ליום חישוב דמי ההסכמה ,לבין ערך הקרקע במועד חישוב דמי ההסכמה הנוכחיים."

על בסיס האמור, בהתאם לקובץ החלטות רמ"י, בעת בקשה לתוספת זכויות בניה לא מהוונות יידרש תשלום היטל ההשבחה ותשלום דמי היתר לרמ"י עד 51% ללא זיכוי מהרשות עבור תשלום היטל ההשבחה. יחד עם זאת, בעת מכר ישולמו דמי הסכמה בשיעור 30% מעליית המקרקעין (כלומר, 30% מההשבחה) אשר ניתן יהיה לקזז אותו עם תשלום דמי ההיתר. מכאן שבעת העברת זכויות תוספת זכויות בניה שאינן מוקנות בחוזה החכירה עבורן שולמו דמי הסכמה תחויב בדמי היתר בשיעור 51% בניכוי 30% דמי ההסכמה ששולמו.

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

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

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

נתוני השוואה אשר נבחנו לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה:

החלטות שמאים מכריעים בתחום הוועדה המקומית דרום השרון סמוך למועד הקובע:

החלטת שמאי מכריע מישל אשור בגוש/חלקה 6453/35, מגרש מגורים בשטח 4,104 מ״ר עם מבנים המיועדים להריסה, נכון למועד הקובע 13.02.2023, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 13,750 ₪. השמאי מתבסס על עסקאות השוואה בתחום מושב רמות השבים (גוש/חלקה של העסקאות 6452/458, 6452/235, 6589/174, 6452/252, 6451/109, 6589/167, 6453/35)

ניתוח העסקה בנכס:

ביום 05.02.2023 נמכרו הזכויות בחלקה הנדונה, בתנאים הנ״ל:

המוכר מתחייב להוון שטח קרקע של 2,000 מ״ר כחלקת מגורים הכוללת בית מגורים, יתרת השטח תוקצה בהתאם להנחיות רמ״י. היוון הזכויות יהיה לפי דרישת רמ״י ובהתאם לזכויות הבניה על פי תוכניות בניין עיר שבתוקף במועד חתימת ההסכם (2 יח״ד בשטח 125 מ״ר כ״א + ממ״ד ובריכת שחיה לכל יחידה וכן בגין החלטת וועדה מיום 09.09.2007 לתוספת שטחי שירות לשתי היחידות. דמי היוון ו/או תשלום מכל סוג לרמ״י וכן היטל השבחה ישולמו על ידי המוכר אך ורק בגין הזכויות המוקנות, כאמור על פי תוכניות בניין עיר בתוקף.

כל היטל השבחה אחר לרבות בגין תב״ע ו/או בגין זכויות מותנות ו/או בגין הקלות לרבות הקלות בגין תוספת 6% ו/או בגין החלטות וועדה לרבות בגין החלטת וועדה מיום 09.09.2007 באשר למרתפים, חניה ושטחי שירות לשתי יחידות וממ״ד ככל שיידרש על פי החלטה ו/או ניוד זכויות שיוטלו ו/או ידרשו לאחר חתימת ההסכם יחולו על הקונה בלבד וישולמו על ידו. התמורה בעסקה 16,250,000 ₪, משקפת זכויות בניה מוקנות לפי תוכניות בניין עיר והקלות אשר בגינן יידרש תשלום היטל השבחה בלבד (תשלומי רמ״י בגין ההקלות ושטחי השירות חלים על המוכר). להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה:

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

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

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

שטח חלקת מגורים	2000				
יתרת שטח (חובת השבה לרמ"י)	595				
מספר יחידות	2				
זכויות בניה					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**פוטנציאל**	**שטח אקו'**	
עיקרי	250	1	1	250	
ממ"ד	24	1	1	24	
מרתף (הקלה)	200	0.4	0.5	40	
חניה (הקלה)	60	0.3	0.5	9	
בריכה (אפקטיבי ל- 2 יח"ד)	150	0.35	1	52.5	
חצר (עד 500 מ"ר ליח"ד)	1,000	0.2	1	200	
חצר (500-1000 מ"ר ליח"ד)	516	0.15	1	77.4	
שטח חקלאי (עליו חלה חובת השבה)	595	0.1	1	59.5	
סה"כ שטח אקו'				**712.4**	
תמורה בעסקה				16,250,000	₪
שווי מ"ר מבונה אקו'				**22,810**	₪

העסקה נערכה כשנה לפני המועד הקובע.

<u>ניתוח עסקת השוואה בגוש/חלקה 6452/458</u> :

העסקה נערכה ביום 08.08.2022, תמורה בעסקה 6,722,897 ₪

זכויות בחלקה : בעלות (בהתאם למידע מדווח)

אותרה על ידי באתר הוועדה המקומית תוכנית היתר בניה אשר אושרה ב 10/2023, עבור מגרש בשטח 685 מ"ר מהחלקה.

שטחי הבניה המבוקשים : עיקרי 210 מ"ר, ממ"ד 12.76 מ"ר, מרתף (שירות) 49.59 מ"ר, חניה 29.97 מ"ר ובריכת שחיה 55.9 מ"ר.

בניתוח שווי מ"ר מבונה הבאתי בחשבון את שטחי הבניה המבוקשים בהיתר בניה.

ניתוח שווי מ"ר מבונה :

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

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

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

שטח מגרש	754			
זכויות בניה				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**היטל השבחה**	**שטח אקו'**
עיקרי	210.4	1	1	210.4
ממ"ד	12.7	1	1	12.7
מרתף (הקלה)	49.59	0.4	0.5	9.918
חניה	29.9	0.3	1	8.97
בריכת שחיה וחדר מכונות	60.88	0.35	1	21.308
חצר עד 500 מ"ר	500	0.2	1	100
יתרת חצר	34	0.15	1	5.0535
סה"כ שטח אקו'				368.3495
תמורה				₪ 6,722,897
שווי מ"ר מבונה אקו'				**₪ 18,251**

העסקה נערכה לפני המועד הקובע. העסקה מהווה מגרש הקטן מנשוא הדיון עם זכויות בניה ליח"ד אחת

<u>ניתוח עסקת השוואה בגוש/חלקה 6451/218</u> :

העסקה נערכה ביום 01.09.2022, תמורה בעסקה 7,800,000 ₪ לשטח קרקע 800 מ"ר

זכויות בחלקה : בעלות (בהתאם למידע מדווח).

שטח מגרש	800			
זכויות בניה				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**היטל השבחה**	**שטח אקו'**
עיקרי	192	1	1	192
ממ"ד	12	1	1	12
מרתף (הקלה)	100	0.4	0.5	20
חניה	30	0.3	1	9
בריכת שחיה וחדר מכונות	75	0.35	1	26.25
חצר עד 500 מ"ר	491	0.15	1	73.65
סה"כ שטח אקו'				332.9
תמורה				₪ 7,800,000
שווי מ"ר מבונה אקו'				**₪ 23,430**

העסקה נערכה לפני המועד הקובע. העסקה מהווה מגרש הקטן מנשוא הדיון

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים, ניתוח העסקאות בשומה

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

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

המכרעת והתאמות נדרשות ביחס למכלול מאפייניו המיוחדים של הנכס נשוא חוות הדעת והמועד הקובע, בשקלול ערכי השווי תוך מתן תוקף גבוה לעסקת ההשוואה אשר נערכה בנכס הנדון, הבאתי בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 22,500 ₪.

12.3 הקלה כמותית בגין תוספת שטח בשיעור 6%

היקף שטח שיש להביא בחשבון

שמאי המבקש מעריך כי אין להביא בחשבון את שטח המרפסת המחושב כשטח עיקרי כיוון שמהווה חלק מחצר המגורים ותרומתו לשווי כשטח חצר ולא כשטח עיקרי.

שמאי המשיבה בתגובה מציין כי מדובר בשטח מקורה הכלוא בשלוש קירות ותרומתו לשווי גבוהה כשטח עיקרי וברמת העיקרון המבקש יכול להוסיף את השטח לבית המגורים ללא אישור הקלה נוספת וללא תשלום היטל השבחה ולכן יש להביאו בחשבון כשטח עיקרי, כמו כן בהתאם להחלטת מליאת וועדה בעת ניצול שטח מרתף מעל 35 מ״ר אין להקים שטחי שירות מעל הקרקע (למעט ממ״ד וחניה) ולכן השטח הוא עיקרי

החלטה:

בהתאם לפרוטוקול החלטת וועדה, במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרה, בין היתר הקלה ל״תוספת של 6% בשטח הבניה. סה״כ תוספת 109.87 מ״ר המהווים 4.23% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון״.

בתוכנית הבקשה להיתר, שטח ההקלה מבוקש כשטח עיקרי בקומת הקרקע של בית המגורים.

בהתאם לקובץ חישוב שטחים המצורף לתוכנית הבקשה להיתר בניה, במסגרת שטחי הבניה העיקריים מחושבים גם שטח ממ״ד ושטח מרפסת, להלן קטע רלוונטי:

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

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

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

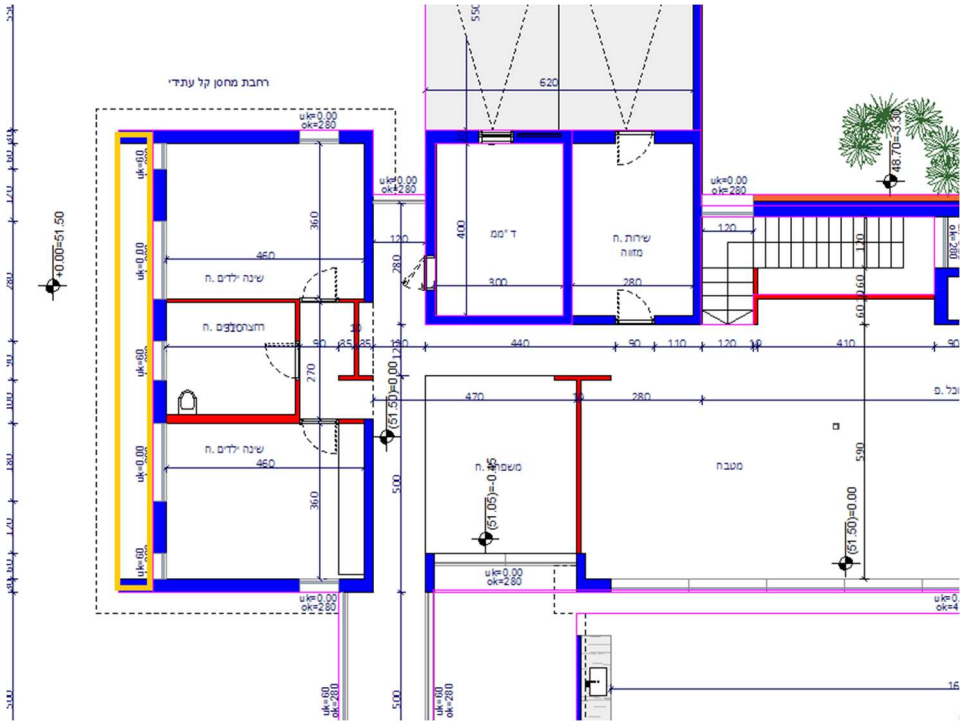
			מגורים מוצע
1	359.06	נטו: 348.51	
13	-10.55		
	348.51	מ"ר	סה"כ מגורים מוצע
			מרפסת מוצע
2	8.56		
	8.56	מ"ר	סה"כ מרפסת מוצע
			עיקרי ממ"ד מוצע
3b	2.80	2.80<-11.80	
	2.80	מ"ר	סה"כ עיקרי ממ"ד מוצע
	359.87	מ"ר	סה"כ שטח למטרות עיקריות

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

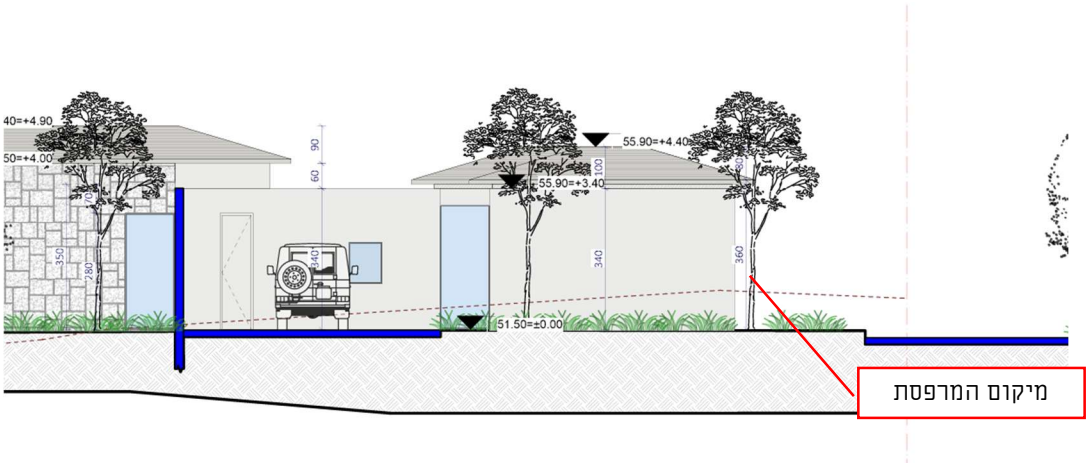
BARZILAY BOAZ DR. ד"ר ברזילי בועז
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER שמאי מקרקעין מוסמך
Geographer & an expert on urban planning גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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

תרשים המרפסת (מסומן בצהוב) המחושבת כשטח עיקרי בתוכנית ההגשה:



תרשים חתך חזית צפונית:



בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מלוא תוספת השטחים מכוח ההקלה נוצלה כשטח עיקרי. רובו לשימוש מגורים (כולל ממ"ד עיקרי) ושטח של 8.56 מ"ר בשימוש מרפסת.

הבחירה לנצל שטח עיקרי כמרפסת נתונה לשיקול דעת המבקש אשר בתכנון שונה יכול היה לנצלה כשטח מגורים.

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

בבחינת ההשבחה ביחס לתוספת השטחים מכוח ההקלה אין אפשרות לקבוע אילו שטחים הינם מכוח זכויות בניה מותרות במצב הקודם ואילו מהזכויות מכוח ההקלות שאושרו.

להערכתי שטח מרפסת התחומה בשני קירות צדדים ומקורה בגג רעפים (בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הבניה) וצמודה למבנה המגורים תובא בחשבון במקדם 0.7 (תואם החלטת הח״מ בגוש/חלקה 6144/585) ובעתיד במידה ויבחר בעל הזכויות להפוך שטח זה למגורים יחויב בתשלום רק על הפרש השווי בין מרפסת למגורים.

מקדם שוליות

שמאי המבקש מעריך מקדם שוליות בשיעור 0.8 על השטח הנוסף בהקלה

שמאי המשיבה מעריך כי אין להביא בחשבון מקדם שוליות לשווי מכיוון שסביבת הנכס מאופיינת באוכלוסייה יוקרתית וקיים ביקוש לבתים בשטחים נרחבים, השמאי מציג מספר היתרי בניה סמוך למועד הקובע התומכים בעמדתו ומעריך כי העובדה שמבוקשים שטחים בהקלה מוכיחה כי קיים ביקוש וכדאיות לשטח הנוסף

החלטה:

מקדם שוליות משמעו מעקב אחר עקרון התועלת בשמאות המקרקעין. על-פי עקרון זה, ככל ששטח הנכס משתנה, המחיר הממוצע למ״ר משתנה.

מקדם שוליות נבחן בין היתר, בהתחשב בשטח הנכס במצב הקודם מול החדש. בקביעת המקדם יש לבחון האם שטחו החדש של הנכס מאפשר חלוקה פונקציונאלית מיטבית או גמישה יותר, למשל שינוי המסתכם בחדר או חצי חדר, הוספת מרפסות שירות וכד׳, לעומת שינוי שאינו יוצר יתרון ממשי לשטח בתנאי השוק גובה המקדם תלוי בין היתר באופי האזור והאוכלוסייה. אוכלוסייה אמידה בדרך כלל פחות רגישה במבחן השוליות.

מכאן שאין מקדם אחיד נכון, כל מקדם ראוי שייבחן על רקע אופי הזכויות והבינוי, האוכלוסייה וכד׳.

בנסיבותיו המיוחדות של נשוא החלטה זו, אפיו ונתוניו, בהתחשב בשטח קודם ושטח חדש, שיקולי גמישות תכנונית שיוצר פער זה, אופי האוכלוסייה בסביבה ונתוני ההשוואה עליהן התבססתי בקביעת השווי (ביניהם עסקה שנערכה בנכס הנדון), הבאתי בחשבון מקדם שוליות לשטח הנוסף בשיעור 0.95.

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

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

12.4 הקלה להגבהת מרתף

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם שווי למרתף לאחר תוספת גובה 0.4.

שמאי המשיבה מעריך מקדם שווי מרתף לאחר תוספת גובה 0.44 (מקדם מרתף במצב קודם 0.4 * 10% מקדם השבחה) ומפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם השבחה למרתף מוגבה.

החלטה:

במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרה הקלה לתוספת גובה מרתף מ 2.2 מ׳ מותרים ל-2.4 מ׳ לצורך שיפור תכנון

באומדן מקדם הגבהת תקרה, יש להביא בחשבון האם הגבהת התקרה נמצאת 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.

ביחס להגבהה, חישוב המקדם יהיה נפחי (הפרשי גובה המתחשבים בשינויי נפח), המשקף את התועלת השונה בהתאם לגובה המוצא ולגובה הסופי. ההיגיון בקביעת מקדם על-פי תוספת נפח למבנה, היא שככל שהמבנה גבוה יותר, אותה הגדלת נפח תגיע 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 ששני המצבים בתחום התקן או שניהם מחוצה לו, התועלת התפקודית בעקבות תוספת נפח נמוכה ומקורה בתחושת רווחה או לחילופין בניצול השטח למערכות טכניות. במקרה כזה יש להעניק מקדם נוסף שישקף את שוויו האקוויוולנטי של ניצול זה.

בנשוא החלטה זו השינויים נעים בגבולות של מקדם שטח גובה 2.20 (מקדם שירות לדוגמא מחסן) למקדם גובה 2.4 (שהינו עדיין מתחת לגובה המינימלי הדרוש לו היה משמש שטח עיקרי למגורים). מכאן שהתועלת התפקודית עיקרה בתחושת רווחה ועל כן מקדם תועלת הניצול ייטה לערכיו הנמוכים.

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

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

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

הבאתי בחשבון מקדם תועלת (דו ממדיות) של 0.3 מתוצאת החלוקה הנפחית (1 - 2.4/2.2 * 0.3) וסה"כ מקדם 0.0272.

ביחס לשטחי שירות בקומת המרתף הבאתי בחשבון מקדם שווי 0.4 (תואם החלטות קודמות של הח"מ, ראו לדוגמא החלטה בגוש/חלקה 30472/26 לנכס צמוד קרקע למגורים). כאשר לאחר תוספת הגובה מתקבל מקדם שווי למרתף מוגבה לאחר אישור הקלה 0.43 במקורב

12.5 תחשיב השבחה

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	250	1	250
ממ"ד (פטור)	12.49	1	12
חניה מקורה (תוכנית הר/10/290)	30	0.3	9
חצר (עד 500 מ"ר)	500	0.2	100
חצר שולית (500-1000 מ"ר)	500	0.15	75
יתרת חצר מגורים	708	0.1	71
סה"כ שטח אקו'			517
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי מבוקש (מגורים וממ"ד עיקרי)	351.31	1	351
עיקרי מרפסת	8.56	0.7	6
ממ"ד (פטור)	12.49	1	12
מרתף בגובה 2.4 מ'	99.98	0.427	43
חניה מבוקשת	29.98	0.3	9
חצר (עד 500 מ"ר)	500	0.2	100
חצר שולית (500-1000 מ"ר)	500	0.15	75
יתרת חצר מגורים	606	0.1	61
סה"כ שטח אקו'			657
תוספת שטח אקו'			140
מקדם שוליות			0.95
השבחה במר"א			132.88
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 22,500
השבחה			₪ 2,989,902

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

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

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

---

13. <u>החלטה</u>

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

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישור הקלות	2.6.2024	₪ 2,989,902	₪ 1,494,951

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

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

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

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