בס"ד

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

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

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

תאריך : 26.8.2026
מספר בקשה : 912-2026
מספרנו : 7484

לכבוד

מר אייל הרצוג
ע"י מר דוד יעקב טיגרמן, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב פרדס חנה כרכור
ע"י מר גיל סגל, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש: 10075; חלקה : 277; רחוב מכורה, פרדס חנה-כרכור

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 912-2026 מיום 7.5.2026 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 <u>ההשבחה הנה בעקבות אלה:</u>

אישור תכנית 308-1071091

1.3 <u>אופן המימוש:</u>

מימוש מלא בדרך של העברת זכויות במקרקעין (בקשה להעברה בטאבו מס׳ 20260077).

1.4 <u>גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:</u>

גורם משביח	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תכנית 308-1071091 - יתרת השבחה למימוש מלא (מגרש 1)	26.10.2024	השבחה מלאה 3,104,054 ₪; יתרת היטל למימוש מלא 399,236 ₪	לא חלה השבחה; לחלופין השבחה 112,860 ₪ (היטל 56,430 ₪)

2. <u>מועד הדיון:</u>

ביום 18 באוגוסט 2026 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

13 באוגוסט 2026 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח

4. <u>המועדים הקובעים להערכה:</u>

תכנית 308-1071091 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12795 מיום 1.10.2024 ובעיתונות ביום 11.10.2024) - 26.10.2024.

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

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

מהות הנכס מגרש מגורים (בהליכי בניה) המיועד ל-6 יח״ד ב-3 מבנים דו-משפחתיים

גוש	10075
חלקה	277 (לשעבר חלק מחלקות 183, 184)
שטח חלקה רשום	1,419 מ״ר
שטח בהחלטה	1,419 מ״ר (תא שטח 1 בתכנית 1071091-308)
מיקום	רחוב מכורה, פרדס חנה-כרכור
זכויות מוערכות	בעלות מלאה (בשלמות)

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:

שובר דרישת תשלום היטל השבחה מס׳ 3139 מיום 15.3.2026, על סך 480,922.63 ₪ (קרן 399,236 ₪), בגין בקשה להעברה בטאבו מס׳ 20260077.

שומת היטל השבחה מטעם המשיבה (פחכ/2927/26) שנערכה ע״י השמאי גיל סגל ביום 12.3.2026.

שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע״י השמאי דוד טיגרמן ביום 20.5.2026.

תגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת מיום 9.7.2026.

שומת היטל השבחה לבקשה להיתר מס׳ 20240417 (פחכ/2820/25) מיום 9.10.2025, ושובר תשלום מס׳ 3011 מיום 19.10.2025 על סך 1,290,170.93 ₪.

היתר בניה מס׳ 20240417 מיום 19.2.2026 (תיק בניין 2023040).

נסח רישום מקרקעין מיום 29.4.2026; ייפוי כח מיום 27.4.2026.

מסמכי תכנית 308-1071091: הוראות התכנית, תשריט מצב מוצע, נספח בינוי וחוות דעת תכנונית של לשכת התכנון מיום 19.1.2023.

שלוש החלטות ועדת השגות מיום 26.5.2026 בנכסים ברחוב המעלה 10, 12, 14 פרדס חנה-כרכור (גוש 10103).

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

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

תיאור הסביבה

הנכס מצוי ברחוב מכורה במרכז כרכור, מדרום לרחוב אחוזה ומצפון לרחוב נעורים, כ-700 מ׳ מצפון לצומת כרכור.

הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע - בניה ותיקה בצפיפות נמוכה לצד בניה חדשה בצפיפות משתנה. לאורך רחוב אחוזה הסמוך שימושי מסחר, משרדים והסעדה.

הפיתוח הסביבתי חלקי; הרחוב סלול בחלק מזכות הדרך, ללא מדרכות.

החלקה

חלקה 277 בגוש 10075, בשטח רשום של 1,419 מ״ר, נוצרה בחלוקת חלקות המקור 183 ו-184 לשני מגרשים תוך הפרשת רצועה להרחבת הרחוב.

החלקה עורפית: רצועת גישה ברוחב כ-3 מ׳ ובעומק כ-22 מ׳ מרחוב מכורה, וגוף חלקה מלבני במידות כ-48 מ׳ (מזרח-מערב) על כ-27 מ׳ (צפון-דרום).

בחלקה שיפוע טופוגרפי קל מהפינה הצפון-מערבית לפינה הדרום-מזרחית, בהפרש מפלסים של כ-2 מ׳. לטובת חלקה 276 הגובלת רשומה זיקת הנאה למעבר בשטח 98 מ״ר.

הנכס

במועד הקובע החלקה בלתי מבונה (מטע מקדמיה לשעבר).

נכון למועד עריכת החלטה זו הוחל בבניית 6 יח״ד בשלושה מבנים דו-משפחתיים מכוח היתר בניה מס׳ 20240417, לרבות פריצת דרך הגישה למגרש.

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

תרשים החלקה והסביבה





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 תכניות בנין עיר הבאות[1]:

תכנית ש/17 "תכנית מתאר כרכור" (י.פ. 1705 מיום 1.3.1971) – קובעת את ייעוד החלקה לאזור מגורים א'.

<u>תמצית הזכויות</u>:

שטח מגרש מינ':	750 מ"ר או כפי שקיים
אחוזי בניה:	10% * 2 קומות = 20% משטח המגרש
מס' יח"ד:	1

תכנית ש/18 "תכנית מפורטת כרכור" (י.פ. 1940 מיום 26.8.1973) – מטרתה להתוות דרכים חדשות, להרחיב או לתקן קיימות, ולקבוע שטחים לבניינים ציבוריים, מוסדות חינוך ותרבות, מסחר, מרכז אזרחי, מגורים, מלאכה ותעשיה.

<u>תמצית הזכויות</u>:

שטח מגרש מינ':	750 מ"ר או כפי שקיים
אחוזי בניה:	15% * 2 קומות = 30% משטח המגרש
מס' יח"ד:	1
חזית מינימלית:	20 מ' או כפי שקיים

תכנית ש/123 (שינוי לתכנית ש/17) (י.פ. 2110 מיום 8.5.1975) – מוסיפה סעיפים לטבלת השימושים: בניה על הגבול ללא מרווח צדדי עד 2 קומות בהסכמת שני הגובלים בכתב, והקמת בתי צמיחה בשטח שלא יעלה על 50% משטח החלקה.

תכנית ש/210 (שינוי לתכנית ש/17) (י.פ. 2661 מיום 30.9.1980) – קובעת חישוב שטחים ואחוזי בניה ברוטו: באזור מגורים א' 36% ברוטו, הכולל את כל השטחים פרט לשטח מפולש בקומת עמודים, חניה או מוסך מקורה, מקלט ושירותי בית

[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

משותפים ומחסן עד 6.00 מ״ר. בבניינים בני 3-1 דירות תותר בניית מבני עזר בגבול 5% משטח המגרש בנוסף לאחוזי הבניה.

תכנית ש/252 (שינוי לתכנית ש/17) (י.פ. 2742 מיום 17.12.1981) – קובעת באזור מגורים א׳ ומגורים א׳1 אחוזי בניה של 30% (15% X 2 קומות), יחידת דיור אחת למגרש ושטח מבנה עזר 5%.

תכנית ש/205 (י.פ. 2852 מיום 23.9.1982) – מאפשרת בניה של 2 יחידות מגורים על מגרש שטרם נרשמה חלוקתו, במידה ששטחו 1,000 מ״ר ומעלה.

תכנית ש/299 (שינוי לתכנית ש/17) (י.פ. 2889 מיום 3.2.1983) – מאפשרת בניה של 2 מבנים נפרדים על מגרש מגורים אחד ששטחו אינו קטן מ-1,000 מ״ר, כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-8.00 מ׳.

תכנית ש/157 (שינוי לתכנית ש/17) (י.פ. 3006 מיום 22.12.1983) – מגדירה מהו מגרש לבניה וקובעת הכרח בהגשת תכנית מדידה כשרה לרישום טרם מתן היתר בניה.

תכנית ש/276 (שינוי לתכניות ש/17 ו-ש/18) (1986) – קובעת קו בניין קדמי 4 מ׳.

תכנית ש/383 (י.פ. 3543 מיום 15.3.1988) ותכנית ש/מק/383/א (י.פ. 5056 מיום 24.2.2002) – קובעות הוראות בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות במרחב התכנון, במגרש שגודלו המינימלי 700 מ״ר ; במגרש בו מותרות שתי יח״ד או יותר תותר הקמת בריכות כמספר היחידות ובלבד ששטח הפנים הכולל לא יעלה על 100 מ״ר.

תכנית ש/מק/950 (י.פ. 4934 מיום 21.11.2000) ותכנית ש/מק/950/א (י.פ. 5068 מיום 23.4.2002) – תכניות מחסנים דירתיים בתחום הוועדה ; ע״פ הוראותיהן המחסן ימוקם בתחום קווי הבניין, בשטח שלא יפחת מ-6 מ״ר, במסגרת שטחי השירות המותרים.

תכנית ש/מק/961/ב (י.פ. 4939 מיום 4.12.2000) – קובעת כי במגרשים המיועדים למגורים בהם תותר הקמת שני מבנים בודדים, המרחק בין שני המבנים לא יקטן מ-6.00 מ׳.

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

תכנית ש/מק/960/ו (י.פ. 4939 מיום 4.12.2000) – קובעת הקטנת גודל מגרש מינימלי או גודל מגרש לחישוב מספר יחידות דיור ב-5%, ללא שינוי באחוזי הבניה.

תכנית ש/1123/א (2005) – קובעת הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה בשטחי המגורים בפרדס חנה-כרכור, ובכלל זה הגדלת הצפיפות ביעוד מגורים א׳ ל-2 יח״ד לדונם.

החלטת מליאת הוועדה המקומית מיום 19.10.2009 (ישיבה 675) – החלטה לתוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ״ב-1992, כהסבה לתכנית ש/252: בנוסף ל-5% למבנה עזר יתווספו ביעוד מגורים א׳, א׳1, ב׳ שטחי שירות בשיעור 30% מהשטח העיקרי לטובת מחסן דירתי, חניה, בליטות ושונות, בקונטור המבנה העיקרי בלבד.

פירוט התוספת ליח״ד: 6 מ״ר מחסן דירתי, 15 מ״ר חניה מקורה בודדת או 25 מ״ר חניה מקורה משותפת, ועוד 5 מ״ר לבליטות ושונות.

תכנית מתאר כוללנית 353-0138586 (י.פ. 7567 מיום 15.8.2017) – מכינה מסגרת תכנונית לכל תחום היישוב לשנת יעד 2030. מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה. החלקה כלולה במתחם 14 - המתחם ההיסטורי של כרכור: צפיפות ממוצעת עד 4 יח״ד לדונם נטו, גובה עד 2 קומות, אחוז בניה עד 64%.

תכנית 308-1071091 (י.פ. 12795 מיום 1.10.2024; פורסמה בעיתונות ביום 11.10.2024) - תוספת יח״ד וזכויות בניה בגוש 10075 חלקות 183, 184, בסה״כ 8 יח״ד במבנים דו-משפחתיים בשני מגרשים, לרבות הגדלת תכסית, שינוי קווי בניין, שינוי גובה מבנה, הגדרת זיקת הנאה וחלוקה בהסכמת בעלים.

התכנית מסמנת את החלק המזרחי (העורפי) של החלקות כתא שטח מס׳ 1 בייעוד מגורים א׳ - הוא חלקה 277 דהיום - בו הותרו 6 יח״ד ב-3 מבנים דו-משפחתיים.

בהוראות התכנית נקבע, בין היתר: תותר חצר אנגלית; יותר מחסן במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש; המרחק בין מבנים יהיה 0 או 6 מ׳; לא יתאפשר ניוד

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

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

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

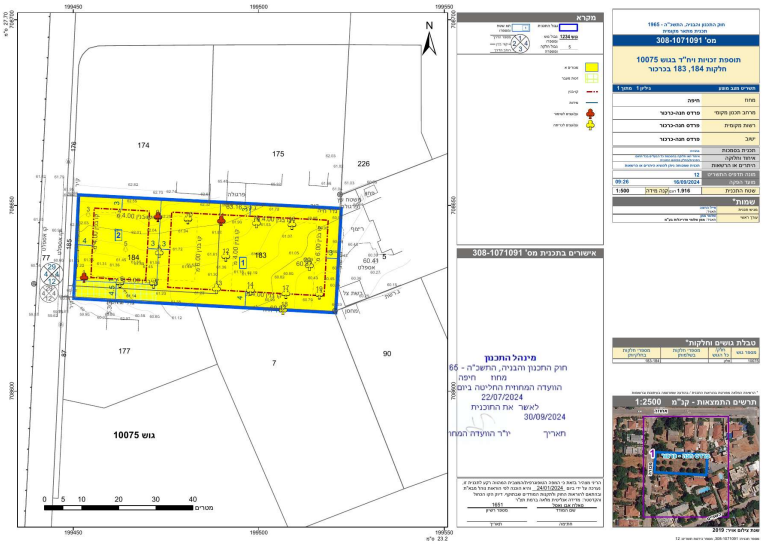
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שטחי מרתף אל מעל מפלס הכניסה הקובעת ; יותר ניוד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ; ניתן לבנות את הממ"ד במרתף.

<u>תמצית הזכויות</u> :

שטח תא שטח 1 :	1,419 מ"ר	
עיקרי מעל הכניסה הקובעת :	1,050 מ"ר	
עיקרי מתחת לכניסה הקובעת :	300 מ"ר	
שטחי שירות :	210 מ"ר	
תכסית :	48%	
מס' קומות :	2 מעל הכניסה + 1 מתחתיה	
מס' יח"ד :	6	
קווי בניין (מ') מגרש 1 :	מרווח עם מגרש	3 מ'
	צדדי דרומי	4 מ'
	צדדי צפוני	3 מ'
	אחורי	3 מ'

המקרקעין ע"ג תשריט מצב מוצע בתכנית 308-1071091



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

9. <u>רישוי</u>:

בין מסמכי הרישוי, אותרו המסמכים הבאים:

היתר בנייה מס׳ 20240417, מיום 19.2.2026 (תיק בניין 2023040), אושר בתנאים ע״י רשות הרישוי המקומית בישיבה מס׳ 2025008 מיום 9.7.2025 והופק ביום 19.2.2026, למבקשת עופר יעקב בע״מ. מהות ההיתר:

הקמת 3 מבני מגורים הכוללים 2 קומות ומרתף, 2 יח״ד בכל מבנה, סה״כ 6 יח״ד.

לכל יח״ד מוצע מחסן וחניה מקורה; פרגולות, גדרות ועבודות פיתוח.

תנאי לתעודת גמר: רישום סופי של תצ״ר 2025002 כולל רישום זיקת ההנאה ברוחב 4.5 מ׳ למעבר הדדי.

בגין מימוש זה נערכה שומת היטל השבחה מטעם הוועדה (פחכ/2820/25 מיום 9.10.2025) והופק שובר מס׳ 3011 מיום 19.10.2025: ש/205 - 165.80 ₪ השבחה; ש/299 - 54.72 ₪ השבחה; החלטת מליאה לתוספת שטחי שירות - 100,000 ₪ השבחה (היטל 50,000 ₪); תכנית 308-1071091 - 2,305,582 ₪ השבחה (היטל 1,152,791 ₪). על שומה זו לא הוגשו הליכי השגה.

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

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
פרדס חנה-כרכור
היתר בנייה מספר 20240417
היתר הבנייה מהווה אישור תכנוני לבניה ואינו מהווה אישור לתחילת עבודות הבניה
2/1

כתובת מכורה פרדס חנה-כרכור

גוש/חלקה גוש 10075 חלקה 183 מגרש 2030_10075, חלקה 184 מגרש 2031_10075

תכניות רלוונטיות למהות ההיתר 308-1071091, ש/18, ש/276, 308-1071091, ש/18, ש/276

תפקיד	שם מלא	ת.ז./ח.פ./מ.תאגיד	מען	טלפון
בעל היתר	**עופר יעקב בע"מ**	**511685893**	**גן השומרון**	**050-5248162**
עורך הבקשה	ממן שלומי-אדריכל	022242598	אלון התבור 21 ת.ד. 3114 פארק תעשיה קיסריה	04-6277373
מתכנן שלד	איאד חרזאללה	028371763	הפרחים 19 רשפון	09-9569428

על פי אישור של רשות רישוי מקומית בישיבתה מספר: 2025008 מיום: 09/07/2025
הותרה הבקשה במקום המתואר לעיל:

הקמת 3 מבני מגורים הכוללים 2 קומות ומרתף, 2 יח"ד בכל מבנה סה"כ 6 יח"ד, לכל יח"ד מוצע מחסן וחניה מקורה, פרגולות גדרות ועבודות פיתוח.

תנאים בהיתר הבנייה

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה) בקשה להיתר תנאיו ואגרות, (תש"ל 1970) בהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה וכן התנאים המיוחדים הבאים

1. ההיתר הינו למותאר בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת הקיימת במגרש
2. היתר הבניה הינו אישור תכנוני בלבד ואין בו בכדי לאשר תחילת בניה בפועל

*** ראה תנאים לנספח בהיתר ***

תוקף ההיתר הינו ל 6 שנים ממועד מתן היתר הבנייה (תקנה 59 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016)
תאריך הפקה: 19/02/2026

חתימות

יו"ר ועדת המשנה
עו"ד אייל כגן

מהנדסת הוועדה
ליטל שלף דורי

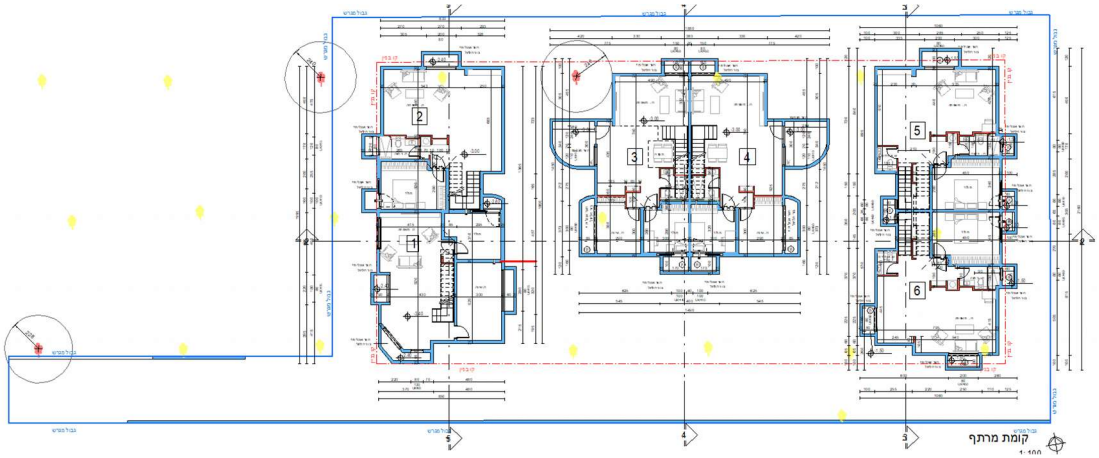
מספר תיק בניין 2023040 | מספר בקשה 20240417 | מספר בקשה במערכת ר"ז 100004396002

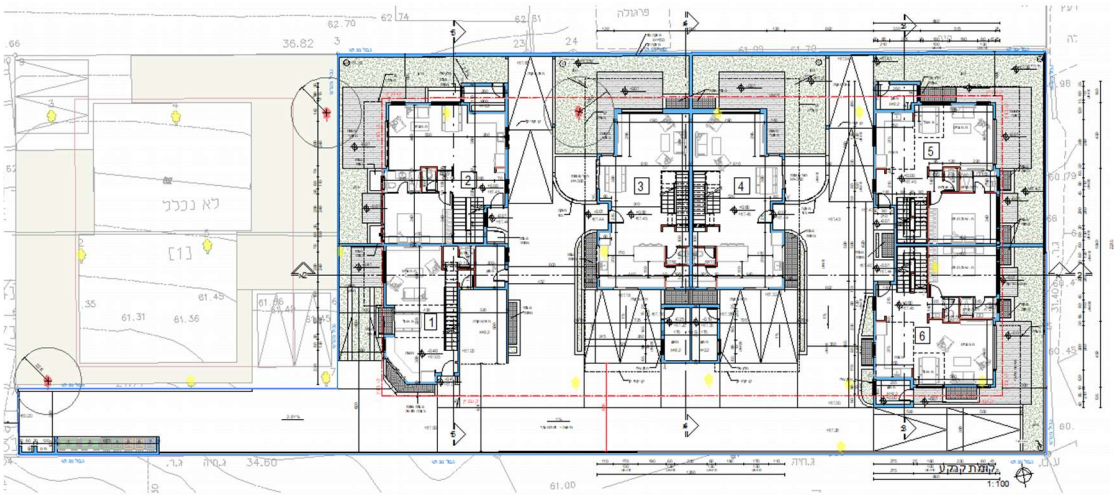
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

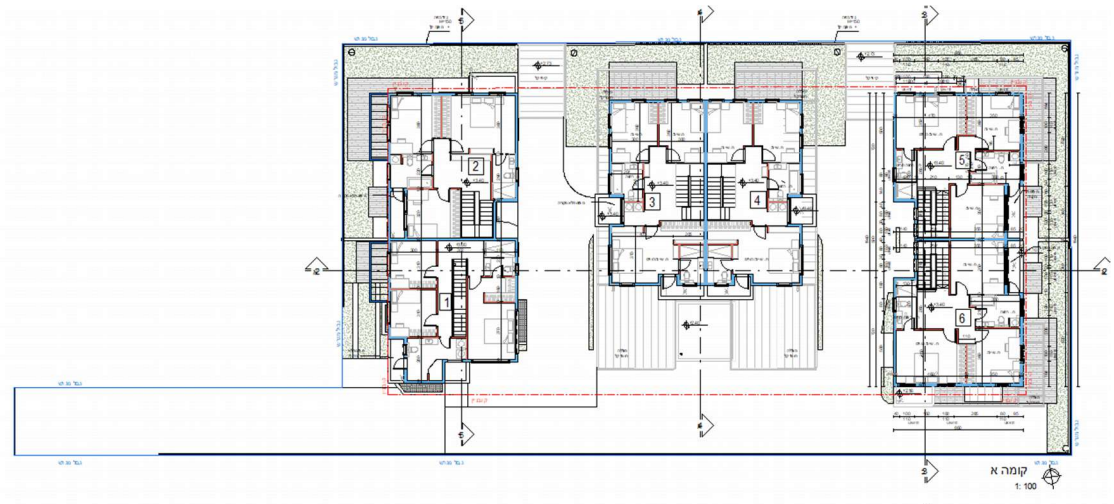
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
an expert on urban planning& Geographer

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

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

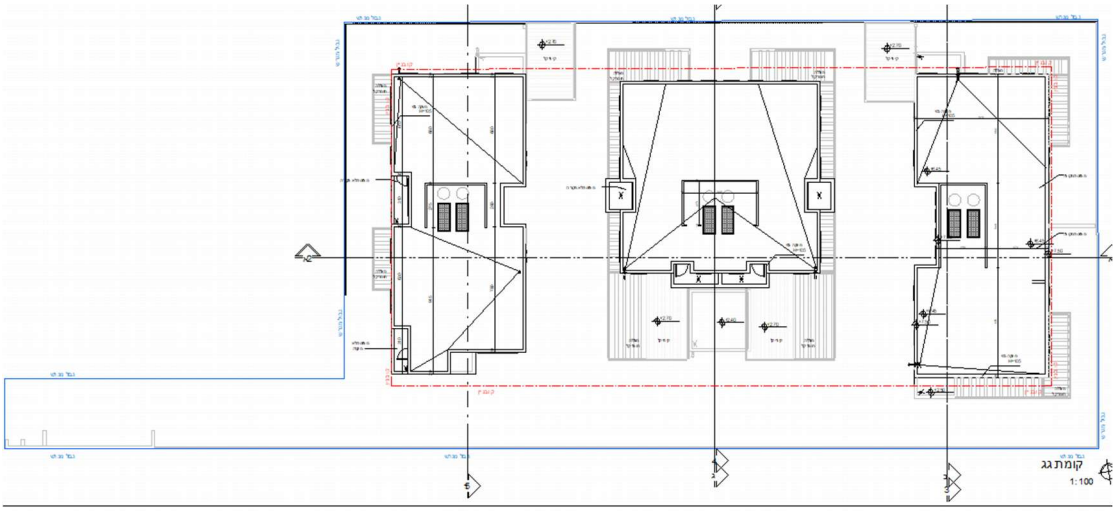






הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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



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

10. <u>רקע משפטי</u>[2]:

10.1 נסח רישום מקרקעין (חיפה)

חלקה 277 בגוש 10075, בשטח רשום של 1,419 מ״ר, נוצרה ביום 23.12.2025 בשטר פרצלציה 785/2025 (לשעבר חלק מחלקות 183, 184). הבעלות רשומה בשלמות על שם אייל הרצוג. רשומות שתי הערות אזהרה לטובת עופר יעקב בע״מ מכוח התחייבויות מיום 19.3.2023, הערת אזהרה לרישום משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ מיום 6.4.2026, וזיקת הנאה (חלקה כפופה) למעבר ברכב, ברגל ותשתיות בשטח 98 מ״ר לטובת חלקה 276.

נסח מיום 29.4.2026 (נסח מס׳ 136031).

10.2 הסכם מכר

עסקת מכר (קומבינציה) מיום 19.3.2023 בין הבעלים הרשום לבין עופר יעקב בע״מ; ההסכם עצמו לא הוצג בפני, וקיומו ומועדו עולים מהערות האזהרה בנסח ומשומת המשיבה.

[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

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>:

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים, באופן תמציתי:

האם נותרה השבחה לחיוב במימוש המלא

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, במימוש מלא בדרך של העברת זכויות חל חיוב ביתרת ההיטל לתכנית 308-1071091, לאחר ניכוי הסכום שחויב בהיתר.

תחשיב היתרה הוצג בשומתו: היטל מלא לתכנית בסך 1,552,027 ₪ בניכוי 1,152,791 ₪ שחויבו בהיתר 20240417 - יתרה בסך 399,236 ₪.

עוד ציין שמאי המשיבה בשומתו כי לא חושבה השבחה למגרש מס' 2 בתכנית, וזו תחושב בעת מימוש הזכויות במגרש 2.

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

לעמדת שמאי המבקש, לא חלה השבחה נוספת. כנימוק ראשון נטען בשומתו כי בנכס בוצע מימוש קודם בדרך של קבלת היתר בניה, ולכן המצב הקודם הוא המימוש הקודם.

לשיטתו, מבקשי ההיתר תכננו את המגרש לפי השימוש הטוב והיעיל, ולכן השטח שנותר לניצול בטל בשישים ביחס לזכויות הבניה במגרש. עוד נטען בשומתו כי את שווי המגרש במצב החדש יש לקבוע על פי התכנון המוצע בפועל ולא על פי שווי תיאורטי שנקבע בהעדר תכנון למגרש.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

בתגובתו טען שמאי המשיבה טענת סף: שומת הרישוי (פחכ/2820/25) הינה שומה חלוטה שלא נפתחו כנגדה הליכי השגה. השומה הנוכחית מהווה אך תחשיב חשבונאי ליתרת ההשבחה למימוש מלא על בסיס תחשיב שומת הרישוי. לפיכך, לשיטתו, יש לדחות על הסף את הטענות ביחס לבסיס התחשיב.

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

היקף יתרת הזכויות שלא מומשו

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה חישב את המצב החדש במימוש המלא לפי מלוא טבלת הזכויות של התכנית: 1,050 מ״ר עיקרי מעל הקרקע (מקדם 1.0), 300 מ״ר עיקרי מתחת לקרקע (מקדם 0.55), 210 מ״ר שטחי שירות (מקדם 0.45) וחצר 738 מ״ר (מקדם 0.25) - ובסה״כ, לאחר הפחתת ציפוף 0.90, שטח אקוויוולנטי של 1,344.60 מ״ר. הנתונים הוצגו בטבלת התחשיב שבשומתו.

בתגובתו הוסיף כי סך השטחים העיקריים בהיתר נמוך משמעותית מסך השטחים המותרים בתב״ע וקיימת יתרת שטח עיקרי לניצול בהיקף משמעותי; כן נטען כי שמאי המבקש אינו מאבחן בין שטחים עיקריים לשטחי שירות והוא סוכם את מכלול השטחים כמקשה אחת. עוד טוען כי הוראות התב״ע מתירות ניוד שטחי שירות לתת הקרקע לצורך ממ״ד בלבד ואין הוראת ניוד לשטח עיקרי.

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

לעמדת שמאי המבקש, במימוש הקודם נוצלו 1,526.73 מ״ר הכוללים את השטחים שחושבו ע״י שמאי המשיבה בשומת הרישוי (845.12 מ״ר עיקרי מעל הקרקע, 280.21 מ״ר עיקרי מתחת לקרקע, 8.21 מ״ר מרפסת ו-320.66 מ״ר שטחי שירות) בתוספת 72.53 מ״ר ממ״דים שלא נכללו. הנתונים הוצגו בטבלה שבשומתו.

מכאן, לשיטתו, יתרת זכויות הבניה שנותרה לחיוב היא 33 מ״ר בלבד, ההפרש בין הזכויות שחויבו בהיתר לבין הזכויות המוקנות לתא שטח 1 בהיקף 1,560 מ״ר.

לביסוס הטענה הציג שמאי המבקש ניתוח פיזי של המגרש: קווי הבניין יוצרים מלבן בשטח כ-844 מ״ר בו ניתן למקם בניה; בהפחתת שתי רצועות המרווח בין המבנים (240 מ״ר) ושטחי הגישה ל-5 חניות (117 מ״ר), יתרת התכסית היא כ-487 מ״ר, מול תכסית מבוקשת של 416.76 מ״ר עיקרי בתוספת 44.58 מ״ר לאחסנה - המאפשרת לשיטתו ניצול תיאורטי של כ-26 מ״ר בלבד בקומת הקרקע.

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

פטור ממ״ד

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה לא התייחס לטענה זו במישרין בתגובתו; לשיטתו הכללית, תחשיב היתרה נערך כתחשיב חשבונאי על בסיס שומת הרישוי החלוטה, כפי שהוצג בתגובתו.

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

לעמדת שמאי המבקש, ההפרש בין החיובים כפי שנערך ע״י שמאי המשיבה מתעלם מפטור היטל ההשבחה בגין 6 ממ״דים בשטח 72.53 מ״ר, הנכללים בשטחי השירות, שניתן בעת אישור הבקשה להיתר. הטענה הוצגה בשומתו בהתבסס על תחשיב שומת הרישוי, בו סומנו השטחים ״ללא ממ״ד״.

מקדם שוליות / ישימות ליתרת הזכויות

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה אין מקום למקדם שוליות. היתר הבניה אינו משקף את הבינוי המיטבי במגרש. נספח הבינוי של התכנית מציג אלטרנטיבה טובה יותר בניצול מלוא זכויות הבניה. הדברים הוצגו בתגובתו בהפניה לנספח הבינוי.

עוד נטען בתגובתו כי מדובר ביחידות דיור אפקטיביות בשטח אופטימלי ואין כל מקום להחיל מקדם שוליות ליתרת זכויות הבניה, ההיפך הוא הנכון.

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

לעמדת שמאי המבקש, לשטח שולי שאינו מבוקש ע״י מבקשי ההיתר, שניצולו כרוך בפחת אדריכלי וקרוב לוודאי שלא ימומש בעתיד, ראוי לקבוע מקדם 0.5, כך ששווי מ״ר אקוויוולנטי שנותר לחיוב הוא 3,420 ₪. הטענה נומקה בשומתו בכך שהשטח שנותר הוא שטח שלא ניתן לניצול או שטח שולי הגורם לפחת תכנוני (נסיגות בקו בניין, כניסות ליחידות) על חשבון חצר.

בחלופת התחשיב שבשומתו: יתרה לחיוב 33 מ״ר, זיכוי בגין חצר 5 מ״ר (16.5 מ״ר במקדם 0.3), יתרה 28 מ״ר אקוויוולנטי; ובטבלת הסיכום - השבחה 112,860 ₪ והיטל 56,430 ₪.

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

שווי מ״ר אקוויוולנטי

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מר״א של 8,000 ₪ כולל מע״מ (ובמצב החדש 6,838 ₪ ללא מע״מ, שוק של עוסקים) למועד הקובע.

לביסוס הערך הציג בשומתו מסד נתונים: הכרעת השמאי המכריע גיא צדיק בגו״ח 10073/15 - 8,400 ₪ (מועד קובע 15.1.2022);

הכרעת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 10072/105 - 8,500 ₪ (10.12.2023, על הצד הזהיר);

הכרעות השמאי המחוזי רון תמיר בגו״ח 10103/140-142 - 8,580 ₪ (2.2023) ובגו״ח 10101/110-111 - 7,984 ₪ (13.7.2022);

ניתוח מכרז רמ״י 7/2023 בשכונת הנחל.

בתגובתו הוסיף כי הערך שנקבע הינו על הצד הזהיר והנמוך של טווח המחירים, בהפניה להכרעת השמאי המכריע יגאל יוסף בגו״ח 10073/94 - 9,175 ₪ (3.2.2024), לתוצאות מכרז רמ״י מיום 26.10.2022 המצביעות על ערכי שווי של 12,022 ₪, להכרעת השמאית המכריעה נתלי הוכטייל בגו״ח 10111/99 - 8,000 ₪ במיקום נחות (7.12.2024) ולהכרעת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו״ח 10104/144 - 8,000 ₪ (24.9.2024).

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש אינו חולק על הערך וציין: ״שמאי המשיבה קבע ערך של 6,836 ₪ למ״ר אקוויוולנטי, ערך זה מקובל עלי לקביעת השווי״. מחלוקתו מתמצית במקדם 0.5 לשטח השולי, כמפורט בסוגיית מקדם השוליות לעיל.

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

ריבית והצמדה

עמדת שמאי המשיבה

שובר הדרישה כולל, נוסף על הקרן, בסך 399,236 ₪, הצמדה וריבית עד לסך 480,922.63 ₪ ליום 15.3.2026. לעמדת שמאי המשיבה בתגובתו, טענת הריבית נבחנה בזמנו ע״י המשיבה במסגרת בקשה לתיקון שומה ונמצא כי אין ממש בטענה וחיוב הריבית הושת כדין.

עמדת שמאי המבקש

לעמדת שמאי המבקש, דרישת התשלום כוללת ריבית שלא כדין: העסקה בנכס בוצעה לפני אישור התכנית ולכן לא חל חיוב בריבית ממועד אישור התכנית או הבקשה להיתר. הדברים פורטו בשומתו בפרק דרישת התשלום.

עוד נטען בשומתו כי המבקש הוא בעלים היסטורי בחלקה.

ככל שהשמאי המכריע יקבע שקיימת השבחה, יש לקבוע שלא קיימת חבות בריבית.

טבלה מסכמת - פערים בין השמאים

מרכיב	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ״ר אקוויולנטי	8,000 ₪ כולל מע״מ / 6,838 ₪ ללא מע״מ	6,838 ₪
יתרת זכויות לחיוב	116.77 מ״ר אקוו׳ (הפרש התחשיבים)	33 מ״ר ; 28 מ״ר אקוו׳ נטו
מקדם ליתרה	1.00	0.50
פטור ממ״ד	ללא התייחסות	72.53 מ״ר + 15.51 מ״ר שלא לחיוב
השבחה (יתרה)	798,472 ₪	0 ₪ ; לחלופין 112,860 ₪
היטל (יתרה)	399,236 ₪	0 ₪ ; לחלופין 56,430 ₪
ריבית	כדין	לא חלה

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>

עצם ההשבחה במימוש המלא (מבחן השוק)

לעמדת שמאי המשיבה נותרה יתרת השבחה למימוש מלא: היטל מלא לתכנית 1,552,027 ₪ בניכוי 1,152,791 ₪ שחויבו בהיתר - יתרה 399,236 ₪.

לעמדת שמאי המבקש לא חלה השבחה נוספת: המצב הקודם הוא המימוש הקודם, והיתרה בטלה בשישים.

שמאי המשיבה והמבקש חלוקים בשאלת השטח העודף הניתן לניצול בחלקה מן הקצה אל הקצה. המשיבה גורסת יתרה מלאה והמבקש גורס העדר השבחה. הפער נובע משיטת החישוב. בעוד שמאי המשיבה מחשב הפרשי שטח אקוויוולנטי במצב הקודם ובמצב החדש, שמאי המבקש נוקב בהפרשי שטחים נומינליים - 33 מ״ר הפרש נומינלי בין 1,560 מ״ר המוקנים לתא שטח 1 לבין 1,526.73 מ״ר שנוצלו לשיטתו (כולל ממ״ד).

<u>החלטה</u>

לאחר שבחנתי את הנתונים, להערכתי עמדת האפס אינה מתיישבת עם היקף היתרה העיקרית ועם נספח הבינוי של התכנית עצמה, המדגים ניצול מלא של הזכויות כפי שאפרט להלן.

השאלה אם נותרה השבחה נבחנת אפוא במבחן השוק. האם קונה סביר היה משלם יותר עבור המגרש בזכות אותן זכויות שטרם נוצלו. עיקר היתרה הוא כ-205 מ״ר שטח עיקרי מעל הקרקע שלא נוצל בהיתר - שטח עיקרי סחיר הניתן לניצול במסגרת 6 יח״ד קיימות.

טענתו המרכזית של שמאי המבקשים נשענת על סיכום שטחים נומינלי - עיקרי, שירות, מרפסת וממ״ד כמקשה אחת - אותם הוא מעמיד מול טבלת השטח שבתכנית.

מ״ר עיקרי ומ״ר שירות אינם שווי-ערך. מבחינה שמאית, יש לערוך את ההשוואה במונחים אקוויוולנטיים, כפי שנעשה בשומות המשיבה.

ההיתר ניצל שטחי שירות (320.66 מ״ר; ו- 393.19 מ״ר כולל ממ״ד) העולים על 210 המ״ר שבטבלת התוכנית, בהישען על תוספת שטחי השירות מכוח החלטת המליאה משנת 2009. מנגד, מתוך השטח העיקרי המותר (1,350 מ״ר מעל ומתחת לקרקע)

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

נוצלו כ-1,134 מ״ר בלבד. עודף השירות אינו ״בולע״ את יתרת העיקרי, שכן אין בתכנית הוראת ניוד משירות לעיקרי.

היתרה הנדרשת, היא של הפרש השטח האקוויוולנטי בין השווי אקוויוולנטי של זכויות התכנית (1,344.60 מר״א) לבין השווי האקוויוולנטי של השטחים שמומשו בהיתר (1,227.83 מר״א) - הפרש של 116.77 מ״ר אקו׳.

מכלל האמור, הגעתי לכלל דעה כי במימוש המלא נותרה השבחה בת-חיוב בגין יתרת הזכויות שלא נוצלו בהיתר והוועדה אינה מחייבת פעם נוספת את מה ששולם, אלא את חלק הזכויות שההיתר לא ניצל.

<u>שווי מ״ר אקוויוולנטי</u>

הצדדים אינם חלוקים על שווי מר״א.

שמאי המשיבה קבע 8,000 ₪ כולל מע״מ למ״ר אקו׳ במצב הקודם, ו-6,838 ₪ ללא מע״מ (שוק של עוסקים) במצב החדש, ובתגובתו ציין כי הערך שמרני.

שמאי המבקש: ״ערך זה מקובל עלי לקביעת השווי״.

החלטה

שווי מ״ר אקוויוולנטי נקבע על-יסוד עסקאות השוואה בסביבה הקרובה והכרעות שמאים מכריעים באותו הגוש, לאחר התאמת זמן למועד הקובע ונטרול פוטנציאל ההקלות מתוך הנתונים. דרך המלך היא חישוב על בסיס עסקאות ככל הניתן בקרבת הנכס. לעסקאות ולהכרעות באותו הגוש יינתן מקדם אמינות גבוה.

בחנתי את הערכים המוסכמים ומצאתי שהם בטווח הסביר.

השמאי המכריע גיא צדיק, גו״ח 10073/15 אמד 8,400 ₪ למועד קובע 15.1.2022.

השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, גו״ח 10072/105 אמדה 8,500 ₪ למועד קובע 10.12.2023.

השמאי המחוזי רון תמיר, גו״ח 10103/140-142 אמד 8,580 ₪ (2.2023);

ובגו״ח 10101/110-111 אמד 7,984 ₪ (13.7.2022).

ועדת ההשגות (החלטות מיום 26.5.2026), גו״ח 10103/140-142 רחוב המעלה 10-14

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

אמדה שווי מ״ר מבונה משוקלל 8,800 ₪ למועד קובע 13.2.2023.

השמאי המכריע יגאל יוסף, גו״ח 10073/94 אמד 9,175 ₪ (3.2.2024) ;

השמאית המכריעה נתלי הוכטייל, גו״ח 10111/99 אמדה 8,000 ₪ (7.12.2024) ;

השמאית המכריעה לילך בן פורת, גו״ח 10104/144 אמדה 8,000 ₪ (24.9.2024).

שני הצדדים מסכימים על ערך הבסיס. שמאי המשיבה קבע אותו והמבקש ציין שהערך מקובל עליו.

מסד ההכרעות שהוצג, לרבות החלטות ועדת ההשגות שהעלו את הערך ל-8,800 ₪ בסביבה קרובה, ממקם את הערך המוסכם ברף הסביר והזהיר ומשכך ההסכמה עומדת במבחן טווח נתוני השוק. ההבחנה בין 8,000 ₪ כולל מע״מ במצב הקודם (שוק פרטי) לבין 6,838 ₪ ללא מע״מ במצב החדש (שוק של עוסקים) עניינה אופי השוק הרלוונטי לכל מצב, והיא מקובלת על שני הצדדים. משכך נקבע השווי של המ״ר האקוויוולנטי בסך 8,000 ₪ כולל מע״מ (6,838 ₪ ללא מע״מ בשוק של עוסקים) למועד הקובע 26.10.2024, כערך המוסכם על הצדדים.

מקדם שוליות / ישימות ליתרת הזכויות

יתרת השטחים מוסיפה שטח עיקרי ליחידות קיימות. בחלוקה ממוצעת ליחידות הדיור, ממוצע השטח העיקרי ליח״ד עולה מכ-189 מ״ר לכ-225 מ״ר במלוא הזכויות.

שמאי המבקש אומד מקדם 0.5.

שמאי המשיבה מצדו גורס מקדם מלא.

<u>החלטה</u>

מקדם שוליות משמעו מעקב אחר עקרון התועלת בשמאות המקרקעין. על-פי עקרון זה, ככל ששטח הנכס משתנה, המחיר הממוצע למ״ר משתנה. מקדם שוליות נבחן בין היתר, בהתחשב בשטח הנכס הקודם מול החדש. בקביעת המקדם יש לבחון האם שטחו החדש של הנכס מאפשר חלוקה פונקציונאלית מיטבית או גמישה יותר, למשל שינוי המסתכם בחדר או חצי חדר, הוספת מרפסות שירות וכד׳, לעומת שינוי שאינו יוצר יתרון ממשי לשטח בתנאי השוק גובה המקדם תלוי בין היתר באופי האזור

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

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׳.

תוספת השטחים בנשוא דיון זה, מאפשרת חלוקה פונקציונלית עדיפה גמישה יותר כמו למשל לניצול השטח לתוספת חדרים או חללים ייעודיים אחרים. תוספת כזו היא בגדר יתרון בתנאי השוק, בסביבת נשוא הדיון.

מקדם 0.5 שקבע שמאי המבקש אינו נתמך בעסקאות או בהכרעות. הנמקתו נשענת על התכנון הספציפי שבהיתר, ואולם ההיתר ניתן לתיקון. נספח הבינוי של התכנית מדגים בינוי חלופי הממצה את הזכויות.

לאחר שבקרתי במקום, ובהתאמה להחלטות קודמות של הח״מ, נראה לי סביר לאמוד מקדם שוליות של 0.90 כשהוא נמדד בערכי הקרקע.

פטור ממ״ד ביתרת החיוב

בשומת הרישוי הוחרגו שטחי הממ״ד מהחיוב (״ללא ממ״ד״) בהתאם לפטור שבסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית. תחשיב המימוש המלא מחייב את מלוא טבלת הזכויות, ובכך נכלל ביתרה גם השטח שבו נבנו הממ״דים שהוחרגו. במילים פשוטות: מה שלא חויב בהיתר בשל הפטור, נדרש עתה במסגרת ההפרש.

שמאי המשיבה לא התייחס לטענה זו בתגובתו. לשיטתו תחשיב היתרה הוא חשבונאי על בסיס שומת הרישוי החלוטה.

שני הצדדים לא הציגו תמונת מיפוי ניצול זכויות בהיתר הקודם ביחס לשטחי הממ״ד.

<u>החלטה</u>

החיוב הנוכחי מחזיר בעקיפין את פטור הממ״ד (72.53 מ״ר שירות ו-15.51 מ״ר עיקרי) שניתן בעת אישור ההיתר.

הממ״ד כשטח שמתחת לקרקע (ראו עמוד 8 בשומת שמאי המבקש) בשטח שירות של

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

72.53 מ״ר, עליו להערכתי יש לחשב את הפטור, מחושב אצל שמאי המשיבה באקוויוולנט של 0.45 כשטח שירות (הגם שחלק השטח העיקרי של הממ״ד חושב במקדם 0.55 ומדובר באותו הממ״ד. לפיכך אימוץ מקדם 0.45 זהיר ואינו חורג משומת המשיבה). כאמור, שמאי המבקש לא חלק על המקדמים אותם קבע שמאי משיבה. ובהיותם בטווח המקדמים הסביר, שלא עמד במחלוקת בפני, אימצתי אותם.

שאלת תחולת הפטור במימוש מלא בדרך של העברת זכויות היא שאלה משפטית שההכרעה בה אינה נקייה מספקות. על כן פרטתי להלן שתי חלופות:

חלופה א׳ - הפטור אינו נגרע מהיתרה.

חלופה ב׳ - הפטור עומד גם ביתרה.

ריבית והצמדה

שמאי המשיבה טוען כי החיוב כדין. חיוב הריבית הושת כדין ונבחן בבקשה לתיקון שומה.

המבקש טוען לביטולו המלא. לגישתו לא חלה ריבית. העסקה קדמה לאישור התוכנית והמבקש בעלים היסטורי.

<u>החלטה</u>

שאלת הריבית היא סוגיה משפטית. משהעמיד המבקש את שאלת הריבית במחלוקת, היא טעונה הכרעה לגופה. נקודת המוצא היא כי הקביעה בהחלטה זו היא ערך נומינלי למועד הקובע, המוצמד כחוק; ריבית פיגורים איננה חלק מקביעת ההשבחה אלא ממישור הגביה.

להלן מועדים רלוונטיים:

מועד אישור התוכנית 26.10.2024

מועד החתימה על העסקה 19.3.2023

המימוש הנדון הוא בקשת ההעברה בטאבו.

סעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מאפשר פיצול בין מועד אירוע

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

המס המקים את החבות (עם אישור התכנית המשביחה) לבין מועד הפרעון הנדחה למועד מימוש הזכויות שהושבחו. עיקרון זה תואם את עיקרון המימוש העומד בבסיס דיני המס.

מועד התשלום הוא ביום מימוש הזכויות במקרקעין כשהסכום משוערך כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבניה – לפי הנמוך. ההצמדה חלה מהמועד היוצר את החבות (יום אישור התכנית, ההקלה או השימוש החורג) ועד המימוש או התשלום בפועל, לפי המוקדם. ממועד המימוש ואילך, אם לא שולם ההיטל, תתווסף ריבית.

מהות החיוב בריבית פיגורים על-פי הוראות חוק ההצמדה הוא חיוב עונשי. מטרתו של החוק היא להמריץ את הנישום המפגר בתשלום לסלק את חובו.

אירוע מימוש יכול להיות אחד מאלה:

העברת זכויות

הענקת זכויות

היתר בנייה

התחלת השימוש במקרקעין בפועל

מכלל האמור, ריבית הפיגורים המבוקשת ממועד אישור התכנית, בטרם קם אירוע המימוש, מוקשית בעיני; מנגד, טענת המבקש הגורפת כי "בעלים היסטוריי" פטור מריבית רחבה מדי ואין לה להבנתי עיגון בדין בנסיבות העניין.

המימוש הקרוב ביותר למועד יצירת החבות (מועד אישור התוכנית) הוא מועד העברת הזכויות.

לגבי התקופה בה מתנהל ההליך בפני לא יחולו תשלומי ריבית פיגורים.

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

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

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

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

תחשיב ההשבחה

יתרת מימוש מלא, תכנית 308-1071091 בחלופה ללא פטור לממ"ד

מצב קודם

שטח עיקרי 30%	425.70 מ"ר	מקדם 1.00	425.70 מר"א
שטח שירות / עזר 14%	198.66 מ"ר	מקדם 0.35	69.53 מר"א
חצר	1,064.25 מ"ר	מקדם 0.25	266.06 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			761.29 מר"א
שווי מר"א (כולל מע"מ)			8,000 ₪
שווי מצב קודם			**6,090,320** ₪

מצב חדש

עיקרי מעל הקרקע	1,050 מ"ר	מקדם 1.00	1,050 מר"א
עיקרי מתחת לקרקע	300 מ"ר	מקדם 0.55	165 מר"א
שטחי שירות	210 מ"ר	מקדם 0.45	94.50 מר"א
חצר	738 מ"ר	מקדם 0.25	184.50 מר"א
שטח אקוו'			1,494 מר"א
התאמת צפיפות		מקדם 0.9	1,344.60 מר"א
שוליות (1,344.60-761.29)	583.31 מ"ר	מקדם 0.10 *	58.33 מר"א (-)
סה"כ שטח אקוו'			1,286.27 מר"א
שווי מר"א (ללא מע"מ)			6,838 ₪
שווי מצב חדש			**8,795,514** ₪

השבחה	**2,705,194** ₪
היטל השבחה	1,352,597 ₪
היטל השבחה שבהיתר	1,152,791 ₪
יתרת היטל השבחה למימוש מלא	**199,806** ₪

* מקדם הפחתה עבור מקדם שוליות 0.90

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

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

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

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

יתרת מימוש מלא, תכנית 308-1071091 בחלופה כולל פטור לממ"ד כשטח שירות

מצב קודם

שטח עיקרי 30%	425.70 מ"ר	מקדם 1.00	425.70 מר"א
שטח שירות / עזר 14%	198.66 מ"ר	מקדם 0.35	69.53 מר"א
חצר	1,064.25 מ"ר	מקדם 0.25	266.06 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			761.29 מר"א
שווי מר"א (כולל מע"מ)			8,000 ₪
שווי מצב קודם			**6,090,320** ₪

מצב חדש

עיקרי מעל הקרקע	1,050 מ"ר	מקדם 1.00	1,050 מר"א
עיקרי מתחת לקרקע	300 מ"ר	מקדם 0.55	165 מר"א
שטחי שירות	210 מ"ר	מקדם 0.45	94.50 מר"א
שטחי ממ"ד פטורים	72.53 מ"ר	מקדם 0.45	32.64 מר"א (-)
חצר	738 מ"ר	מקדם 0.25	184.50 מר"א
שטח אקוו'			1,494 מר"א
התאמת צפיפות		מקדם 0.9	1,311.96 מר"א
שוליות (1,311.96-761.29)	550.67 מ"ר	מקדם 0.10 *	55.07 מר"א (-)
סה"כ שטח אקוו'			1,256.89 מר"א
שווי מר"א (ללא מע"מ)			6,838 ₪
שווי מצב חדש			**8,594,613** ₪

השבחה	**2,504,293** ₪
היטל השבחה	1,252,146 ₪
היטל השבחה שבהיתר	1,152,791 ₪
יתרת היטל השבחה למימוש מלא	**99,355** ₪

* מקדם הפחתה עבור מקדם שוליות 0.90

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

14. <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 מלאה	יתרת מימוש מלא בחלופת פטור ממ"ד ביתרה	היטל השבחה ליתרת המימוש
תכנית 308-1071091	26.10.2024	₪ 2,504,293	₪ 198,355	₪ 99,355

<u>הערות</u>:

קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין הענקת פטור לממ"ד בשלב המכר. החלטתי הנ"ל נשענת על הענקת פטור לממ"ד אותה אני שב ומייחס להיתר הבנייה ולא למכר, המכר נערך על ההפרש. לחלופה הכוללת השבחה עבור השטח הכולל ממ"דים ראו לעיל (עמוד 27) יתרת ההשבחה 399,612 ₪; יתרת היטל השבחה 199,806 ₪.

עמדת שמאי המשיבה היא כי השומה להיתר הבנייה היא חלוטה וכי ביצע תחשיב חשבונאי בלבד להפרש מימוש בין שלב היתר הבנייה ששולם, לשלב המכר. ככל שעניין זה יעמוד במחלוקת בהליך נוסף, התחשיב שהציג שמאי המשיבה תואם את עמדתו (נכון על-פי עמדתו) ומשכך לא ערכתי תחשיב חלופי.

בעניין שיטת ההצמדה, ראו לעיל.

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