אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

13 ביולי 2025
מספרנו: 30/1159
מספר בקשה: 460-2025

לכבוד

המבקש:
מר גדעון דה בר
ע"י עמית גרינברג, שמאי מקרקעין
Info@greenbergs.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא
ע"י שער שגיא, שמאי מקרקעין
Shaar-s@zahav.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב שלום עליכם 8, כפר סבא

גוש 7595 חלקה (בשלמות) 215

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות כס/1/1/מ/ג, כס/1/1/גג/ד, 405-1026376 ו-כס/1/1/מ/ה, ולאור הבקשה לקבלת מידע מוקדם.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 12/01/2025 שנערכה ע"י השמאי שגיא שער ובתגובתו מיום 07/04/2025.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 09/03/2025 שנערכה ע"י השמאי עמית גרינברג על נספחיה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע לשומה עקב אישור תוכנית כס/1/מ/ג הינו 27/06/2001.
2. המועד הקובע לשומה עקב אישור תוכנית כס/1/1/גג/ד הינו 23/04/2022[1].
3. המועד הקובע לשומה עקב אישור תוכנית 405-1026376 הינו 12/02/2023.
4. המועד הקובע לשומה עקב אישור תוכנית כס/1/1/גג/ה הינו 26/10/2024[2].

[1] בהתאם להודעה בעיתונות, עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.
[2] בהתאם להודעה בעיתונות, עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

5. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 02/07/2025.
6. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 12/05/2025 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כששמאי הצדדים צופים ומגיבים לסיכום. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	7595
חלקה	:	215
שטח חלקה (רשום)	:	590 מ"ר
כתובת הנכס	:	רחוב שלום עליכם 8, כפר סבא
תיאור הנכס	:	מגרש ועליו בנוי בית מגורים חד משפחתי ותיק.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

עפ"י שומת המבקש, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 09/07/2024, עולים הפרטים הבאים:

בעלות: קרן קיימת לישראל

חכירות: מחכירה מהוונת עד ליום 31/12/3037. החוכרים צבר חנון (החלק בזכות 1/2). דה בר גדעון (החלק בזכות 1/2).

5.2. <u>הסכם מכר:</u>

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 20/02/2025 בין חנן צבר וגדעון דה בר לבין רותם דוד יקיר ושמרית יקיר נמכר הנכס הנדון בתמורה ל- 5,900,000 ₪.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון מהווה מגרש עליו בנוי מבנה וותיק הממוקם בגו״ח 7595/215 ברח׳ שלום עליכם 8, שכונת אליעזר, כפר סבא.

שכונת אליעזר ממוקמת בחלקה הצפוני של העיר כפר סבא. מצפון וממזרח שטחים פתוחים, מדרום שכונות שיכוני מזרח ומעוז, ממערב כביש 554.

רחוב שלום עליכם מהווה רחוב ללא מוצא, הגישה לרחוב מרחובות פרישמן ושלונסקי מדרום. הרחוב מאופיין בעיקר בבניה צמודת קרקע ותיקה.

החלקה הנדונה דמוית צורת מלבן ושטחה הרשום הינו 590 מ״ר. החלקה ממוקמת בגדה הדרומית של רח׳ שלום עליכם.

בתחום המגרש בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק, חד משפחתי, חד קומתי. הבית בנוי בבניה קונבנציונלית בקירות בלוקים ובטון עם קירוי גג רעפים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1 <u>מצב קודם:</u>

7.1.1 <u>כס/1/1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1636 בתאריך 18/06/1970.

התוכנית מהווה את תוכנית המתאר בעיר כפר סבא. בהתאם לתוכנית סווג הנכס ביעוד לאזור מגורים ב' בו נקבעו בין היתר, זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר
שטח בניה:	25% לקומה וסה"כ 50% בשתי קומות
מבני עזר:	5% ועד 40 מ"ר מקסימום.
תכסית:	30%
גובה:	2 קומות מעל קומת עמודים
מרפסות:	עד 30% משטח הבניה
קווי בנין:	מרווח צדדי 4 מ' ואחורי – 6 מ'.

7.1.2 <u>כס/1/1/ד:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2574 בתאריך 28/06/1979.

במסגרת הוראות התוכנית באזור מגורים ב', נקבעו זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	600 מ"ר
שטח קרקע מיני' ליח"ד:	300 מ"ר או לפי תוכנית מאושרת
שטח בניה:	70% ברוטו בכל הקומות (כולל מדרגות, גזוזטראות, מרפסות ונספחים).
תכסית:	35%
קווי בנין:	מרווח צדדי 4 מ'.

7.1.3. <u>כס/14/1/א':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3217 בתאריך 30/06/1985.

בהתאם להוראות התוכנית הותרו זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 590 מ"ר

שטח קרקע מינ' ליח"ד: 300 מ"ר

שטח בניה: 25% בקומת הקרקע, 20% בקומה א', 10% מרתף, 10% עליית גג ו- 5% חניה, מקלט ומבני עזר.

מספר קומות: 2 קומות

קווי בניין: חזית- 4 מ', צדדי- 3.5 מ', אחורי 8 מ' או על פי תשריט.

7.1.4. <u>כס/1/1/מ:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3755 בתאריך 29/03/1990 ובעיתונות מיום 17/04/1990.

התוכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים, גלריות ומחסנים בתחום תוכנית המתאר כפר סבא.

בהתאם להוראות התוכנית תותר הקמת מרתפים באזור מגורים ב' בבניינים חד ודו משפחתיים בתנאים הבאים:

1. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.
2. גובה המרתף המרבי 2.2 מטר בין רצפת המרתף לתקרה שמעליו.
3. הכניסה למרתף אך ורק מתוך יחידת הדיור.
4. תותר הקמת מחסנים בגבול משותף של דו משפחתי, לכל יחידה 12 מ"ר. המחסן יהיה מבניה קשיחה עם גג רעפים ובמסגרת אחוזי הבניה.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>כס/1/1/מ/ג:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4993 בתאריך 12/06/2001.

התוכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים באזורי מגורים א' ו-ב' בתחום תוכנית המתאר כס/1/1. ע"פ תקנון התוכנית ניתן לבנות מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם שטחי שירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים ע"פ תכניות קיימות. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מפני רצפתו לפני התקרה. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יח"ד ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף. יותר השימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת-קרקעית וכ"כ יותר השימוש בשטח המרתף למגורים או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

7.2.2. <u>כס/1/1/גג/ד (405-0675363):</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 10345 בתאריך 30/03/2022 ובעיתונות בתאריך 08/04/2022.

במסגרת הוראות התוכנית נקבעו הנחיות לבניה בקומת הגג בבתים צמודי קרקע כדלקמן:

<u>בבניה פרטית צמודת קרקע עם גג שטוח:</u>

- בגגות שטוחים יותר חדר יציאה לגג בשטח של עד 50 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות או 50% משטח הגג הקטן מבין השניים. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.
- גובה המבנה ברוטו יהיה עד 10 מ'.
- חדר היציאה לגג יבנה בנסיגה של לפחות 2 מ' ממעקה החזית הקדמית ו- 1.5 מ' לפחות מחזית אחורית וחזיתות הצד.

<u>בבניה צמודת קרקע עם גגות משופעים/רעפים:</u>

- בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יחשב שטח עיקרי בנוסף לזכויות הבניה המותרות עפ"י התכניות החלות על הבנין.
- שיפוע הגג יהיה בין 40% ל 50% ויחל בגובה מקס' של עד 40 ס"מ מרצפת הקומה.
- המתקנים הטכניים יותקנו וישולבו בחלל הגג המשופע.

7.2.3. <u>תוכנית 405-1026376:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף לראשונה בילקוט פרסומים מס' 11007 בתאריך 28/28/2022. בנוסף, התוכנית פורסמה למתן תוקף לראשונה בילקוט פרסומים מס' 11076 בתאריך 29/01/2023.

תוכנית מתירה בבנייה צמודת קרקע בריכת שחייה בשטח של 10% משטח הפנוי במגרש או 50 מ"ר, הגבוהה מביניהם.

7.2.4. <u>תוכנית 105-1100197 (כס/1/1/מ/ה):</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 12794 בתאריך 01/10/2024. בנוסף, התוכנית פורסמה בעיתונות ביום 10/10/2024.

התוכנית מתירה בבינוי צמוד קרקע או במבנה הכולל 4 יח"ד גן/גג כדלקמן:

<u>מרתפים</u>:

- מרתף בשטח שלא יעלה על היקף קומת הקרקע לרבות שטחי שירות.
- השטחים בקומת המרתף יחשבו כשטחים עיקריים למעט שטחי מיגון ע"פ התקנות.
- השטחים המותרים בקומת המרתף הינם מעבר למותר מכוח תוכניות תקפות.
- גובה מינימלי למרתף 2.5 מ'. במרתף נמוך מ- 2.5 מ' יותרו שימושים עפ"י תוכנית כס/1/1/מ'.

- לא יותרו ניוד שטחים מהמרתף לקומות העיליות.
- תותר שימוש במרתף לחניה תת״ק. במקרה של הקמת מרתף לחניה בלבד, תותר הגדלת תכסית המרתף עד 50% מהתכסית הפנויה בקרקע ובכפוף לקווי הבניין המותרים.
- הכניסה לקומת המרתף תתאפשר מתוך יח״ד הראשית שבקומה העליונה באמצעות מדרגות פנימיות, ללא כניסה נפרדת עצמאית למרתף, למעט במקרים בהם תאושר במסגרת היתר בנייה פיצול ליח״ד משנית בחלל המרתף או בעבור היתר לשימוש משרד.

<u>חצר אנגלית</u>:

- עומק חצר האנגלית יהא עד למפלס רצפת המרתף ורוחבה בהתאם לתקנות. תותר יציאה לחצר האנגלית.

<u>מחסנים</u>:

- תותר בניית מחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע עפ״י תוכניות מאושרות.
- שטח מחסן דירתי יהיה עפ״י תוכניות מאושרות או עד 6 מ״ר, הגבוהה מבניהם.
- במבנים צמודי קרקע משפחתיים קיימים, שהיתם לבניית ניתן טרם אישור תוכנית כס/1/1/ד, ניתן יהיה להקים מחסן מבנייה קשיחה בשטח של עד 12 מ״ר ליח״ד ראשית ובמסגרת אחוזי בנייה מאושרים.
- ניתן להקים מחסן גינתי מחוץ לקווי הבניין במבנה יביל מחומרים קלים בלבד בשטח של עד 4 מ״ר וגבוה של עד 2.2 מ׳.

<u>פיצול יח״ד</u>:

- תותר יח״ד משנית אחת בלבד, מתחת או מעל הקרקע.
- פיצול יח״ד יתאפשר בתנאי ששטחה של יח״ד יהא 130 מ״ר לפחות לא כולל שטח המרתף, ושטחה לאחר הפיצול לא יפחת מ- 90 מ״ר לא כולל מרתף.
- שטחה המינימלי של יח״ד המשנית הינה 40 מ״ר, לא כולל מדרגות.
- שטח יח״ד משנית הממוקמת בקומת המרתף לא יעלה על 75 מ״ר. שטח יח״ד משנית הממוקמת בקומת המרתף לא יעלה על 55 מ״ר.
- יח״ד משנית תישאר כיחידה רישומית אחת עם יח״ד הראשית ותוכל לשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- לא תתאפשר ביח״ד משנית שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים, אלא בהיתר בנייה מאושר.
- פיצול ליחידה משנית מחויב בהיתר בניה. היתר הבנייה לפיצול יח״ד יהא בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התו״ב

7.3. <u>רישוי:</u>

7.3.1. <u>היתר בניה מס' 20200564 מתאריך 01/08/2022:</u>

הקמת יחידת דיור חד קומתית ו- 2 חניות עוקבות (הכשרת מצב קיים).

8. <u>טענות הצדדים:</u>

8.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

8.1.1. <u>תוכנית כס/1/1/מ/ג':</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התוכנית מאפשרת הגדלת שטח המרתף מ- 59 מ"ר לתכסית קומת הקרקע בשטח של 177 מ"ר והרחבת השימושים בו.

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב קודם מרתף בשטח של 59 מ"ר אשר חושב לפי מקדם שווי 0.6 לעומת 177 מ"ר מרתף במצב החדש (לפי תכסית 30%) אשר חושב לפי מקדם שווי 0.5. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות משוקללת של 0.7.

עוד נטען על ידו כי בנכס הנדון בנוי בית מגורים קטן בן כ- 30 שנים. לאור יתרת זכויות הבנייה הגבוהות בנכס, נטען על ידו כי המבנה סיים את חייו הכלכליים.

לצורך חישוב ההשבחה הובא בחשבון בשומתו שווי של 2,200 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השוואה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>:

מהות	שטח מרתף	מקדם אקו'	מקדם הפחתה לשוליות	סה"כ אקו'
קודם	59	0.6	1	35.4
חדש	177	0.5	0.7	61.95
תוספת שטח אקו'				26.55
שווי מ"ר מבונה				2,200 ₪
סה"כ השבחה				**58,410 ₪**

8.1.2. <u>כס/1/1/גג/ד:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התוכנית מאפשרת הקמת בית מגורים בגובה של 10 מ' עם גג שטוח הכולל 50 מ"ר חדר גג או 50% מתכסית קומה א', הנמוך מבניהם. לשיטתו, במצב הקודם הותרה בניית חלל גג בשטח של 59 מ"ר.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: מקדם של 1.2 לחדר יציאה לגג המגלם מרפסת גג. מקדם 0.75 לחלל גג ומקדם 0.8 לשוליות.

לעניין ערכי השווי –בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השואה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
חדר גג	59	0.75	0.8	35.4
חדר יציאה לגג	50	1.2	0.8	48
סה"כ				12.6
שווי למ"ר מבונה				10,000 ₪
סה"כ השבחה בש"ח				**126,000** ₪

8.1.3. <u>תוכנית 405-1026376:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת בריכה בשטח אפקטיבי של 40 מ"ר.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.1 המשקף אובדן שטח חצר.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השואה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>:

השבחה	
תוספת בריכת שחייה	40
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה	11,000 ₪
השבחה בש"ח	**44,000** ₪

8.1.4. <u>תוכנית כס/1/1/מ/ה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הפיכת שטח המרתף לשטח עיקרי בגובה של 2.5 מ׳ ותוספת חצרות אנגליות. בנוסף, התוכנית מאפשרת לפצל את שטח המרתף בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ותוספת כניסה חיצונית למשרד.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 למרתף במצב הקודם ומקדם 0.7 למרתף במצב החדש (ללא פיצול יח״ד הכפופה להליך פרסום). בנוסף, הובאה בחשבן מקדם שוליות של 0.8.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השואה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>:

מהות	שטח מרתף	מקדם אקו׳	מקדם הפחתה לשוליות	סה״כ אקו׳
מרתף במצב הקודם	177	0.5	0.8	70.8
מרתף במצב החדש	177	0.7	0.8	99.12
תוספת שטח אקו׳				28.32
שווי מ״ר מבונה				11,000 ₪
סה״כ השבחה				**311,520 ₪**

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

8.2.1. <u>כס/1/1/מ/ג:</u>

בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין הגדלת שטח המרתף מ- 59 מ״ר ל- 147.5 מ״ר בגובה של 2.2 מ׳. תוספת השטח במרתף הוערכה על ידו לפי מקדם 0.4 ובכפוף למקדם שוליות 0.7.

<u>לעניין השטח לחיוב</u>: שמאי המבקש מקבל את עמדת המשיבה ולפיה התוכנית הנדונה מתירה קומת מרתף בהתאם לתכסית קומת הקרקע. אולם, שמאי המבקש חולק על עמדת המשיבה ולפיה התכסית המותרת הינה 30%.

לטענת שמאי המבקש, במצב הקודם חלה תוכנית כס/14/1/א׳. בהתאם להוראות תוכנית כס/14/1/א׳ בנכס הנדון הותרו 25% מ״ר עיקרי ו- 5% לחניה, מקלט ומבני עזר, התוכנית אינה מגדירה תכסית מותרת. לשיטתו, התוכנית הנ״ל נערכה מכוח תוכנית כס/1/1/מ׳ המתירה קומה בשטח מקסימלי של 25% ולכן, שמאי המבקש סבור כי התכסית המותרת הינה 25%.

עוד נטען על ידו כי שטחי החניות ימוקמו בגבולות המגרש וכי מקלט/ממ״ד ימוקם בקומת המרתף/קומה א׳. לעניין זה יצויין כי בנכס הנדון הותרו 29.5 מ״ר בלבד ובקיזוז החניות הקיימות בהיתר (2 חניות בשטח של 25 מ״ר) ובקיזוז מקלט/ממ״ד לא נותרו זכויות נוספות למבני עזר. לעניין תכסית המרתף שמאי המבקש מפנה לערר תא/85219/10.

בתגובה לדף מידע לנכס בגו״ח 6427/350 אשר נשלח ע״י שמאי משיבה נטען על ידו כי יעוד הנכס הינו מגורים ג׳ ולא מגורים ב׳ כפי שמוצג בדף מידע. כתימוכין, הוצג על ידו דף מידע חדש ולפיו יעוד הנכס הינו מגורים ג׳.

בהתאם לאמור לעיל, מתקבלת על ידו קומת מרתף בשטח של 147.5 מ״ר (25%*590 מ״ר).

<u>לעניין מקדם השווי במרתף</u> - הובא בחשבון מקדם 0.35 במצב קודם לעומת 0.4 במצב חדש וזאת בהתאם לשומת החי״מ לנכס בגו״ח 6431/201. בנוסף, הובאה בחשבון התאמה לשוליות של 0.7 וזאת בהתאם לשומת המשיבה.

לצורך חישוב ההשבחה הובא בחשבון שווי של 2,200 ₪/מ״ר מבונה בהתאם לקבוע בשומת המשיבה ובהתאם לשומות מכריעות.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

מצב קודם		
שטח מרתף	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
59	0.35	20.65
מצב חדש		
שטח מרתף	**מקדם אקו' ושוליות**	**סה"כ אקו'**
147.5	0.28	41.30
תוספת שטח אקו'		20.65
שווי מ"ר מבונה		₪ 2,200
סה"כ השבחה		**₪ 45,430**

.8.2.2 כס/1/1/גג/ד:

בשומת המבקש הובא בחשבון כי מהות ההשבחה הינה תוספת חדר יציאה לגג בשטח של כ - 50 מ"ר בקומה השלישית שמעל מפלס הקרקע. לשיטתו, במצב הקודם הותר חלל גג בשטח של 59 מ"ר.

שמאי המבקש מקבל את מקדמי השווי אשר נקבעו בשומת המשיבה. אולם, שמאי המבקש סבור כי מקדם ההפחתה לשוליות הראוי הינו 0.7 וזאת בהתאם למקדם הפחתה לשוליות אשר נקבע במדרגת השבחה לתוכנית כס/1/1/מ/ג.

הערת החת"מ: בפועל בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם 0.6 לחלל גג בעוד שבשומת המשיבה הובא חשבון מקדם 0.75.

לעניין ערכי השווי - הובא בחשבון שווי של 8,200 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

עוד נטען על ידו כי השומות המכריעות המפורטות בשומת המשיבה משקפות שווי של 9,560 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
חדר גג	59	0.6	1	35.4
חדר יציאה לגג	50	1.2	0.7	42
סה"כ				6.6
שווי למ"ר מבונה				₪ 8,200
סה"כ השבחה בש"ח				**₪ 54,120**

8.2.3. <u>תוכנית 405-1026376:</u>

בשומת המבקש חושבה השבחה בגין תוספת בריכה בשטח אפקטיבי של 40 מ״ר לפי מקדם 0.1.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪/מ״ר מבונה וזאת בהתבסס על 2 שומות מכריעות.

עוד נטען על ידו כי בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלייה של כ- 10% בין המועד הקובע לתוכנית הנדונה לבין תוכנית כס/1/1/גג/ד, המשקפת עלייה של כ- 8 חודשים. לשיטתו, עלייה זו אינה סבירה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש</u>:

תוספת בריכת שחייה	40
מקדם השבחה	0.1
שווי מ״ר מבונה	9,500 ₪
השבחה בש״ח	**38,000 ₪**

8.2.4. <u>תוכנית כס/1/1/מ/ה:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון השבחה בגין הגבהת קומת המרתף ל- 2.5 מ׳ והסבת שטח המרתף לשטח עיקרי. שמאי המבקש מקבל את עמדת המשיבה ולפיה תוספת כניסה חיצונית הינה בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ולכן אינה משביחה.

<u>לעניין חצרות אנגליות</u>: לטענת שמאי המבקש, הותרה בניית חצרות אנגליות מכוח תוכנית כס/1/1/מ/ג, סעיף 7 (ז) להוראות התוכנית.

<u>לעניין מקדם השווי</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 עבור מרתף עיקרי בגובה של 2.5 מ׳. לביסוס עמדתו מפנה לשומות החי״מ לנכסים בכפר שמריהו בהן נקבע מקדם שווי של 0.55 עבור מרתפים בגובה של 3.5 מ׳. לעניין זה צויין על ידו כי בניגוד לכפר שמריהו הנכס הנדון אינו ממוקם בשכונת יוקרה ולכן לאור העליות העודפות ורמת הביקוש אין כדאיות כלכלית להקמת קומת מרתף בגובה העולה על 2.5 מ׳.

<u>לעניין שטח המרתף</u>: בשומתו הובא בחשבון מרתף בשטח של 147.5 מ״ר.

<u>לעניין הפחתה לשוליות</u>: בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה לשוליות של 0.7.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: לאור הסמיכות בין המועדים הקובעים, הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪/מ״ר מבונה כפי שנקבע במדרגת ההשבחה לתוכנית 405-1026376.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

השבחה	
שטח מרתף	147.5
מקדם השבחה	0.1
הפחתה לשוליות	0.7
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,500
השבחה בש"ח	**₪ 98,088**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין ערכי השווי בתוכניות כס/1/1/גג/ד, 405-1026376 ו- כס/1/1/מ/ה</u>: לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקש הובאו בחשבון שומות מכריעות לנכסים בשכונות השונות מהנכס הנדון בעוד שבשומת המשיבה הובאו בחשבון שומות מכריעות לנכסים בסביבה דומה.

לחיזוק עמדתו, הוצגו עסקאות השוואה נוספות לנכסים בשכונת אליעזר, המהווה שכונה יוקרתית בעיר כפר סבא. בנוסף, שמאי המשיבה מפנה לשומת השמאית אווילין לנכס בשכונה הנדונה, גו"ח 6431/239 ובה נקבעו מקדמים זהים וערכי שווי הגבוהים משומת המשיבה.

<u>לעניין תוכנית כס/1/1/מ/ג</u>- לטענת שמאי המשיבה, במצב הקודם הותרה הקמת מרתף עיקרי בשיעור של 10% משטח המגרש. לשיטתו, לא חלה הגבלה לגובה המרתף ולכן, הובא בחשבון מקדם שווי הגבוה מהנקבע בשומת המבקש. עוד נטען על ידו כי בשומת המבקש חלה טעות וכי שטח המרתף במצב החדש הינו 177 מ"ר שכן, התכסית המותרת הינה 30%.

במהלך הדיון מקצועי שנערך בנוכחות הצדדים, נטען על ידי שמאי המשיבה כי קיימים מספר היתרי בנייה ולפיהן התכסית הינה 30% בתוספת חניה פתוחה. בנוסף, צורף על ידו דף מידע תכנוני ולפיו התכסית המותרת הינה 30%. עוד הוצג בפני דף מידע לנכס בגו"ח 6427/350 ביעוד מגורים ב' ולפיו התכסית המותרת הינה 35%. <u>הערת החו"מ</u>: לא הוצגו בפני היתרי הבנייה הנ"ל.

<u>לעניין תוכנית כס/1/1/גג/ד</u> – בשומת המבקש הובא בחשבון כי במצב הקודם הותרה בניית חלל גג בשטח של 59 מ"ר ובמצב החדש חדר יציאה לגג בשטח של 50 מ"ר. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות.

שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקש. לשיטתו, במצב הקודם הותרה בניית שטחים הגבוהים בהשוואה למצב החדש ולכן, עמדת המבקש ולפיה חלה שוליות במצב החדש בלבד אינה סבירה לשיטתו.

בתגובתו, הוצע תחשיב השבחה בהתאם לעמדת המבקש כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
חדר גג	59	0.6	0.7	24.78
חדר יציאה לגג	50	1.2	0.7	42
סה"כ				17.22
שווי למ"ר מבונה				₪ 10,000
סה"כ השבחה בש"ח				**₪ 172,200**

לעניין תוכנית 405-1026376: בשומת הצדדים קיימת הסכמה למעט ערכי השווי. לעניין זה מפנה לשומת השמאית אווילין בגו"ח 6431/239 .

לעניין תוכנית כס1/1/מ/ה': לטענת שמאי המשיבה, התוכנית הנדונה מתירה הסבת שטח המרתף לשטח עיקרי בגובה שלא יפחת מ - 2.5 מ' והקמת חצרות אנגליות. בנוסף, התוכנית מתירה כניסה חיצונית למשרד ופיצול יח"ד בכפוף לפרסום. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.2 וזאת על הצד הזהיר. לביסוס עמדתו מפנה לשומות מכריעות בהן נקבעה השבחה עבור הגבהת קומת מרתף ב- 2 ס"מ – 20 ס"מ לפי מקדם 0.08-0.16.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
כס/1/1/מ/ג	27/06/2001	₪ 58,410	₪ 45,430
כס/1/1/גג/ד	23/04/2022	₪ 126,000	₪ 54,120
405-1026376	12/02/2023	₪ 44,000	₪ 38,000
כס/1/1/מ/ה	26/10/2024	₪ 311,520	₪ 98,088

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג).
4. מיקום הנכס ברחוב שלום עליכם 8, כפר סבא.
5. המועד הקובע לשומה עקב אישור תוכנית כס/1/מ/ג הינו 27/06/2001.
6. המועד הקובע לשומה עקב אישור תוכנית כס/1/1/גג/ד הינו 23/04/2022.
7. המועד הקובע לשומה עקב אישור תוכנית 405-1026376 הינו 12/02/2023.
8. המועד הקובע לשומה עקב אישור תוכנית כס/1/1/גג/ה הינו 6/10/2024.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועדים הקובעים.
2. המצב המשפטי.
3. המצב התכנוני.
4. אומדן שווי של 2,200 ₪/מ״ר מבונה במועד אישורה של תוכנית כס/1/1/מ/ג.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. לעניין השימוש המיטבי:

בשומת הצדדים הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הקיים בכל מדרגות ההשבחה.

הכרעה:

הנכס הנדון מהווה מגרש מגורים בו קיים בית מגורים ותיק חד משפחתי וחד קומתי, הבנוי בגג רעפים.

עיינתי באתר הוועדה המקומית, לא אותר היתר הבנייה המקורי להקמת המבנה. הנכס הנדון אושר בדיעבד בהיתר בנייה מס' 2020056 מיום 01/08/2022.

בהתאם לטבלת השטחים המצורפת להיתר בנייה מס' 2020056, שטחי הבנייה כוללים 58.33 מ"ר עיקרי, 25 מ"ר חניה לא מקורה ו - 17.82 מ"ר פרגולה.

במצב הקודם חלה על הנכס בין היתר תוכנית כס/14/1/א' המתירה בנכס הנדון 25% בקומת הקרקע, 20% בקומה א', 10% מרתף, 10% עליית גג ו- 5% חניה, מקלט ומבני עזר. לאור יתרת זכויות הבנייה הגבוהה, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הקיים וניצול כלל זכויות הבנייה המותרות בנכס.

יודגש כי נכון למועדים הקובעים ולמועד עריכת שומה זו מבנה המגורים טרם נהרס. יחד עם זאת, השארת המבנה הקיים מהווה בחירה סובייקטיבית ואינה בהכרח משקפת את השימוש המיטבי בנכס.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הקיים בכל מדרגות ההשבחה.

10.2. <u>תוכנית כס/1/1/מ/ג:</u>

10.2.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת הצדדים נבחנה ההשבחה בגין הגדלת תכסית קומת המרתף בהתאם לשטח קומת הקרקע.

בשומת המשיבה, הובא בחשבון במצב החדש מרתף בשטח של 177 מ״ר (30% משטח המגרש) לפי מקדם 0.5 ומקדם שוליות של 0.7. לעומת זאת, במצב הקודם חושב מרתף בשטח של 59 מ״ר לפי מקדם 0.6. לשיטת שמאי המשיבה, התכסית המותרת הינה 30%, כראיה, צירף דף מידע תכנוני לנכס הנדון ולפיו הותרה תכסית בשיעור של 30%.

בשומת המבקש הובא בחשבון במצב החדש מרתף בשטח של 147.5 מ״ר (25% משטח המגרש) לפי מקדם שווי 0.4 ומקדם שוליות של 0.7. לעומת זאת, במצב הקודם הובא בחשבון מרתף בשטח של 59 מ״ר לפי מקדם שווי 0.35. לטענת שמאי המבקש, במצב הקודם הותרה בנייה בשיעור של 25% בקומת הקרקע ו- 5% למקלט, חניה ומבנה עזר, דהיינו 147.5 מ״ר עיקרי ו- 29.5 מ״ר שרות. לשיטתו, כי בנכס הנדון קיימות חניות בשטח של 25 מ״ר בצד המגרש, זאת ועוד יתרת השטחי השירות למקלט/ממ״ד ימוקמו בקומת המרתף/קומה א׳ ולכן, יש להביא חשבון תכסית של 25% בלבד.

<u>הכרעה</u>:

<u>לעניין המצב הקודם</u>:

במצב הקודם חלות בין היתר על הנכס תוכניות כס/14/1/א׳ ו- כס/1/1/מ׳.

תוכנית כס/14/1/א׳ אושרה למתן תוקף ביום 30/06/1985 המתירה בן היתר מרתף בשטח של 10% משטח המגרש, דהיינו 59 מ״ר. בהוראות התוכנית אין התייחסות לעניין גובה קומת המרתף.

תוכנית כס/1/1/מ׳ אושרה למתן תוקף ביום 29/03/1990 ופורסמה בעיתונות ביום 17/04/1990. בהתאם להוראות התוכנית נקבע כי, באזורי מגורים א׳ ו- ב׳ בבניינים חד ודו משפחתיים צמודי קרקע תותר הקמת מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ״ר לכל יח״ד וזאת, מעבר לאחוזי הבניה המותרים עפ״י התכניות הקיימות. כ״כ, גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ׳ והכניסה אליו תותר רק מתוך יחידת הדיור.

בהתאם לאמור לעיל, תוכנית כס/1/1/מ׳ אושרה למתן תוקף לאחר תוכנית כס/1/14/א׳ ולכן, הותרה לכאורה בנכס הנדון קומת מרתף בשטח של 50 מ״ר בלבד. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר בלבד, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה במצב הקודם הותרה קומת מרתף בשטח של 10% משטח המגרש, דהיינו 59 מ״ר.

לצורך קביעת מקדם השווי במרתף במצב הקודם עיינתי במספר שומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם
יעקב הלוי	6431/369	העבודה 21	0.4
עאטף עאלם	6431/120	אז"ר 35	0.30
מרדכי דדון	6431/432	סולד 12	0.40
משה נדם	7614/67	אבן גבירול 4	0.30
דוד טיגרמן	7620/355	כנפי נשרים 8	0.40
גבע בלטר	7621/156	רמז 42	0.40

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל שווי שכיח בשיעור של 0.4.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו במצב הקודם מרתף בשטח של 59 מ"ר לפי מקדם 0.4.

<u>מצב חדש</u>:

מעיון בהוראות התוכנית עולה כי ניתן לבנות מרתף בשטח שלא יעלה על היקף קומת הקרקע. כ"כ, התוכנית מאפשרת הרחבת השימושים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ולשימושי מגורים. יחד עם זאת, התוכנית לא שינתה את ההוראה ולפיה הכניסה למרתף תהא רק מתוך הבית. כ"כ, התוכנית לא שינתה את גובה המרתף המותר, דהיינו 2.2 מ'.

<u>לעניין תכסית קומת הקרקע ושטח המרתף</u>:

כאמור, במצב הקודם חלה על הנכס תוכנית כס/14/1/א' המתירה שטחי בנייה כדלקמן: 25% בקומת הקרקע, 20% בקומה א', 10% מרתף, 10% עליית גג ו- 5% חניה, מקלט ומבני עזר.

בהוראות התוכנית אין התייחסות לעניין התכסית המותרת. יחד עם זאת, בהתאם ל - סעיף 16 ד' להוראות התוכנית נקבע לעניין שטחי השרות כי: *"מחסנים ומבני עזר כולל חניה ומקלט יהוו חלק אינטגרלי של גוף הבניין"*.

בהתאם לאמור לעיל, שטחי השרות יהוו חלק אינטגרלי מבית המגורים. לפיכך, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה התכסית המותרת הינה 30%.

זאת ועוד, הוצג בפני ע"י שמאי המשיבה דף מידע תכנוני לנכס הנדון ולפיו התכסית המותרת בנכס הינה 30% (25% עיקרי+ 5% שירות). לעניין זה יצויין כי בנוסף הוצגו בפני דפי מידע תכנונים לנכס בגו"ח 6427/350. יחד עם זאת, הואיל וקיים דף מידע תכנוני לנכס הנדון הרי שדפי המידע הנ"ל אינם רלוונטיים.

לעניין טענת המבקש ולפיה החניות הקיימות ממוקמות בצד המגרש ולכן, התכסית האפשרית הינה 25% משטח המגרש - יצויין כי השימוש הטוב והיעל הינו הריסת הקיים והקמת מבנה מגורים חדש תחתיו. לפיכך, מיקום החניות הקיימות בפועל אינו רלוונטי.

ביחס לפרשנות שיש לאמץ, בהתאם **לעמ"נ 1317/06 'בראנט נ' הולתו"ב ת"א'** נקבע כי הבכורה ניתנה לרשות המקומית בעניין פרשנות של תוכנית. לפיכך, קיבלתי את עמדת המשיבה.

בהתאם לאמור לעיל, מתקבלת קומת מרתף בשטח של 177 מ"ר (30%*590 מ"ר).

<u>לעניין מקדם השווי</u>:

הובא בחשבון כי תוספת השימושים במרתף ללא אפשרות הגבהת הקומה משקפת השבחה של 5% ביחס לתועלת השימושים במרתף במצב הקודם. בהתאם לכך, מתקבל מקדם של 0.42 (0.4*1.05).

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב החדש מרתף בשטח של 177 מ״ר אשר חושב לפי מקדם 0.42 לעומת מרתף בשטח של 59 מ״ר אשר חושב לפי מקדם 0.4 במצב הקודם.

<u>לעניין מקדם הפחתה בגין שוליות</u>:

לצורך קביעת מקדם שוליות ראוי, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מקדם	שטח	שוליות מרתף
עאטף עאלם	6431/120	אז״ר 35	0.50	50-100 מ״ר	1[3]
גבע בלטר	7621/156	רמז 42	0.45	50-100 מ״ר	0.6
דורית פריאל	7621/160	רמז 38	0.45	50-75 מ״ר	0.7
משה נדם	7614/67	אבן גבירול 4	0.33	עד 100 מ״ר	1[13]
דוד טיגרמן	6434/348	הר כמון 2,4	0.50	50-93 מ״ר	1[13]
רמה מאור	7620/322	קפלנסקי 34	0.45	50-100 מ״ר	0.6
יהודה פלד	7620/231	בורוכוב 214ב	0.45	50-85 מ״ר	0.7
שלומי יפה	6437/36	רופין 10	0.5	50-100 מ״ר	0.8

מהטבלה הנ״ל מתקבל מקדם שוליות של 0.6 – 1.

לאור העובדה כי במקרה הנדון הותרה קומת מרתף בשטח גבוה של 177 מ״ר, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות של 0.6 עבור השטח הנוסף החדש.

[3] ללא הפחתה לשוליות.

10.2.2. ערכי שווי:

בשומות הצדדים הובא בחשבון שווי של 2,200 ₪/מ״ר מבונה.

הכרעה:

למרות הסכמת הצדדים, לצורך קביעת השווי הראוי, עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה
יעקב הלוי	6431/369	העבודה 21	2,200
עאטף עאלם	6431/120	אז״ר 35	2,200
מרדכי דדון	6431/432	סולד 12	2,200
דוד טיגרמן	6434/348	הר כמון 2,4	2,200

עסקאות מכר למגרשים ביעוד מגורים ב׳:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	מחיר מכירה
23/04/2002	6431/97	הס 3	590	1,209,477
09/01/2002	6431/97	הס 3	590	970,000

בניתוח עסקאות ההשוואה הנ״ל הובאו בחשבון זכויות הבנייה מכוח תוכנית תוכנית כס/14/1/א ותוכנית כס/1/1/מ/ג, הכוללות בין היתר 25% בק״ק, 20% עיקרי בק״א, מרתף בקונטור ק״ק, 10% עליית גג ו- 5% חניה, מקלט ומבני עזר. בניתוח עסקות ההשוואה הנ״ל מתקבל שווי ממוצע של 2,290 ₪/מ״ר מבונה.

לאור הנתונים הנ״ל, עולה כי השווי אשר נקבע בשומת הצדדים הינו בתחום הסביר. לפיכך, החלטתי לאמצו.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 2,200 ₪/מ״ר מבונה.

10.3. <u>תוכנית כס/1/1/גג/ד (405-0675363):</u>

10.3.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהאפשרות להגבהת בית המגורים עד לגובה של 10 מ' עם גג שטוח ותוספת חדר על הגג בשטח 50 מ"ר לפי מקדם שווי של 1.2. במצב הקודם, הובא בחשבון עליית גג בשטח של 59 מ"ר לפי מקדם 0.75. כ"כ, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות של 0.8 בשני מצבי התכנון.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהאפשרות לתוספת חדר על הגג גג בשטח 50 מ"ר לפי מקדם שווי של 1.2 והפחתה לשוליות של 0.7. במצב הקודם הובא בחשבון עליית גג בשטח של 59 מ"ר לפי מקדם 0.6.

<u>הכרעה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

כאמור, במצב הקודם חלה על הנכס בין היתר תוכנית כס/14/1/א' המתירה גם עליית גג בשטח של 10% משטח המגרש, דהיינו 59 מ"ר. גובה המבנה בבינוי של גג רעפים יהיה עד 8.5 מ' ממפלס הכניסה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עליית גג בשטח של 59 מ"ר.

<u>לעניין מקדם השווי</u>: במקרה הנדון, הובא בחשבו מקדם שווי של 0.8 וזאת, בהתבסס על שומת השמאי יפה לנכס בגו"ח 6150/467, בן יעקב 6 תל אביב.

<u>מצב חדש:</u>

בהתאם להוראות התוכנית, תותר בגגות שטוחים הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 50 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות או 50% משטח הגג, הקטן מבין השניים. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ויבנה בנסיגה של לפחות 2 מ' ממעקה החזית הקדמית ו - 1.5 מ' לפחות מחזית אחורית וחזיתות הצד. גובה המבנה ברוטו יהיה עד 10 מ'.

בנוסף, ניתנה אפשרות להקמת עליית גג הכוללת שיפוע בין 40% ל 50% החל מגובה מקס' של עד 40 ס"מ מרצפת הקומה. בשומות הצדדים נבחנה ההשבחה ביחס לחלופה של תוספת חדר גג בשטח 50 מ"ר.

בהתאם להוראות התוכנית נקבע בין היתר כי: ***"חדר היציאה לגג יבנה בנסיגה של לפחות 2 מ' ממעקה החזית הקידמית ו- 1.5 מ' לפחות מחזית אחורית וחזיתות הצד".***

עוד נקבע, כי ***"לא יותרו מתקנים טכניים על גג החדר של הגג. יש לדאוג לפתרון הסתרה למתקנים הטכניים, <u>לשלב בפריסה מצומצמת ולהתאים גובה החדרים הטכניים</u> בסיומת אחידה עם גובה הגג".***

לאור הוראות התוכנית נדרשת בניה בנסיגה מכל צידי הבניה וכן הקמת חדר טכני במפלס קומת הגג.

שטח המגרש הנדון הינו 590 מ״ר, לפיכך, מתקבלת קומה א׳ בשטח של 118 מ״ר (20% *590 מ״ר).
בהתחשב בנסיגות הקבועות בתוכנית ובשטח הקומה שמתחתיה 7 מ״ר חדר טכני בקומה (הנחה), מתקבלת מרפסת בשטח של כ - 61 מ״ר בגג המבנה.

<u>לעניין מקדמי השווי</u>:

בשומת הצדדים הובא חשבון מקדם שווי של 1.2 עבור חדר הגג המשקף את תרומת מרפסת הגג.

במקרה הנדון, יש לבחון את תרומת חדר יציאה לגג במנותק מתרומת מרפסת הגג וזאת, לאור השוליות הקיימת לשטחים העיקריים והדרישה להקמת חדר טכני המקטינה את שטח מרפסת הגג.

לעניין חדר יציאה לגג- חדר יציאה לגג מהווה שטח עיקרי ולכן, חושב לפי מקדם שווי 1.

לעניין מרפסת הגג – לאור העובדה כי מדובר במרפסות צרות וארוכות הנוצרות מסביב לבניה בקומה וזאת לאור הדרישה לבינוי בנסיגות, הובא בחשבון מקדם שווי 0.2 למרפסת הגג.

<u>לעניין הפחתה לשוליות</u>:

במקרה הנדון, מדובר בתוספת בניה מעבר ל - 250 מ״ר עיקרי בקומות ומעבר לשטחי השרות המותרים בקומת המרתף.

כאמור, הנכס הנדון ממוקם בעיר כפר סבא הנהנית נכון למועד הקובע מביקושים גדולים. יחד עם זאת, הואיל וקיימים שטחי בניה נרחבים בקומות ובמרתף וחלקם בשימושים משניים, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה יש להביא בחשבון מקדם שוליות.

לצורך קביעת מקדם השוליות עיינתי בשומות מכריעות בעיר רעננה הסמוכה, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שוליות	פרטים
עאטף עאלם	6586/769	רמב״ם	0.8	מעל 187 מ״ר
בועז קוט	7652/38	פרץ 56	0.7	מעל 168 מ״ר
משה נדם	6587/229	נילי 8	1	מעל 128 מ״ר
אריה אריאל	6587/87	סולד 17	0.8	מעל 238 מ״ר

לאור השומות הנ״ל ולאור שטחו הנרחב של בית המגורים, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.75 עבור השטחים הנוספים בגג. יודגש כי הפחתה לשוליות קיימת בשני מצבי התכנון.

<u>סיכום</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, בשומה זו הובאו בחשבון שטחי הבנייה כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>: עליית גג בשטח של 59 מ״ר לפי מקדם 0.8 ומקדם הפחתה לשוליות של 0.75.

<u>במצב החדש</u>: חדר גג בשטח 50 מ״ר לפי מקדם שווי של 1 והפחתה לשוליות של 0.75 ומרפסת גג בשטח של 61 מ״ר לפי מקדם שווי של 0.2.

10.3.2. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השוואה. בשומת המבקש הובא בחשבון שווי ממוצע של 8,200 בהתבסס שומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אוולין דודזון שמאמה	6431/239	פרישמן 16 ב׳	10,000
מרדכי דדון	6431/432	סולד 12	9,000
גיא צדיק	6431/96	משה הס פ׳ כצנלסון	9,500

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל בממוצע שווי של 9,500 ₪/מ״ר מבונה.

<u>עסקאות השוואה:</u>

<u>עסקה מס׳ 1</u>:

ביום 20/04/2022 נמכר נכס בגו״ח 6431/201 ששטחו 364 מ״ר בתמורה ל- 3,450,000 ₪. בניכוי עלות הריסת המבנה הקיים (כ- 120 מ״ר כולל מחסן) לפי 300 ₪/מ״ר מתקבלת יתרת שווי בקרקע בגבולות של 3,414,000 ₪.

בניתוח העסקה בהתאם לזכויות הבניה המותרות לפי תוכנית כס/413/א׳, כס/1/1/מ ו- כס/1/1/גג/ד מתקבלים 356 מ״ר אקו׳. משקף שווי בגבולות של 9,600 ₪/מ״ר מבונה. <u>השווי מגלם סמיכות לשב״צ.</u>

<u>עסקה מס׳ 2</u>:

בתאריך 01/03/2021 נמכר מגרש הידוע כגו״ח 6431/164 בשטח 759 מ״ר נטו (עבור 2 יח״ד) בתמורה ל- 5,300,000 ₪.

בניתוח העסקה בהתאם לזכויות המותרות מכוח תוכניות כס/1/1/ד, כס/1/1/מ ו- כס/1/1/גג/ד מתקבלים 835 מ״ר אקו׳. משקף שווי בגבולות של 6,350 ₪/מ״ר מבונה.

<u>עסקה מס׳ 3</u>:

בתאריך 08/12/2021 נמכר הנכס בגו״ח 6431/149 בשטח 337 מ״ר עליו מצוי בית ותיק להריסה בתמורה ל- 2,900,000 ₪. בהפחתת עלויות הריסה במבנה הקיים כ- 145 מ״ר לפי 300 ₪/מ״ר מתקבלת יתרת שווי בקרקע בגבולות 2,856,000 ₪.

בניתוח הזכויות המותרות מכוח תוכניות כס/1/1/ד, כס/1/1/מ ו- כס/1/1/גג/ד מתקבלים 395 מ״ר אקו׳, המשקפים שווי בגבולות של 7,230 ₪/מ״ר מבונה. יודגש כי השווי מגלם סמיכות למבנה ציבור (גן ילדים וביכנ״ס).

לאור הנתונים הנ"ל, ובהתחשב בהתאמות למועד הקובע ומיקום הנכס הובא בחשבון בשומה זו שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה.

10.4. <u>תוכנית 405-1026376:</u>

10.4.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת הצדדים חושבה ההשבחה בגין תוספת בריכת שחייה בשטח אפקטיבי של 40 מ"ר לפי מקדם השבחה 0.1.

<u>הכרעה</u>:

תוכנית 405-1026376 מתירה בבנייה צמודת קרקע בריכת שחייה בשטח של 10% משטח הפנוי במגרש או 50 מ"ר, הגבוה ביניהם.

<u>לעניין השטח האפקטיבי</u>:

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה השטח האפקטיבי לבריכת שחייה הינה בגבולות של 40 מ"ר. קביעה זו הינה בתחום הסביר ואף תואמת את שומת אוולין לנכס בגו"ח 6431/239.

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u>:

לצורך בחינת מקדם ההשבחה לבריכת שחייה מעבר לתרומת שטח החצר, עיינתי בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה לבריכה
אוולין דודזון שמאמה	6431/239	פרישמן 16 ב'	0.1
דוד טיגרמן	6431/53	ברל כצנלסון 44	0.1
ברזילי בועז	6431/112	ברל כצנלסון 56	0.1

בהתאם לנתונים המפורטים לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון בריכת שחייה בשטח אפקטיבי של 40 מ"ר לפי מקדם השבחה 0.1.

10.4.2. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪/מ״ר מבונה וזאת בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השוואה.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪/מ״ר מבונה וזאת בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת השווי הראוי, עיינתי בנותני השווי כדלקמן:

<u>שומות מכריעות בסביבת הנכס</u>:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה	המועד הקובע
אוולין דודזון שמאמה	6431/239	פרישמן 16 ב׳	11,000	12/02/2023
דוד טיגרמן	6431/53	ברל כצנלסון 44	10,000	12/02/2023
ברזילי בועז	6431/112	ברל כצנלסון 56	9,000	15/03/2023

בהתאם לשומות המכריעות המפורטות לעיל, מתקבל שווי בגבולות של 9,500 ₪/מ״ר מבונה. יצויין כי שומת השמאים אוולין וברזילי מתבססות בין היתר על עסקאות השוואה שנערכו לנכסים נשוא השומה.

<u>עסקאות השוואה</u>:

<u>עסקת מכר בנכס הנדון</u>:

אין חולק כי ככל וקיימת עסקה בנכס נשוא השומה, וכל עוד מדובר בעסקה שאינה חריגה הרי שיש לתת לה את משקל הבכורה. עסקה זו משקפת באופן המהימן ביותר את כלל מאפייני הנכס.

בערר **8061/10 ׳רמי לוי נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון׳** נקבע בין היתר כדלקמן:

״אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר׳ פרופ׳ נמדר, ׳פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית׳, עמ׳ 342 והאסמכתאות שם). וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון״.

בנכס הנדון, נערכה עסקת מכר.

ביום 20/02/2025 נמכר הנכס הנדון ששטחו 590 מ״ר בתמורה ל- 5,900,000 ₪. בניכוי עלות הריסה למבנה הקיים (58.33 מ״ר עיקרי) לפי 300 ₪/מ״ר מתקבלת יתרת שווי בקרקע בגבולות 5,882,000 ₪.

בניתוח העסקה בהתאם לזכויות הבניה המותרות מכוח תוכניות כס/1/14/א, כס/1/1/מ/ג, כס/1/1/גג/ד 405-1026376 ו- כס/1/1/מ/ה. יצויין כי, עסקת המכר נערכה לאחר אישורה של תוכנית כס/1/1/מ/ה.

בהתאם לכלל המקדמים והשטחים המפורטים בסעיף 11 שלהלן מתקבל שווי בגבולות של 11,800 ₪ ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי מתואם בגבולות של 11,000 ₪/מ״ר.

<u>עסקת מכר בגו״ח 6431/96</u>:

ביום 15/11/2023 נמכר מגרש ששטחו 400 מ״ר בתמורה ל- 4,300,000 ₪.

בניתוח העסקה בהתאם לזכויות הבניה המותרות מכוח תוכניות כס/1/14/א, כס/1/1/מ/ג, כס/1/1/גג/ד ו- 405-1026376 מתקבלים 362 מ״ר אקו׳, משקף שווי בגבולות של 11,870 ₪/מ״ר מבונה.

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי השווי אשר נקבע בשומת המשיבה הינו בתחום הסביר. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪/מ״ר מבונה.

10.5. <u>תוכנית כס/1/1/מ/ה:</u>

10.5.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הפיכת שטח המרתף לשטח עיקרי בגובה של 2.5 מ׳ ותוספת חצרות אנגליות. לשיטתו, התוכנית מאפשרת לפצל את שטח המרתף בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ותוספת כניסה חיצונית למשרד ולכן במימוש הנדון לא חלה השבחה בגין פיצול יח״ד.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 למרתף במצב הקודם ומקדם 0.7 למרתף במצב החדש. בנוסף, הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8.

בשומת המבקש הובאה בחשבון השבחה בגין הגבהת קומת המרתף ל- 2.5 מ׳ והסבת שטח המרתף לשטח עיקרי. שמאי המבקש מקבל את עמדת המשיבה ולפיה תוספת כניסה חיצונית הינה בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ולכן אינה משביחה.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.1, בנוסף, הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.7.

<u>הכרעה</u>:

מעיון בהוראות התוכנית עולה כי התוכנית הנדונה מתירה בבנייה צמודת קרקע הגבהת קומת המרתף לגובה מינימלי של 2.5 מ׳, הסבת שטח המרתף לשטחים עיקריים, תוספת חצרות אנגליות, מחסנים (עד 6 מ״ר ליח״ד) ופיצול יח״ד בכפוף להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

לאור העובדה כי פיצול יח״ד הינו בכפוף להליך תכנוני נוסף, קיבלתי את עמדת הצדדים במקרה הנדון ולפיה תיבחן ההשבחה בעת מימוש בדרך של היתר בניה בלבד. לפיכך, בשומה זו נבחנה השבחה בגין הסבת המרתף מש״ש לשטח עיקרי, הגבהת קומת המרתף לגובה מינימלי של 2.5 מ׳ ותוספת חצרות אנגליות.

<u>מצב קודם</u>: כאמור בסעיף 10.2.1 דלעיל הובא בחשבון מקדם 0.42 למרתף בגובה של עד 2.2 מ׳ לשימוש שטחי שירות ומשרדים. כ״כ, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות לפי מקדם 0.6 עבור שטחי המרתף מעבר ל - 59 מ״ר.

<u>מצב חדש</u>:

לצורך בחינת מקדם השווי הראוי עיינתי בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מרתף עיקרי
אוולין דודזון שמאמה	6431/239	פרישמן 16 ב'	0.70
דוד טיגרמן	6431/53	ברל כצנלסון 44	0.62
ברזילי בועז	6431/112	ברל כצנלסון 56	0.62

יצויין כי מקדמי השווי הנ"ל משקפים מקדם שווי למרתף עיקרי הכולל חצרות אנגליות ובגובה מינימלי של 2.5 מ'. בהתאם לשומות המפורטות לעיל, מתקבל מקדם שכיח של 0.62.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי למרתף עיקרי של 0.62.

<u>סיכום:</u>

לאור כל האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו שטחי בנייה כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>: מרתף בשטח של 59 מ"ר לפי מקדם 0.42, מרתף בשטח של 118 מ"ר לפי מקדם 0.42 ומקדם שוליות של 0.6.

<u>מצב חדש</u>: מרתף עיקרי בשטח של 59 מ"ר שחושב לפי מקדם 0.62 וכן, מרתף בשטח של 118 מ"ר לפי מקדם 0.62 ומקדם שוליות של 0.6.

10.5.2. <u>ערכי שווי:</u>

לאור הסמיכות בין המועדים הקובעים, הובאו בחשבון בשומות הצדדים ערכי שווי כפי שנקבע למדרגת השבחה לתוכנית 405-1026376. לפיכך, בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה ובשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪/מ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>:

בשומת הצדדים הובאו בחשבון ערכי שווי זהים לתוכנית 405-1026376 וזאת לאור הסמיכות בין המעדים הקובעים.

המועד הקובע לתוכנית 405-1026376 הינו 23/04/2023 בעוד שהמועד הקובע לתוכנית הנדונה הינו 26/10/2024. פער של כשנה וחצי.

על הצד הזהיר בלבד, קיבלתי את עמדת הצדדים. יציין כי עמדה דומה נקבעה בשומת השמאית אוולין לנכס בגו"ח 6431/239, פרישמן 16 ב', כפר סבא.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. כס/1/מ/ג:

מצב קודם			
שטח מרתף	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**סה"כ אקו'**
59	0.40	1	23.60
מצב חדש			
שטח מרתף	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**סה"כ אקו'**
59	0.42	1	24.78
118	0.42	0.60	29.74
סה"כ מ"ר אקו' במצב חדש			54.52
תוספת שטח אקו'			**30.92**
שווי מ"ר מבונה			2,200 ₪
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל			**68,000** ₪

11.2. כס/1/1/גג/ד:

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שוליות**	**סה"כ**
עליית גג	59	0.8	0.75	35.4
מצב חדש				
חדר גג	50	1	0.75	37.5
חדר מתקנים טכניים	7	0	0	0
מרפסת גג	61	0.2	1	12.2
סה"כ				49.7
השבחה				
תוספת שטח אקו'				14.3
שווי למ"ר מבונה				9,000 ₪
השבחה בש"ח במעוגל				**128,700** ₪

11.3. תוכנית 405-1026376:

השבחה	
תוספת בריכת שחייה	40
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה	11,000 ₪
השבחה בש"ח	**44,000** ₪

11.4. <u>תוכנית כס/1/1/מ/ה':</u>

תיאור	שטח מרתף	מקדם אקו'	מקדם שוליות	סה"כ אקו'
מצב קודם				
מרתף עיקרי	59	0.42	1.0	24.78
מרתף שולי	118	0.42	0.6	29.736
סה"כ				54.516
מצב חדש				
תיאור	**מ"ר**	**מקדם**	**שוליות**	**שטח אקו'**
מרתף עיקרי	59	0.62	1.0	36.58
מרתף שולי	118	0.62	0.6	43.896
סה"כ				80.476
תוספת שטח אקו'				25.96
שווי מ"ר מבונה				11,000 ₪
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל				**285,560** ₪

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

תוכנית	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
כס/1/1/מ/ג	27/06/2001	68,000 ₪	34,000 ₪
כס/1/1/גג/ד	23/04/2022	128,700 ₪	64,350 ₪
405-1026376	12/02/2023	44,000 ₪	22,000 ₪
כס/1/1/מ/ה	26/10/2024	285,560 ₪	142,780 ₪

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בתקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה