אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6438 חלקה 177 תת חלקה 23

רחוב הרצל 62 א', כפר סבא

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 16 דצמבר, 2025
מספר מינוי: 1959-2025
מספרנו: 695. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר שלמה וקסמן
באמצעות השמאי, מר ברק סולומון
בדוא"ל barak@bsolomon.co.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא
באמצעות השמאי, מר שגיא שער
בדוא"ל shaar-s@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6438 חלקה 177 תת חלקה 23
רחוב הרצל 62 א', כפר סבא

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 26/11/2025 נערך דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכניות כס/1/1/גג[1] ו- כס/1/1/גג/ד – מימוש בדרך של מכר מיום 11/06/2025.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

23/04/2022 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית כס/1/1/גג/ד.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 07/09/2025 ע"י החתומה מטה.

[1] כפי שצוין בשומת הועדה, ההשבחה הינה בהתאם ללוח שומה (חלוט) לתכנית כס/1/1/גג שנערך ע"י השמאי אפרים מרגלית מיום 04/04/1988. היטל ההשבחה לבניית 23 מ"ר חדר על הגג הינו 2,088 ₪ למועד הקובע. סכום זה פטור מתשלום בכפוף לאישור הועדה ועמידה בתנאי פטור עד 140 מ"ר לרבות חתימת תצהיר.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	דירת מגורים בבניין מגורים ותיק
גוש:	6438
חלקה:	177
שטח החלקה[2]:	1,446 מ״ר
תת חלקה:	23
שטח תת החלקה[1]:	91 מ״ר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח׳ הרצל 62 א׳, כפר סבא.

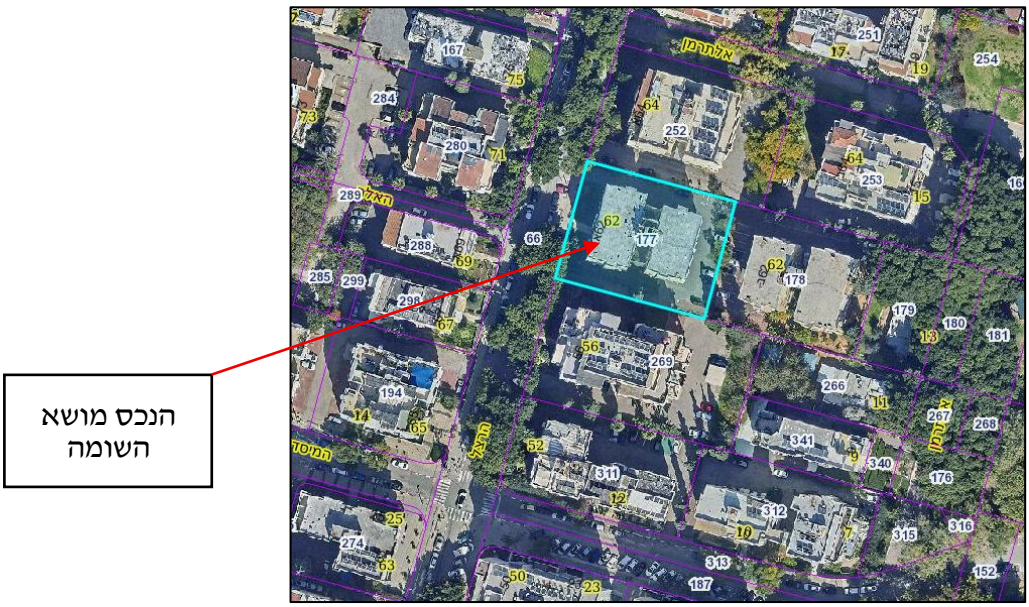
5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס שבנדון ממוקם במרכז העיר כפר סבא, סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניני מגורים ותיקים בני 3-6 קומות.

5.2. רחוב הרצל הינו רח׳ חד סיטרי המתחיל בסמוך לרח׳ ההשכלה בדרום ומסתיים ברח׳ הכרמל בצפון.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[2] עפ״י העתק רישום מפנקס בתים משותפים.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 177 בגוש 6438 בשטח רשום של 1,446 מ״ר וצורתה רגולרית, דמוית מלבן. החלקה פונה לרחוב הרצל בחזית מערבית בת כ-33 מ׳ ועומקה באורך של כ-43 מ׳.

6.2. גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון – חלקה 252 בגוש 6438, עליה בנוי בניין מגורים.

מדרום – חלקה 269 בגוש 6438, עליה בנוי בניין מגורים.

ממזרח – חלקה 178 בגוש 6438, עליה בנוי בניין מגורים.

ממערב – חזית לרח׳ הרצל ומעברו בנייני מגורים.

6.3. בחלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 6 קומות מעל קומת עמודים, הכולל כניסה אחת, 4 יח״ד בקומה, סה״כ 24 יח״ד. תת חלקה 23 מהווה את דירת המגורים מושא השומה הממוקמת בקומה שישית, שטח הדירה הרשום הינו 91 מ״ר.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **כס/1/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1636 מיום 18/06/1970.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת ב"אזור מגורים ג'".

הוראות בניה:

שטח מגרש מינימלי –	750 מ"ר
רוחב חזית מינמלית –	18 מ'
שטח מותר לבניה –	30% לקומה
קומות –	4 מעל קומת עמודים
קווי בניין –	צדדי – 3 מ'; אחורי – 5 מ'.

7.2. תכנית **כס/3/15**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1875 מיום 09/11/1972.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת ב"ייעוד מגורים ג'".

הוראות בניה:

שטח מגרש מינימלי –	1,400 מ"ר
קומות –	6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
מס' יח"ד –	24 יח"ד
קוי בניין –	צדדי – 6 מ'; אחורי – 6 מ'.

7.3. תכנית **כס/3/22/ב'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2483 מיום 31/11/1978.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת ב"ייעוד מגורים מיוחד'".

7.4. תכנית **כס/1/1/גג**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בניה ועיצוב הגגות באזור מגורים ג'.

הוראות בניה:

1. היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין – וזאת בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק מהגג הצמוד לדירתו.
2. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה כל 23 מ"ר ליח"ד. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.
3. לא תותר הקמת חדרי יציאה על גג קומה חלקי.

בכל גג יהיה פתרון כולל למערכות הבית המשותף.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.5. תכנית **כס/1/1/גג/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4127 מיום 08/07/1993.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר חישוב שטחים בחלל גג הרעפים והוראות בדבר עיצוב גגות רעפים.

7.6. תכנית **כס/1/1/גג/ב'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4402 מיום 21/04/1996.

מטרת התכנית: הוספת תחולתה של תכנית כס/1/1/גג/א' על אזור מגורים מיוחד.

7.7. תכנית **כס/1/1/גג/ד (405-0675363),** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10345 מיום 30/03/2022 ומיום 08/04/2022 בעיתונות.

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לשימוש ולעיצוב מפלסי הגג בכפר סבא לשיפור החזות ורווחת המגורים בבניה חדשה, בהתחדשות ובניה קיימת, ובהתאם לפיתוח עתידי של העיר.

הוראות בניה רוויה:

הנחיות מיוחדות –

1. שטח קומת הגג ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים מתוקף תכניות תקפות.
2. חדרי יציאה לגג לא ישמשו כיחידות דיור נפרדות.
3. בבניה חדשה תותר, במסגרת תכסית קומת הגג המותרת, הקמת שטחים משותפים לבניין לטובת חדרי דיירים, חדרי כושר וכיוצ"ב באיזור כל בעלי העניין.

הוראות בינוי –

1. שטח קומת הגג המירבי יהיה עד 70% מתכסית הקומה העליונה (עיקרי + שירות) לרבות הבניה המשותפת, חדרי גרעין, מדרגות, מדרגות הדירה הפנימיות, מעליות ובניה לצרכים טכנים. יתרת השטח מתכסית הגג לאחר הסדרת השטחים המשותפים תחולק בין דירות הגג הזכאיות לכך בחלוקה שווה בינהן כך שהשטח המקסימלי של כל חדר על הגג יהיה 60 מ"ר לכל דירה, כל זאת בכפוף למגבלות קווי הבניין ותצורת הגג.
2. שטח הקומה העליונה לא יפחת מ- 80% משטח הקומה הטיפוסית, לא כולל מרפסות.
3. התוספת לגג תיבנה בשטח הגג הצמוד לדירה ותהווה חלק מהדירה שבקומה העליונה של הבניין ללא אפשרות גישה נפרדת.
4. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות ממעקה הגג מחזית קדמית לרחוב ו- 1.5 מ' לפחות מחזיתות הצד האחורית.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

5. גובה קומת הגג או תוספת הבניה יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' נטו גובה פנימי לרבות תקרת ביניים.

6. הגובה הכולל של הגג לא יעלה על 5 מ'.

7. חדר יציאה לגג צמוד לדירה יקושר במדרגות פנימיות לדירה שמתחתיה, שטח המדרגות יהיה במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה.

8. <u>תיק בניין:</u>

להלן היתר הבניה הרלוונטי לנכס מושא השומה כעולה מאתר הוועדה המקומית:

היתר בניה מס' **5601**, מיום 26/03/1973.

מהות ההיתר – *"הקמת בית משותף 6 קומות על קומת עמודים מפולשת 24 דירות"*.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 19/08/2025:

גוש:	6438
חלקה:	177
שטח החלקה:	1,446 מ"ר
תת חלקה:	23
שטח תת חלקה:	91 מ"ר
חלקים ברכוש המשותף:	36/697 חלקים
בעלויות:	ע"ש שלמה וקסמן (המבקש) ו-2 פרטיים נוספים בחלקים שווים (1/3 חלקים לכל אחד מהבעלים)
הערות:	רשומה הערת אזהרה בגין הסכם מכר מיום 11/06/2025 לטובת פרטי.

9.2. בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 11/06/2025 בין שלמה וקסמן (המבקש) ו-2 פרטיים נוספים) לבין פרטי, הדירה הנדונה נמכרה תמורת 2,460,000 ₪.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שנאמדה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
כס/1/1/גג/ד	23/04/2022	128,304 ₪	52,139 ₪

10.1. עיקרי עמדת מר שגיא שער, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תכנית כס/1/1/גג/ד (מועד קובע 23/04/2022)

עפ"י תיקון 126 לחוק התו"ב נקבע כי החייב בהיטל השבחה הינו בעל הזכות התכנונית לניצול הזכויות.

<u>מצב קודם</u> – עפ"י שומה של אפרים מרגלית מיום 04/04/1988 לתכנית כס/1/1/גג ישנו חיוב חלוט בגין חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.

<u>מצב חדש</u> – זכויות הבניה לפי התכנית הנדונה מאפשרות בניה בגג שטוח בשיעור 70% משטח תכסית הקומה העליונה או 60 מ"ר ליח"ד לפי הנמוך מבניהם. בבניין הנדון ולפי היתר הבניה קיים גג שטוח הצמוד לדירה אשר מהווה רכוש משותף לכלל הדיירים. שטח הגג הקיים מעל לדירה מאפשר בינוי של 60 מ"ר. הובא בחשבון שטח חדר על הגג 50 מ"ר לאור מגבלות נסיגות ומורכבות הבניה בבניין משותף והצורך להשארת מקום לדודי שמש וקולטים.

<u>הפסד שטח גג</u> – הוערך במקדם אקוי' 0.2.

<u>מקדם שוליות</u> – הוערך בשיעור 0.9 לשטח הנוסף מכוח התכנית.

<u>מקדם מושאע</u> – הוערך בשיעור 0.6. נדרשת הסכמת השכנים וביצוע הצמדת הגג לדירה מבחינה קניינית. כתימוכין ציין את שומת שמאי המכריע דוד דדון ברח' המפלס 4.

<u>אומדן השווי</u> – הוצגו 7 הכרעות של שמאים מכריעים מהעיר כפר סבא בהן נקבע שווי למ"ר מבונה בסך 9,000-12,000 ₪.

לאחר ביצוע התאמה למועד הקובע העריך שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

27 מ"ר * 0.6 (התאמות/מושאע/הסדרה קניינית) * 11,000 ₪ למ"ר * 0.8 (בהתחשב בהפסד מרפסת גג) * 0.9 (שוליות) = 128,304 ₪

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר ברק סולומון, שמאי מטעם המבקש:

תכנית כס/1/1/גג/ד (מועד קובע 23/04/2022)

הנכס הנדון נמכר ביום 11/06/2025 תמורת 2,460,000 ₪ כדירת 4 חדרים משופצת וכביכול מגלמת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג. עסקה זו מגלמת שווי שוק של דירת 4 חדרים רגילה ללא זכויות בניה נוספות, כך שהשוק לא מתמחר ביתר את זכויות הבניה על הגג היות שקיים קושי קנייני לנצלן. הציג ניתוח 17 עסקאות מכר מסביבת הנכס הנדון לדירות בקומות אמצעיות אשר אינן מגלמות זכויות בניה נוספות משנת 2025. עפ"י הניתוח שווי מ"ר בנוי ממוצע 27,500 ₪ ושווי הנכס נדון 2,502,500 ₪ (91 מ"ר * 27,500 ₪).

על אף האמור, הציג תחשיב השבחה.

<u>שטח חדר על גג במצב החדש</u> – מקבל את עמדת שמאי המשיבה לשטח חדר על הגג 50 מ"ר.

<u>מקדם מושאע/הסדרה קניינית</u> – בהתאם לתשריט הבית המשותף הגג אינו מוצמד לנכס הנדון. בתקנון המוסכם אין התייחסות לזכויות הבניה הנוספות או הצמדתן לאחת מתתי החלקות. יתר הוראות התקנון מפנות לתקנון מצוי. בהתאם לתקנון המצוי בחוק המקרקעין כלל זכויות הבניה מבחינה קניינית שייכות לכל בעלי הדירות/תת החלקות בחלקה/הבניין. לצורך הצמדת הגג לתת חלקה ספציפית מבחינה קניינית נדרשת הסכמת יתר השכנים ו"רכישת הזכויות" לחדר היציאה לגג בהתאם לחלק היחסי של כל דייר בזכויות הבניה בחלקה. לאור האמור, מקדם מושאע הוערך בשיעור 0.6, כפי שהעריך שמאי המשיבה. כתימוכין ציין שומות שמאים מכריעים:

- שומת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו"ח 6426/325.
- שומת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 6433/547.

<u>הפסד שטח מרפסת גג</u> – מקדם אקוי' מרפסת גג הוערך בשיעור 0.25. כתימוכין ציין שומות שמאי מכריעים:

- שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6433/309, בה קבע מקדם אקוי' בשיעור 0.25.
- שומת השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6433/395, בה קבע מקדם אקוי' בשיעור 0.25. שמאי הועדה העריך מקדם אקוי' בשיעור 0.3.
- שומת השמאית המכריעה אפרת שלז בגו"ח 6436/149, בה קבעה מקדם אקוי' בשיעור 0.3.
- שומת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 6438/171, בה קבע מקדם אקוי' בשיעור 0.25.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>מקדם שוליות</u> – לאור שטח הדירה ובהתייחס לכך שהדירה משופצת ברמת גמר טובה מאוד, הביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.7. בנוסף, אין מימוש זכויות בניה לחדרי יצאה לגג בבניין הנדון מתכנית קודמת כס/1/1/גג עקב חוסר ביקוש ומורכבות קניינית. כתימוכין לעמדתו ציין שומות שמאי מכריעים:

- שומת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו"ח 6426/325 לדירה בשטח רשום 110.2 מ"ר, בה קבע מקדם שוליות בשיעור 0.85.
- שומת השמאי ארז כהן בגו"ח 6433/309 לדירה בשטח רשום 87.63 מ"ר, בה קבע מקדם שוליות בשיעור 0.6.
- שומת השמאי דוד דדון בגו"ח 6433/547 לדירה בשטח רשום 72.29 מ"ר, בה קבע מקדם שוליות בשיעור 0.9.

<u>מקדם בינוי חדש על ישן</u> – הוערך בשיעור 0.8 או לחלופין הובא בחשבון כי ניתן לבחון את עלויות ההתאמה בעלות כספית. ציין את שומת השמאית המכריעה אפרת שלז בגו"ח 6436/149 ואת שומת אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 6440/83.

<u>מקדם דחיה בשל תמ"א 38</u> – הבניין הנדון נבנה בשנת 1973 ועל כן זכאי לתמריצים מכוח תמ"א 38 בכפוף לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה עפ"י הוראות התמ"א. בניה על הגג בתכסית 70% תפחית באופן משמעותי את הכדאיות הכלכלית למימוש תמ"א 38 ולכן סביר להניח ברמת וודאות גבוהה כי לא תתקבל הסכמת הדיירים לבניה על הגג על מנת שלא לסכל את האפשרות לחיזוק הבניין באמצעות התמריצים שמעניקה תמ"א 38, ובכלל זה בהתאם לתיקון 96 לחוק התכנון והבניה מתן פטור מהיטל השבחה לתכניות המאפשרות חדרי יציאה לגג הנכללות בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. ציין את ערר 85151/16 **דן הוד נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב**. בנוסף, ציין את שומת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו"ח 6426/325, בה קבע מקדם דחיה בגין תמ"א 38 לשנתיים. טען כי שומת יעקב הלוי נערכה בתאריך 19/09/2023 כאשר לא היה ידוע מועד סיום התמ"א באופן ודאי בעיריית כפר סבא, בניגוד למצב כיום אשר ידוע כי בעיריית כפר סבא תמ"א 38 תפוג בתאריך 05/2026 (בערים רבות התמ"א ממשיכה לחול עד למועד הכנת תוכנית מחליפה, כגון בעיר כפר סבא).

במקרה הנדון ובבניין בגו"ח 6426/325 לא היה מימוש של חדרי יציאה לגג דבר המעיד על ההשפעה של התמ"א ודחיית המימוש בתכנית הגגות. בנוסף, החוק מחייב הסכמה של 66% מבעלי הקניין לצורך ביצוע התמ"א. במקרה הנדון השפעת הדירות העליונות למניעה של ביצוע התמ"א מוגבלת מעיקרה.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ציין את **פס"ד לויתן**[3] כתימוכין לעמדתו כי זכויות מכוח תמ"א 38 משפיעות של שווי הנכס במצב הקודם.

לאור האמור, הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.79 (לפי 4 שנים ושיעור היוון 6%).

<u>אומדן השווי</u> – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 9,700 ₪. הוצגו 11 הכרעות של שמאים מכריעים מהעיר כפר סבא בהן נקבע שווי למ"ר מבונה בסך 7,400-10,500 ₪.

תחשיב ההשבחה:

תוספת זכויות חדר יציאה לגג	27 מ"ר
מקדם שוליות	0.7
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
מקדם הפסד מרפסת גג	0.75
מקדם מושאע/הסדרה קניינית	0.6
מקדם דחיה	0.79
שווי מ"ר מבונה	9,700 ₪
השבחה	52,139 ₪
סה"כ היטל השבחה	26,070 ₪

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – שווי מ"ר מבונה הוערך לפי פסיקות שמאים מכריעים לעניינים דומים ויש לאמצו. השווי שהוערך הינו ללא מע"מ בעוד מדובר בשוק של פרטיים ולפי הפסיקה יש להכליל מע"מ לשווי מבונה. ציין שומות שמאים מכריעים ברח' ביל"ו 11 וחבצלת השרון 2.

<u>שומת דוד דדון בגו"ח 6433/547/30</u> – השומה אומצה ע"י ועדת ערר בנכס נוסף באותו בניין כשומה סבירה לקביעת השבחה במקרה זהה.

<u>מקדמי הפחתה</u> – הכפלת המקדמים בשומת שמאי המבקש מייצרת כפילות. תוספת השטח מכוח התכנית הנדונה אמורה להיות ללא הפעלת מקדמים כלל מפני שבמצב הקודם כבר נדרשה הסכמת שכנים ויתר המקדמים.

[3] ערר/תא/1118/8290, **לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו**, ניתן ביום 18/08/2022.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מקדם דחיה בגין תמ"א 38 – בבניינים בני 6 קומות אין כדאיות כלכלית לפרוייקט תמ"א 38 ובעיר כפר סבא לא ניתן היתר מכוח תמ"א לבניינים מסוג זה. בנוסף, מיום 01/01/2025 יש פרסום לפי סעיפים 77,78 לתכנית חדשה המחליפה את התמ"א ותכנית המוגשת לאחר תאריך זה מחויבת להיות תואמת לתכנית החדשה.

10.4. תגובת שמאי המבקש לעמדת שמאי המשיבה:

שומת דוד דדון בגו"ח 6433/547/30 – ועדת הערר עסקה בעניין פטור 140 מ"ר לתכנית זו לנושא ריבית פיגורים, קבעה בשני נושאים אלו בלבד ולא התייחסה לשווים, מקדמים ותחשיבים.

מקדמי הפחתה – עבור ההפרש של 27 מ"ר נוספים יש לעבור תהליך הסדרת זכויות נוסף.

10.5. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מועד קובע	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
כס/1/1/גג/ד	23/04/2022	שווי מ"ר מבונה	₪ 11,000	₪ 9,700
		חדר יציאה לגג מצב קודם	23 מ"ר	
		חדר יציאה לגג מצב חדש	50 מ"ר	
		מקדם אקוי' להפסד מרפסת גג	0.2	0.25
		מקדם התאמה למושאע/הסדרה קניינית	0.6 מבטא מושאע, הסדרה קניינית, דחיה ואילוצי בניה	0.6
		מקדם שוליות לשטח חדר על הגג הנוסף (27 מ"ר)	0.9	0.7
		מקדם בינוי חדש על ישן	-	0.8
		מקדם דחיה בגין תמ"א 38	-	0.79 לפי 4 שנים ; 6%
		השבחה	**₪ 128,304**	**₪ 52,139**

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה העליונה, תת חלקה 23 בחלקה 177 בגוש 6438 ששטחה הרשום הינו 91 מ״ר.

ההשבחה נובעת מאישורה של תכנית כס/1/1/גג/ד – מימוש בדרך של עסקת מכר מיום 11/06/2025.

הצדדים חלוקים באשר לשווי מ״ר מבונה, מקדם אקוי׳ לשטח מרפסת הגג, מקדם שוליות, בינוי חדש על ישן ודחיה.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

תכנית כס/1/1/גג/ד (מועד קובע: 23/04/2022)

התכנית מאפשרת הגדלת חדר יציאה לגג עד לשטח 60 מ״ר או 70% מתכסית הגג לפי הקטן מבניהם.

11.1. שמאי המבקש טען כי התמורה בעסקת המכר בנכס הנדון אינה משקפת את שווי הזכויות לחדר היציאה לגג, שכן השוק רואה קושי בניצול הזכויות ואינו מתמחר אותן. כתימוכין לטענתו הציג עסקאות מסביבת הנכס לדירות שאינן דירות גג לפיהן התמורה למ״ר בנוי גבוהה מהתמורה למ״ר בנוי בעסקת המכר בנכס הנדון, ומכאן הגיע למסקנה כי אין השבחה. שמאי המשיבה טען בתגובה כי לא ניתן להשוות בין דירות בקומות העליונות לקומות רגילות ללא בדיקה של מצבה הפיזי של כל דירה, שטחה המדויק והחלוקה הפונקציונאלית ולכן אין להסיק כי לזכויות מכוח התכנית אין שווי.

ראשית, בחנתי עסקאות השוואה בסביבת הנכס, אולם לא נמצאו עסקאות רלוונטיות לדירות בקומה העליונה. בהתייחס לעסקת ההשוואה שצוינה ע״י שמאי המבקש, לגבי דירה עליונה בבניין המגורים ברח׳ ויצמן 60, בדקתי את הדיווח ברשות המיסים, עולה כי מדובר במכר של חלק מהזכויות בדירה, בשיעור של כ- 33%, ולכן לא ניתן להביא עסקה זו בחשבון שכן אינה מייצגת שווי שוק. לאור זאת, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי לא ניתן להשוות בין נתוני ההשוואה הזמינים ולהסיק כי לזכויות מכוח התכנית אין שווי.

אציין כי בניתוח עסקת המכר בנכס הנדון, ביחס לעסקאות השוואה לדירות רגילות, עולה כי השווי למ״ר נמוך משווי מ״ר ממוצע, ולפיכך עסקה זו אינה משקפת בסיס מהימן לקביעת שווי הזכויות על הגג מכוח התכנית ואין להסיק מהאמור כי לזכויות אין שווי כלל.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה בסך 11,000 ₪; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה בסך 9,700 ₪.

להלן יוצגו עסקאות השוואה מנכסים רלוונטים מסביבת הנכס:

כתובת	גו״ח	תאריך	שטח רשום (במ״ר)	תמורה ב- ₪	תמורה למ״ר ב- ₪
הבנים 11	6439/216/5	23/09/2022	92	2,660,000	28,913
הרצל 11	6439/329/3	15/09/2022	102	2,610,000	25,588
אלתרמן 13	6438/178/6	08/09/2022	89	2,550,000	28,652
השלום 6	6433/395/36	08/08/2022	96	2,550,000	26,563
המייסידם 25	6438/274/13	20/07/2022	101	2,500,000	24,752
תל חי 46	6436/147/3	23/06/2022	94	2,570,000	27,340
הרצל 69	6438/288/8	22/05/2022	91	2,450,000	26,923
המייסדים 10	6438/312/5	26/04/2022	109	2,720,800	24,961
תל חי 46	6436/109	27/03/2022	102	2,540,000	24,902
הרצל 64	6438/252/4	06/03/2022	108	2,650,000	24,537
ממוצע					**26,313**

בניכוי מע״מ, יזמות ועלויות בניה מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ- 9,500 ₪.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ מבונה
רינת וויס רביב	6428/45	10,000 ₪
ארז כהן	6426/607	10,900 ₪
אלדד חיימי	6433/395	10,000 ₪
ארז כהן	6426/608	10,900 ₪
חיים מסילתי	6427/467	9,700 ₪
דוד דדון	6433/547	11,000 ₪

לאור האמור ובהתאם למועד הקובע ולמאפייני הנכס הנדון, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **10,000** ₪, בדומה להכרעתי בגו״ח 6440/83.

11.3. <u>שטח חדר הגג במצב החדש</u> – שמאי הצדדים מסכימים כי שטח חדר היציאה לגג במצב החדש הינו 50 מ״ר.

בהתאם להוראות התכנית ניתן להרחיב/לבנות חדר יציאה לגג עד לשטח 60 מ״ר או 70% מתכסית הגג. בהתייחס למאפייני הנכס הנדון ומסמכי הבית המשותף אני מקבלת את הסכמת הצדדים, שטח חדר היציאה לגג יחושב לפי **50 מ״ר**.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.4. <u>מקדם אקוי' לשטח מרפסת הגג</u> – שמאי המשיבה העריך מקדם לשטח מרפסת הגג השיעור 0.2 ; שמאי המבקש העריך מקדם בשיעור 0.25.

בהתאם להכרעתי בתכנית הנדונה בגו"ח 6440/83, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, מרפסת גג תחושב לפי מקדם אקוי' בשיעור **0.2**.

11.5. <u>מקדמי הפחתה</u> – שמאי המשיבה העריך מקדם המגלם מושאע, הסדרה קניינית, דחיה ואילוצי בניה בשיעור 0.6 ; שמאי המבקש העריך הפחתה למושאע והסדרה קניינית בשיעור 0.6, מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור 0.8 ומקדם דחיה עד לתום תמ"א 38 בשיעור 0.79 (לפי 4 שנים בשיעור היוון 6%).

להלן הכרעתי:

- <u>מקדם בינוי חדש על ישן</u> – במקרה הנדון, במצב הקודם ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר, במצב החדש ניתן להרחיב את חדר היציאה לגג ב- 27 מ"ר. אני סבורה כי עלויות הבניה לבינוי חדש על ישן הינן גבוהות יותר מבניה חדשה, לפיכך אביא בחשבון מקדם הפחתה לבינוי חדש על ישן בשיעור **0.85**, שהינו בתחום הסבירות בנסיבות העניין, ובדומה להכרעותיי בגו"ח 9015/42, 6189/196.

- <u>מקדם דחיה בגין תמ"א 38 והפחתה בגין מושאע</u> – הצדדים חלוקים באשר להשפעת תמ"א 38 על המקרקעין הנדונים. שמאי המבקש טען כי בעקבות הזכויות מכוח התמ"א, במועד הקובע לא ינוצלו הזכויות לחדרי יציאה לגג ולכן יש להביא בחשבון דחיה עד לתום התמ"א ; שמאי המשיבה טען בתגובה כי ניתן לנצל את הזכויות לחדר היציאה לגג במועד הקובע והביא בחשבון מקדם התאמה כאמור, הכולל מושאע, הסדרה קניינית, דחיה ואילוצי בניה.

  במקרה הנדון גג הבניין מהווה חלק מהרכוש משותף ולכן מימוש זכויות הבניה מותנה בהסכמת בעלי הזכויות הנוספים בבניין.

  במועד הקובע, לא נחתם הסכם מחייב עם יזם לביצוע פרוייקט מכוח תמ"א 38, כך שקונה סביר יעדיף רכישת נכס עם זכויות בניה נוספות למקרה שפרויקט פינוי בינוי לא יצא לפועל.

  בנוסף, תכנית הגגות הינה תכניות וודאית אשר מאפשרת הוצאת היתרי בניה ותהיה תקפה גם לאחר סיומה של תמ"א 38.

  לאור האמור ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, בדגש על מספר הדירות בבניין, מקדם הדחיה ייקבע בשיעור **0.5**[4] המגלם דחיה, מושאע ומורכבות משפטית.

[4] משקף דחיה של 12 שנים בשיעור היוון 6%.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.6. <u>מקדם שוליות</u> – שמאי המשיבה העריך מקדם שוליות לשטח הנוסף מכוח התכנית בשיעור 0.9 ; שמאי המבקש העריך מקדם שוליות לשטח הנוסף מכוח התכנית בשיעור 0.7.

העיר כפר סבא מאופיינת ברובה באוכלוסייה של משפחות ובבניה של דירות 4-5 חדרים. בנכס הנדון שטח הדירה בתוספת זכויות חדר יציאה לגג הינו 141 מ״ר[5]. לפיכך, במקרה הנדון, בשים לב למועד הקובע, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, מקדם שוליות לשטח הנוסף מכוח התכנית (27 מ״ר) ייקבע בשיעור **0.9**, בדומה לקביעתם של שמאים מכריעים[6] בתכנית הנדונה.

[5] 141 מ״ר = 50 מ״ר חדר יציאה לגג + 91 מ״ר שטח הדירה הרשום.

[6] ארז כהן גו״ח 6426/608,607, אלדד חיימי גו״ח 6433/395.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית כס/1/1/גג/ד, מימוש בדרך של מכר מיום 11/06/2025, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התוכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[7], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.5. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.5.1. מיקום הנכס ברחוב הרצל, בעיר כפר סבא.

12.5.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

12.5.3. החלק היחסי ברכוש המשותף בהתאם לנסח הרישום.

12.5.4. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.5.5. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י התכנית המשביחה, תכנית כס/1/1/גג/ד.

12.5.6. זכויות בעלות.

12.5.7. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים, בסמוך למועד הקובע ובהתאמה למושא השומה.

12.5.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[7] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

תכנית כס/1/1/גג/ד (מועד קובע: 23/04/2022)

מהות	סה"כ
תוספת זכויות חדר יציאה לגג	27 מ"ר
מקדם בינוי חדש על ישן	0.85
מקדם אקוי' בניכוי מרפסת גג	0.8
מקדם שוליות	0.9
מקדם דחיה ומושאע	0.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,000
השבחה	**₪ 82,620**
היטל השבחה	**₪ 41,310**

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
כס/1/1/גג/ד	23/04/2022	₪ 82,620	₪ 41,310

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL