אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 15/02/2026
מספר מינוי : 2581-2025
מספרנו : 681

לכבוד

מר נתן בר און וגב' לאה בר און
באמצעות שמאית המקרקעין,
גב' חדוה קרויזר
בדוא"ל ch.kroyzer@gmail.com
(להלן, "המבקשים")

הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר שגיא שער
בדוא"ל shaar-s@zahav.net.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>

גוש 7618 חלקה 214, תת חלקה 2
עמק זבולון 10 ב', שכונת הדרים, כפר סבא

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן: "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 09/12/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור התוכניות המפורטות בסעיף 3 להלן ומימושן בדרך של הסכם מכר מיום 09/02/2025.

2. <u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 22/10/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שגיא שער ובתגובתו מיום 21/12/2025 לחוות דעת שמאית המבקשים, על צרופותיה.

ביום 28/01/2026 שלח שמאי המשיבה את המסמכים הבאים:

- החלטת ועדת ערר בעמק זבולון 8 ב'.
- פרוטוקול רשות רישוי מקומית מיום 25/01/2026 לאישור בקשה להיתר ברחוב השומר 13.
- פרוטוקול ועדת משנה מיום 16/07/2025 לאישור בקשה להיתר ברח' התבור 65 ותוכנית בקשה להיתר.

- היתר בנייה ברח' עמק דותן 27.
- חוזה מכר לנכס הנדון מיום 09/02/2025.
- החלטת ועדת ערר בתיק כס/8003/0125 **"הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא נגד חיון מרדכי"** מיום 22/01/2026.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 19/11/2025 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' חדוה קרויזר, על נספחיה.

ביום 09/02/2026 שלחה שמאית המבקשים מסמכי בית משותף.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה בגין המימוש המבוקש הינם[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
כס/1/1/מ/ג	27/06/2001
כס/1/1/גג/ד'	24/04/2022
405-1026376	13/02/2023
כס/1/1/מ/ה'	27/10/2024

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 30/01/2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 28/01/2026 נערך דיון[2] בהשתתפות גב' חדוה קרויזר, שמאית מקרקעין מטעם המבקשים, מר שגיא שער, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, גב' דפנה ברמלי גולן, שמאית מקרקעין ממשרדי, והחת"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
ככל ומועד זה חל ביום שבת – המועד הקובע יידחה ביממה נוספת.
[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

4. פרטי הנכס

גוש	**7618**
חלקה	**214**
תת חלקה	**2**
שטח חלקה רשום	**602 מ״ר**
שטח תת חלקה רשום	**193.90 מ״ר + הצמדות**[3]**.**
מהות הנכס	**בית מגורים צמוד קרקע – יח״ד מערבית בבית דו משפחתי.**
כתובת	**רחוב עמק זבולון 10 ב׳, שכונת הדרים, כפר סבא.**

5. תיאור הסביבה[4]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברחוב עמק זבולון 10 ב׳, בשכונת הדרים בחלק הצפון מזרחי של העיר כפר סבא.

רחוב עמק זבולון הוא רחוב דו סטרי ללא מוצא משני קצותיו, שהגישה אליו היא באמצעות רחוב עמק יזרעאל, הניצב לו. חלקו המערבי הינו רחוב הולנדי המסתיים בגן ציבורי.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע דו משפחתית ודו קומתית.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 214 בגוש 7618 הינה חלקה פינתית בשטח רשום של 602 מ״ר , בעלת צורה דמוית ריבוע הכוללת מגרעת בחלקה המזרחי.

החלקה כוללת שני מגרשים : מגרש מזרחי פינתי ומגרש מערבי.

הנכס הנדון הינו יחידת הדיור המערבית בבינוי צמוד קרקע דו- משפחתי , עליה ניצב מבנה מגורים דו קומתי עם גג רעפים מעל קומת מרתף, כאשר למרתף קיימת גישה חיצונית.

[3] 319 מ״ר קרקע, 81.35 מ״ר גג.
[4] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום פתח-תקוה, שהופק ביום 01/09/2025, עולים הנתונים הרלוונטיים הבאים:

גוש	:	7618
חלקה	:	214
תת חלקה	:	2
שטח חלקה רשום	:	602 מ״ר
שטח תת״ח רשום	:	193.90 מ״ר+הצמדה של 319 מ״ר קרקע ו- 81.35 מ״ר גג.
תיאור דירה	:	דירת קוטג׳, מרתף + קרקע + ראשונה.
החלק ברכוש המשותף	:	1/2.
בעלויות	:	בר און לאה ובר און נתן בחלקים שווים.
הערות	:	הערה על אי התאמה תקנה 29 לטובת הוועדה המקומית. הערה בדבר העברה לזרים מיום 02/12/2024. הערת אזהרה לטובת אהרון אדם-יוסף וליברמן נועה מיום 09/02/2025, על כל הבעלים. הערת אזהרה לרישום משכנתה שאינה נוגעת למבקש.

6.2. מסמכי בית משותף

בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 29/03/2006, התואם את האמור בתקנון המוסכם ובתשריט בית משותף, הבית מורכב ממבנה אחד ובו 3 קומות ו-2 דירות:

חלקת משנה 214/1 הינה דירת קוטג׳ ששטח רצפתה 193.90 מ״ר בקומת מרתף קרקע וראשונה. לחלקת המשנה 1/2 מהחלקים ברכוש המשותף ומוצמדת לה קרקע, לרבות הקרקע שמתחת לדירה, בשטח של 283 מ״ר וגג בשטח 81.35 מ״ר.

חלקת משנה 214/2 , נשוא ההחלטה, הינה דירת קוטג׳ ששטח רצפתה 193.90 מ״ר בקומת מרתף קרקע וראשונה. לחלקת המשנה 1/2 מהחלקים ברכוש המשותף ומוצמדת לה קרקע, לרבות הקרקע שמתחת לדירה, בשטח של 319 מ״ר וגג בשטח 81.35 מ״ר.

6.3. הסכם מכר מיום 09/02/2025

בהתאם להסכם המכר , נמכר הנכס תמורת 5,950,000 ₪
מיסים ותשלומים יחולו על כל אחד מן הצדדים עפ״י דין.

7. מצב תכנוני[5]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטי למימוש המבוקש:

מצב קודם

7.1. תוכנית כס/במ/2

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4381 מיום 15/02/1996.

ב. מטרת התוכנית שינוי ייעוד מאזור חקלאי וקביעת אזורי מגורים ב', ב'-ג' ואזור מיוחד – "בנה דירתך".

ג. התוכנית מסווגת את הנכס הנדון כמגרש 63/9, בייעוד לאזור מגורים ב', עם זכויות בנייה כדלקמן:

שטח מינימלי ליח"ד	-	300 מ"ר.
שטח חלקה מינימלי	-	600 מ"ר.
אחוזי בנייה	-	25% * 2 ולא יותר מ-150 מ"ר ליח"ד, ב-2 קומות.
מס' קומות	-	2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בגובה 2.2 מ'[6].
חניה	-	15 מ"ר לדירה.
מרתף	-	בשטח 50 מ"ר ובגובה 2.2 מ' לפי תוכנית כס/1/1/מ'.
מרווחים מינימליים	-	קדמי – כמסומן בתשריט, בצד – 3 מ', בעורף – 8 מ'.

מצב חדש

7.2. תוכנית כס/1/1/מ/ג

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4993 מיום 12/06/2001.

ב. התוכנית מתירה באזורי מגורים א' ו-ב' בניית מרתף בשטח היקף קומת הקרקע. כמו כן, הוגדלו השימושים בקומת המרתף, לרבות שימושים לבעלי מקצוע חופשיים ומגורים.

ג. להלן עיקרי הוראות הבנייה בהתאם לתוכנית זו:

- גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפתו לפני התקרה.
- הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף.
- המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מקסימלי של 1.2 מ' מפני הקרקע לפני הריצוף של הקומה מעל.
- תותר התקנת מתקנים תברואתיים בתחום המרתף.
- יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת-קרקעית.

[5] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.
[6] בתנאי שחדר האשפה והגז יהיו בקומה המפולשת.

- הארת המרתף ואוורורו יוכלו להיות ע"י חלונות בהיקפו. ניתן להגן על חלונות אלה באמצעות "חצרות אנגליות" מנוקזות. החצרות האנגליות יכולות להיבנות מעבר לקווי הבניין ולא יותר מ- 1 מ'.

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

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 10345 מיום 30/03/2022. לתוכנית פרסום מאוחר בעיתונות מיום 08/04/2022.

ב. מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות לשימוש ועיצוב מפלסי הגג בכפר סבא לשיפור החזות ורווחת המגורים בבנייה חדשה, בהתחדשות ובנייה קיימת, ובהתאם לפיתוח עתידי של העיר.

ג. בבנייה צמודת קרקע תותר בנייה בשתי חלופות:

- 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 הבנייה העיקריים וייחשב כשטח עיקרי. גובה המבנה ברוטו יהיה עד 10 מ'. חדר היציאה לגג ייבנה בנסיגת של לפחות 2 מ' ממעקה החזית הקדמית ו-1.5 מ' לפחות מחזית אחורית וחזיתות הצד. לא יותרו מתקנים טכניים על הגג של חדר היציאה לגג.
- בחלל גג משופע (גגות משופעים/רעפים/עגולים) מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה ייחשב שטח עיקרי בנוסף לזכויות הבנייה. גובה רום הגג לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל-50% ויחל בגובה מקסימלי של עד 40 ס"מ מרצפת הקומה. המתקנים הטכניים ישולבו ויוסתרו בחלל הגג המשופע.

7.4. <u>תוכנית 405-1026376</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 11076 מיום 29/01/2023.

ב. התוכנית מתירה הקמת בריכה בשטח של עד 10% מהשטח הפנוי במגרש או 50 מ"ר, הגדול מבין השניים. עומק המים בבריכה לא יעלה על 1.50 מ'.

ג. קו הבניין עבור הבריכה יהיה עד 1 מ' מגבול המגרש.

7.5. <u>תוכנית כס/1/1/מ/ה (405-1100197)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 12794 מיום 01/10/2024. לתוכנית פרסום מאוחר בעיתונות מיום 11/10/2024.

ב. מטרת התוכנית קביעת הוראות לפיצול יח"ד במבנים בייעוד מאושר למגורים מסוג צמודי קרקע ומסוג גן-גג, ע"י תוספת יחידת משנה אחת ליחידת דיור מאושרת מעל או מתחת לפני הקרקע. בנוסף, קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים ומחסנים בבנייה למגורים בייעוד צמודי קרקע ובטיפולוגיה של גן-גג עם 4 יח"ד במבנה.

ג. מרתפים:

- בבנייה צמודת קרקע וביחידות גן תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם את שטחי השירות.
- שטחי הבנייה במרתף יחושבו כשטחים נוספים לשימוש עיקרי, למעט שטחי שירות למטרות מיגון עפ"י התקנות.
- גובה קומת המרתף לא יפחת מ-2.5 מ'. במרתפים קיימים שגובהם קטן מ-2.5 מ' יהיו השימושים לפי תוכנית כס/1/1/מ על שינוייה.
- לא יותר ניוד שטחים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע.
- יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת"ק. במקרה של הקמת מרתף לחניה בלבד, תותר הגדלת תכסית המרתף עד 50% מהתכסית הפנויה בתת הקרקע בכפוף לקווי הבניין. יש להותיר 3 מטרים לחזית הרחוב פנויים מבינוי בתת הקרקע, לטובת חלחול ונטיעות עצים.
- הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור הראשית שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ללא כניסה נפרדת או עצמאית, למעט במקרים שבהם יאושר במסגרת היתר בנייה פיצול ליח"ד משנית בחלל המרתף או בעבור היתר לשימוש משרד למקצועות חופשיים. מדרגות יותקנו בתחום החצר האנגלית.
- שטח חצר אנגלית יהא עד למפלס רצפת המרתף, תותר יציאה מהמרתף לחצר האנגלית.

ד. מחסנים:

- תותר בניית מחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע עפ"י תוכניות מאושרות.
- שטח מחסן דירתי יהיה בהתאם לתוכנית או עד 6 מ"ר בקומת המרתף, הגדול מבניהם. המחסן יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, בתכסית המותרת של המבנה ובקווי הבניין.
- תותר הקמת חניה מקורה בשטח מקסימלי של 15 מ"ר ליח"ד או על פי תוכנית מאושרת, הגדול מבניהם.

ה. פיצול יחידת דיור:

- לכל יח"ד ראשית בבנייה צמודת קרקע או במבנה מסוג גן-גג תותר יח"ד משנית אחת בלבד, מתחת או מעל הקרקע.
- פיצול יח"ד במבנה מסוג גן-גג יתאשר רק בדירות הגן בתנאי ששטח של היח"ד הראשית יהיה 130 מ"ר לפחות לא כולל שטח המרתף וששטחה לאחר הפיצול לא יפחת מ-90 מ"ר לא כולל מרתף.

- שטח יח״ד משנית מפוצלת לא יפחת מ-40 מ״ר (לא כולל מדרגות) והיא תכלול מטבח, כניסה ושירותים נפרדים מהיח״ד הראשית.
- שטח יח״ד משנית במרתף לא יעלה על 75 מ״ר ושטח יח״ד משנית מעל הקרקע לא יעלה על 55 מ״ר.
- יח״ד משנית תישאר כיח״ד רישומית אחת עם היח״ד הראשית ותשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב. לא יתאפשר שימוש חורג שאינו למגורים.
- הסדרת מקום החניה תהיה ככל הניתן מאותה הכניסה למגרש.
- מיגון יח״ד משנית ייבחן ע״י הרשות המוסמכת כחלק מהליך הרישוי.
- לא תותר הקמת מחסן נוסף בעבור יח״ד משנית.
- פיצול ליח״ד משנית מחויב בהיתר בנייה, שיהא כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התו״ב.

8. <u>רישוי</u>

עפ״י היתר בנייה מס׳ 990193 מיום 01/09/1999 הותרה בניית בית מגורים דו משפחתי דו קומתי כולל מרתף + ממ״ד וחניה.

<u>להלן שטחי הבנייה עפ״י טבלת השטחים</u>:

קומה/ מפלס	עיקרי	שירות			סה״כ הבניין
		מקלט ממ״ד	חניה	מבואות/ חדרי מדרגות	סה״כ
מרתף	100					100
קרקע	137.3	14	30	20.86	64.86	202.16
קומה א׳	163.06					163.06
סה״כ	**400.36**	**14**	**30**	**20.86**	**64.86**	**465.22**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים[7]

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשים
כס/1/1/מ/ג	27/06/2001	אין השבחה	₪ 3,607
כס/1/1/גג/ד'	24/04/2022	₪ 212,800	₪ 106,951
405-1026376	13/02/2023	₪ 17,000	₪ 17,000
כס/1/1/מ/ה'	27/10/2024	₪ 32,970	אין השבחה

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים בשומותיהם לתוכניות שבמחלוקת

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במכתב התגובה של שמאי המשיבה, במסמכים שהגישו הצדדים ובמהלך הדיון.

ההשבחה בגין אישור תוכנית כס/1/1/מ/ג, מועד קובע 27/06/2001

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה הביא בחשבון מטעמי זהירות כי לאור מועד בניית הבית בשנים 1999-2001, התוכנית, שאושרה בשנת 2001, לא השביחה.

לטענתו זכותה של שמאית המבקשים לייחס השבחה בגין תוכנית זו, אך בניגוד לטענתה אין כל קשר בין תוכנית זו לתוכנית כס/1/1/מ/ה'.

עמדת שמאית המבקשים

שמאית המבקשים סבורה שיש לחייב בגין התוכנית, שכן זו אושרה ב-2001 והיתר הבנייה לבניית הבית הופק ב-1999. השיטה שנקט שמאי המשיבה שלא לחייב על תוכנית זו ולחייב בגין כל מרכיבי תוכנית כס/1/1/מ/ה' - משמעותה גביית השבחה ביתר.

לטענתה, שמאי המשיבה חייב רק בגין תוכנית כס/1/1/מ/ה, שאושרה בשנת 2024, אף שההבדל היחיד בין תוכנית כס/1/1/מ/ג לתוכנית כס/1/1/מ/ה הוא גובה המרתף שמתירה התוכנית המאוחרת, 2.5 מ' לעומת גובה של 2.2 מ' בתוכנית הנדונה. שתיהן מתירות בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע למגורים ולמשרד לבעל מקצוע חופשי, כולל חצרות אנגליות וכניסה פנימית מתוך המבנה. עניין הפיצול ומדרגות חיצוניות בתוכנית החדשה כפוף לאישור הוועדה ולפרסום לפי סעיף 149 לחוק ועל כן אינו ודאי ואינו משביח.

שטח המרתף לחישוב - בהתאם להיתר, בנוי מרתף בשטח 50 מ"ר לכן חושבה השבחה על יתרת שטחי המרתף עד לתכסית קומת הקרקע בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.

[7] המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה נקבעו בהתאם לפרמטרים המפורטים בהערת שוליים מס' 1 לעיל.

מקדם שווי - הובא בחשבון מקדם שווי למרתף ללא מגורים של 0.5 ומקדם שווי מרתף כולל מגורים של 0.7.

מקדם דחייה - הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.061 המשקף דחייה של 48 שנה במקדם היוון של 6%.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 2,150 ₪, בהתאם לממוצע משוקלל בין עסקאות מכר לדירות דו משפחתיות ועסקאות מכר של קרקע לדירות דו משפחתיות, כדלקמן:

עסקאות לדירות

כתובת	גו״ח	תאריך	שטח בנוי במ״ר	מחיר	שווי קרקע בהפחתת יזמות ועלויות בנייה[8]	שטח קרקע	זכויות בנייה	שווי מ״ר מבונה
עמק זבולון 9	7618/210/2	17/05/2000	125	1,425,000 ₪	670,455 ₪	328	233.45	2,872 ₪
עמק זבולון 5	7618/208/1	12/09/2000	150	1,340,000 ₪	468,182 ₪	336	235.05	1,992 ₪
עמק דותן 7	7618/204/2	29/09/2000	125	1,340,000 ₪	593,182 ₪	301.5	228.15	2,600 ₪
עמק דותן 7	7618/204/1	15/04/2000	125	1,293,000 ₪	550,455 ₪	301.5	228.15	2,413 ₪
עמק זבולון 10[9]	7618/214/2	06/08/1999	150	1,362,000 ₪	488,182 ₪	301	228.05	2,141 ₪
עמק דותן 5	7618/203/1	22/09/2000	150	1,309,000 ₪	440,000 ₪	299.5	227.75	1,932 ₪
עמק דותן 3	7618/202/1	31/12/1999	125	1,330,000 ₪	584,091 ₪	300	227.85	2,563 ₪
עמק דותן 1	7618/202/1	26/03/2000	125	1,282,000 ₪	540,455 ₪	300	227.85	2,372 ₪
ממוצע שווי מ״ר מבונה במעוגל								**2,360** ₪

עסקאות לקרקע

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה	שטח קרקע	זכויות בנייה	שווי מ״ר מבונה
7618/100/2	20/03/2002	451,620 ₪	307	229.25	1,970 ₪
7618/92/1	20/03/2002	460,692 ₪	315	218	2,113 ₪
ממוצע שווי מ״ר מבונה במעוגל					**2,042** ₪

[8] יזמות 10% ועלויות בנייה 5,000 ₪ למ״ר.
[9] הנכס הנדון.

תחשיב שמאית המבקשים

מצב קודם			
סוג שטח	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרתף ללא מגורים	50	0.5	25
מצב חדש			
מרתף כולל מגורים	75	0.7	52.5
סה"כ שטח אקו' שהוסף			27.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,150
מקדם דחייה			0.061
השבחה			**₪ 3,607**

ההשבחה בגין אישור תוכנית כס/1/1/גג/ד, מועד קובע 24/04/2022

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית אפשרה להוסיף חדר גג בשטח 40 מ"ר + מרפסת גג וכן אפשרה הגבהת הגג עד גובה של 10 מ' לעומת 8.5 מ'.

בדיון ציין כי לתוכנית משמעות רבה בסביבה הנדונה שבה מותרת בנייה של 150 מ"ר בלבד לעומת 70% בנייה המותרים ברחבי העיר, מה שמותיר את ההרחבה בגג כהרחבה יחידה למעט הרחבה במרתף, הכרוכה בבינוי מתחת הקיים.

תצורת הבינוי

ההשבחה חושבה בגין תוספת חדר על הגג ומרפסת גג.

ביחס לטענת שמאית המבקשים שלא ניתן לממש את חלופת הבנייה של חדר על הגג בשל הבינוי הקיים, הכולל גג רעפים גם ביח"ד הצמודה, הפנה שמאי המשיבה בתשובתו למסמך של אדריכלית העיר מיום 04/05/2023 שבו הובהר כי אין חובה באחידות הבנייה לתוכנית זו בצמודי קרקע וכן להחלטת ועדת ערר כס/8034/0623-8033 "**הוועדה המקומית כפר סבא נ' ליאור ומורן יסעור ואוהד בן משה**" מיום 09/01/2024 ביחס לשתי שומות מכריעות של יעקב פז בכפר סבא, שקבעה כי אין מניעה לאשר תצורות בינוי שונות בקומה הגג גם בבינוי דו משפחתי, שבו צד אחד בנוי בגג רעפים והצד השני בבינוי של חדר גג.

שמאי המשיבה טען עוד כי בעקבות החלטה זו שינה השמאי המכריע פז את עמדתו. שינוי זה מיושם בהכרעתו ברח' הר אדיר 8 בגו"ח 6434/328.

עוד הפנה להכרעת בועז קוט ברח' הר כנען 16, גו"ח 6434/441 ולהכרעת ברק שוורצברד ברח' הר מירון 34 גו"ח 5434/495 מיום 27/05/2024.

באשר להכרעת מישל אשור ברח' עמק זבולון 8, שעליה מסתמכת שמאית המבקשים, ביום הדיון שלח שמאי המשיבה את החלטת ועדת הערר לפיה הכרעת אשור במדרגה זו בוטלה והצדדים הגיעו לפשרה בדבר סכום היטל ההשבחה.

באופן ספציפי לנכס הנדון טען כי שווי הבנייה בחלל הגג עם עלויות התאמה נמוכות זהה לשווי בניית חדר יציאה לגג עם עלויות בנייה גבוהות. עוד ציין כי בבנייה חדשה נוהגים כיום לבנות חדרי גג.

להוכחת טענתו להיתכנות בנייה של חדרי גג שלח לאחר הדיון החלטת ועדה לתוספת חדר גג במקום גג רעפים ברח' הר תבור 65 + גרמושקה וכן היתר ברח' עמק דותן 27 לשינוי גג וחזיתות ללא חדר גג ומעבר לגג שטוח במקום גג רעפים.

השטח לחישוב - הובא בחשבון שטח חדר גג של 40 מ"ר + 30 מ"ר מרפסת גג בשל הצורך להותיר 10 מ"ר למתקנים טכניים בגג במקדם 0.2 – סה"כ שטח אקו' של 46 מ"ר.

הובאו בחשבון עלויות התאמה של 100,000 ₪ לפי החלטות שמאים מכריעים במקרים דומים בסביבה.

הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 8,500 ₪, בהתבסס על שומות מכרעות[10] כדלקמן:

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
13/02/2023	ארז כהן	6428/263	אחד העם 6 ב'	23/04/2023	9,600 ₪
09/03/2023	יעקב פז	6427/223	חביבה רייך 28	23/04/2023	9,700 ₪
12/03/2023	החי"מ	7593/86	עובדיה הנביא 12[11]	10/08/2022	8,400 ₪
23/03/2023	יעקב פז	7618/127	עמק זבולון 24	23/04/2023	9,700 ₪
12/06/2023	ברק שוורצברד	6434/492		03/01/2023	10,000 ₪
13/08/2023	בועז קוט	6434/441		23/04/2023	9,500 ₪
29/08/2023	גיא צדיק	6434/484		23/04/2023	9,500 ₪
03/09/2023	גיא צדיק	6428/125		23/04/2023	9,500 ₪
03/09/2023	יגאל יוסף	6428/121		23/04/2023	9,500 ₪

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

312,800 ₪ = 46 מ"ר אקו' לניצול חדר גג + מרפסת X 8,500 ₪ למ"ר מבונה X 0.8 מקדם שוליות.

השבחה בקיזוז התאמה: **212,800** ₪ = 100,000 ₪ עלויות התאמה – 312,800 ₪.

[10] בהתבסס על הכרעות אלה נקבע השווי בכל מדרגות ההשבחה.

[11] שמאי המשיבה ככל הנראה התכוון להכרעתי ברחוב יונה הנביא 13 שבה נקבע שווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪ למועד הקובע 17/07/2022.

עמדת שמאית המבקשים

התוכנית מאפשרת בניית עליית גג בגג רעפים או חדר על הגג בגג שטוח.

המבנה כיום בנוי עם גג רעפים על כלל המבנה, כך שיש לבחון האם השימוש המיטבי הוא שימוש כגג רעפים כולל עלויות התאמה בגג הקיים או זכויות בנייה לחדר על הגג בדחייה עד תום החיים הכלכליים של המבנה.

לטענתה, שמאי המשיבה הביא בחשבון רק את חלופת בניית חדר על הגג אף שלא ניתן לממשה כיום, שכן ישנו גג רעפים גם ביח"ד הצמודה.

מבדיקתה עולה כי השימוש המיטבי הוא בנייה בחלל גג הרעפים.

תוצאות אלה לטענתה תואמות את המצב בפועל.

בדיון ציינה כי בסביבה אין כלל בנייה של חדרי גג, דבר המעיד על כך שבנייה זו אינה כלכלית או אינה ישימה. לטענתה יש עלויות התאמה גבוהות לשינוי גג באחת מיחה"ד בבנייה דו משפחתית וכן פגיעה באסתטיקה של המבנה באופן שיקשה לקבל את הסכמת השכן. כדי להפוך מצב זה לישים יש להביא בחשבון דחייה, סיכון ואי ודאות.

<u>חלופה לבניית חדר גג</u>

הובא בחשבון שטח חדר גג של 40 מ"ר, מרפסת 30 מ"ר במקדם 0.2 – סה"כ שטח אקו' – 46 מ"ר.

מקדם שוליות – 0.8.
דחייה עד תום החיים הכלכליים של המבנה – 0.2.

<u>חלופה לבניית חדר בעליית הגג</u>

בהתאם לחתך מתשריט ההיתר עולה כי רוחב עליית הגג בקטע הגבוה מ-1.8 מ' הוא 3.66 מ' ואורך עליית הגג הוא 7 מ'. לפיכך שטח אפקטיבי לבנייה בגג הינו 25.62 מ"ר.

מקדם עליית גג – 0.7.
שוליות – 0.8.
עלויות התאמה – 15,000 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 8,500 ₪. שווי זה נקבע לתוכנית זו ולתוכנית 405-1026376 הבאה אחריה (מועד קובע 12/02/2023), בהתבסס על השומות המכרעות הבאות:

שם השמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ברק שוורצברד	7618/322	23/04/2022	8,500 ₪
מישל אשור	7618/213	23/04/2022	8,500 ₪
יעקב פז	7618/127	23/04/2022	8,500 ₪
מישל אשור	7618/213	12/02/2023	8,500 ₪

תחשיב שמאית המבקשים

חלופה לפי חדר על הגג			
סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
חדר גג	40	1	40
מרפסת גג	30	0.2	6
סה"כ שטח אקו'			46
שוליות			0.8
דחייה			0.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,500
סה"כ השבחה			**₪ 62,560**

חלופה לפי עליית גג בגג רעפים			
סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עליית גג שטח אפקטיבי	25.62	0.7	17.934
שוליות			0.8
עלויות התאמה			₪ 15,000
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,500
השבחה			**₪ 106,951**

ההשבחה בגין אישור תוכנית 405-1026376, מועד קובע 13/02/2023

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מאפשרת בניית בריכת שחייה בשטח 10% משטח החצר הפנויה או 50 מ"ר לפי הגדול. הובא בחשבון שטח בריכה אפקטיבי של 20 מ"ר בלבד, הכולל חדר מכונות, מטעמי זהירות ובהתחשב בשטח המגרש והחצר הפנויה.

מקדם שווי – הובא בחשבון מקדם 0.1, מקדם בריכה בקיזוז חצר מגלם חדר מכונות.

ערכי שווי – הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 8,500 ₪, כבמדרגת ההשבחה הקודמת, בהתאם לשומות המכריעות שפורטו בעמדת שמאי המשיבה לתוכנית כס/1/1/גג/ד'.

תחשיב שמאי המשיבה

17,000 ₪ = 8,500 ₪ למ"ר מבונה X 20 מ"ר בריכה X 0.1 מקדם בריכה בקיזוז חצר.

עמדת שמאית המבקשים

שמאית המבקשים קיבלה את התחשיב שהציג שמאי המשיבה על כלל מרכיביו.

ההשבחה בגין אישור תוכנית כס/1/1/מ/ה, מועד קובע 27/10/2024

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מאפשרת הפיכת המרתף לשטח עיקרי שגובהו לא יפחת מ-2.5 מ' ומאפשרת בניית חצרות אנגליות במפלס קומת המרתף על פני עומק של 1.5 מ', כניסה חיצונית ליחידת משרד בקומת מרתף ופיצול יח"ד להשכרה בפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

בתגובתו ובדיון הוסיף כי מדובר בתוכנית מהפכנית בעיר בכל הנוגע לזכויות המרתפים ולא ברורה טענת שמאית המבקשים כי התוכנית לא השביחה. עד אישורה אושרו רכיבי השומה בהקלות כדבר שבשגרה ולכן התוכנית אף מייצרת זמינות לקבלת היתר בנייה מהיר יותר במסגרת רשות הרישוי על פני הליך של אישור בוועדת משנה ועם זכויות ודאיות ללא מקדם לפקיעת הקלה.

גובה המרתף

שמאי המשיבה הדגיש שבניגוד לטענת שמאית המבקשים התוכנית אינה קובעת גובה של 2.5 מ' אלא גובה שלא יפחת מ-2.5 מ' ללא הגבלת גובה. לטענתו מרבית ההיתרים בעיר ניתנים לגובה של 2.70 מ' עד 2.90 מ'.

להוכחת טענתו הפנה לכמה בקשות להיתר בנייה שאושרו בעיר מכוח התוכנית, כדלקמן:

- בקשה להיתר מס' 20250142 ברחוב גולומב 6, גו"ח 6428/139 – שבה התבקש גובה מרתף של 2.75 מ' .
- בקשה להיתר מס' 20240073 ברחוב אלקלעי 7 ב', גו"ח 7614/133 – שבה התבקש גובה מרתף של 2.7 מ' .
- בקשה להיתר מס' 20240259 ברחוב חנה 5, בגו"ח 7604/42 – שבה התבקש גובה מרתף של 2.8 מ'.
- בקשה להיתר מס' 20240182 ברחוב שבזי 16, גו"ח 7620/639 – שבה התבקש גובה מרתף של 2.7 מ'.
- בקשה להיתר מס' 20240359 ברחוב אליהו התשבי 16, בגו"ח 7593/73 – שבה התבקש גובה מרתף של 2.7 מ'.

כניסה חיצונית

התוכנית מאפשרת כניסה חיצונית שאינה מחויבת בפרסום הקלה לפי סעיף 149. לראיה הציג החלטת ועדה לכניסה חיצונית למרפאה ברח' השומר לפי תוכנית כס/1/1/מ/ה'.

מקדם השבחה

במצב הקודם מקדם מרתף לפי תוכנית כס/1/1/מ/ג – 0.5 ובמצב החדש 0.7 (ללא פיצול). בהתאם לפער בשווי בין שני מצבי התכנון מקדם ההשבחה הינו 0.2. שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי יש תמימות דעים בקרב שמאים מכריעים לגבי מקדם זה, שנקבעו בהכרעות אלי כהן (גו"ח 7595/215), דוד בריל (גו"ח 6437/103), החי"מ (גו"ח 6431/239), אלדד חיימי (גו"ח 6429/133), בועז ברזילי (גו"ח 6434/429).

הדוגמה שהציגה שמאית המבקשים בהכרעת שלומי יפה היא בשיכון עלייה. באזורי ביקוש בכפר סבא, שמאים מכריעים קבעו 0.2.

שטח המרתף

75 מ״ר לפי בנייה סימטרית (התכסית בפועל גדולה יותר).

מקדם דחייה

הובאה בחשבון דחייה ב-26 שנים עד להריסה בריבית 6% במקדם 0.2198.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 10,000 ₪ בהתאם לשומות המכריעות שפורטו בעמדת שמאי המשיבה לשנת 2023.

תחשיב שמאי המשיבה

32,970 ₪ = 10,000 ₪ למ״ר מבונה X 75 מ״ר מרתף X 0.2 מקדם השבחה 0.2198 דחייה.

עמדת שמאית המבקשים

שמאית המבקשים טוענת כי התוכנית לא השביחה, שכן שטח המרתף והזכויות בו לרבות השימושים למגורים, כניסה פנימית וחצרות אנגליות הותרו כבר בתוכנית כס/1/1/מ/ג.

גובה המרתף

התוכנית התירה הגבהה של גובה קומת המרתף ל-2.5 מ׳. גובה קומת מרתף של 2.5 מ׳ לעומת 2.2 מ׳ זניח לאור העובדה כי המרתף כבר קיים ותום החיים הכלכליים של המבנה הינו ל-25 שנה לפחות.

בדיון הוסיפה כי הפער בגבהים אינו משקף מקדם של 0.2 וכדי לקבוע את הפער יש לבחון שווי מרתפים בשני הגבהים. הפער אינו דומה לפער בין 2.5 מ׳ ל-3 מ׳.

להוכחת טענתה הפנתה לשומות מכריעות שבהן נקבע מקדם השבחה לתוספת גובה במרתף בשיעור 5%-10%, כדלקמן:

- שלומי יפה בגו״ח 7621/200.
- רמה מאור בגו״ח 7109/233 – הביאה בחשבון מקדם של 10% להגבהת קומת גג מ-2.5 מ׳ ל-2.80 מ׳ – הפיכה לגובה תקני.
- לילך בן פורת בגו״ח 6667/642 – 6.5% להגבהה מ-2.2 מ׳ ל-2.5 מ׳. בהכרעתה מפנה להכרעות דומות.
- יגאל יוסף בגו״ח 6536/224 – 8% להגבהת קומת מרתף מ-2.2 מ׳ ל-2.5 מ׳.

כניסה חיצונית

שמאי המשיבה הציג היתר של כניסה חיצונית למרפאה ללא הליך פרסום – לעמדתה כניסה חיצונית מאושרת רק למשרד לבעל מקצוע חופשי, שהקמתו מותנית בהליך פרסום.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 2 בחלקה 214 בגוש 7618, הממוקמת ברח' עמק זבולון 10 ב', שכונת הדרים בעיר כפר סבא.

שטחה הרשום של חלקה 214 הינו 602 מ"ר.

על החלקה בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי בן שתי קומות מעל קומת מרתף.

תת חלקה 2 מהווה את יחידת הדיור המערבית בחלקה, ששטחה הרשום 193.90 מ"ר בתוספת הצמדה של 319 מ"ר קרקע ו-81.35 מ"ר גג.

המימוש הנדון הינו בדרך של הסכם מכר מיום 09/02/2025.

ההשבחה נבחנת בגין התוכניות המפורטות בסעיף 3.1.

הצדדים חלוקים על מהות ההשבחה ומקדמי השווי.

10.2. ההשבחה בגין תוכנית כס/1/1/מ/ג (מועד קובע 27/06/2001)

תוכנית זו מאפשרת הקמת מרתף בהיקף קומת הקרקע לשימוש מגורים ומשרדים לבעלי מקצוע חופשי, בגובה של 2.2 מ' ועם כניסה פנימית מבית המגורים, כולל חצרות אנגליות עד 1 מ' מעבר לקווי בניין.

הצדדים חלוקים על עצם ההשבחה מכוח התוכנית.

שמאי המשיבה טען כי על הצד הזהיר לא חישב השבחה בגין התוכנית, שכן התוכנית אושרה במקביל לבניית הבית.

שמאית המבקשים סבורה כי התוכנית השביחה וכי היא דומה במאפייניה לתוכנית המרתפים שאושרה בשנת 2024 כס/1/1/מ'/ה – למעט גובה המרתף, שהינו לטענתה 2.2 מ' בתוכנית הישנה ו-2.5 מ' בתוכנית החדשה. כמו כן התוכנית מאפשרת שימוש למגורים ולמשרד לבעל מקצוע חופשי, כניסה פנימית מתוך הבית וחצרות אנגליות.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה בשל סמיכות המועדים של בניית הנכס ואישור התוכנית והצורך בדחיית מימוש הזכויות ב-50 שנה, עד תום מועד החיים הכלכליים של המבנה, אין לחייב בגין התוכנית.

באשר לטענת שמאית המבקשים בדבר הדמיון בין התוכניות, אדון במרכיבי התוכניות בסעיף 10.5, הנוגע לתוכנית כס/1/1/מ/ה.

10.3. <u>ההשבחה בגין תוכנית כס/1/1/גג/ד' (0675363-405) (מועד קובע 24/04/2022)</u>

התוכנית מאפשרת בנייה בגג בשתי חלופות: חדר יציאה לגג + מרפסת גג, או עליית גג.

כמו כן, התוכנית מאפשרת את הגבהת רום הגג עד גובה של 10 מ' לעומת 8.5 מ' במצב הקודם.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין בנייה של חדר גג בשטח 40 מ"ר ומרפסת גג בשטח 30 מ"ר במקדם 0.2. כמו כן הביא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 והפחית עלויות התאמה בסך 100,000 ₪.

שמאית המבקשים הציגה שתי חלופות לבנייה בגג – האחת, בניית חדר גג בשטחים זהים לאלו שהציג המשיבה, מקדם שוליות זהה ודחייה במקדם של 0.2; השנייה, בניית עליית גג בשטח 25.62 מ"ר (בהתאם למגבלות הבנייה בגג) ובמקדם 0.7, מקדם שוליות של 0.8 ועלויות התאמה של 15,000 ₪.

<u>תצורת הבינוי</u>

שמאי הצדדים חלוקים כאמור על החלופה המיטבית לבנייה בגג.

שמאית המבקשים טענה כי מאחר שהבינוי הקיים הוא גג רעפים, הבנייה המיטבית הינה עליית גג, הנפוצה בסביבה. לטענתה לא קיימים בסביבה חדרי גג, ובבניית חדר גג המותנית בהסכמת השכן יש פגיעה אסתטית ביחס ליח"ד הצמודה. לפיכך חישוב ההשבחה בחלופה זו מחייב שימוש במקדמי דחייה, סיכון ואי ודאות.

לביסוס טענתה הציגה שתי חלופות.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין בניית חדר גג ומרפסת גג וטען כי אין מניעה להקמת חדר גג ומרפסת גג גם בבינוי הקיים. לביסוס טענתו הציג עמדה של אדריכלית העיר לפיה אין מניעה לבניית חדרי גג גם ביח"ד הצמודות ליח"ד הבנויות בגג רעפים וכן הפנה לפסיקה בעניין. בנוסף לאחר הדיון שלח החלטת ועדה לתוספת חדר גג במקום גג רעפים ברח' הר תבור 65 וכן היתר ברח' עמק דותן 27 לשינוי גג וחזיתות ללא חדר גג ומעבר לגג שטוח במקום גג רעפים.

בדיון הזכיר שמאי המשיבה גם את הכרעתו של השמאי המכריע מישל אשור ברח' עמק זבולון 8 (גו"ח 7618/213) אשר קביעתו לגבי תוכנית הגגות בוטלה והסתיימה בפשרה על העלאת סכום ההיטל לתוכנית הגגות. השמאי המכריע בחן את שתי החלופות – ניצול חלל גג הרעפים הקיים בקיזוז עלויות התאמה או בניית חדר גג עם דחייה עד תום החיים הכלכליים ומצא כי חלופת הבינוי בחלל הגג עדיפה.

בעניין ההיתכנות להקמת חדר גג, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, ואסביר.

בהתאם להוראות התוכנית, בבנייה צמודת קרקע תותר בנייה בשתי חלופות:

- בגגות שטוחים חדר יציאה לגג בשטח של עד 50 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות או 50% משטח הגג, הקטן מבין השניים.

- בחלל גג משופע (גגות משופעים/רעפים/עגולים) שטח עיקרי בהתאם לשיפועי הגג והיקפו.

בשני המקרים גובה רום הגג יוגבה ולא יעלה על 10 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

יוער כי הבינוי הקיים הינו גג רעפים, וחלל הגג בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר אינו בשימוש.

בהחלטה בעררים כס/8033-8034/623 **"הוועדה המקומית כפר סבא נ' ליאור ומורן יסעור ואוהד בן משה"** מיום 09/01/2024, שאליה הפנה שמאי המשיבה, דנה הוועדה בקביעותיו של השמאי יעקב פז באשר להוראות התוכנית בנוגע לאחידות הבנייה בגג בצמודי קרקע וקבעה בין היתר כי:

"אין התוכנית גוזרת כדרישה הכרחית ומחייבת בינוי גגות אחיד בבתי מגורים צמודי קרקע משותפים".

בהחלטת ועדת הערר מוזכרת גם עמדת אדריכלית העיר שהציג שמאי המשיבה מיום 04/05/2023 שבה הובהר כי אין חובה באחידות הבנייה לתוכנית זו בצמודי קרקע.

מכל האמור לעיל עולה כי טענתו של שמאי המשיבה כי קיימת היתכנות לבניית חדר גג גם בבינוי הקיים הוכחה.

מאחר שאין הכרח לבחור בבנייה בחלל הגג הקיים, בחנתי את חלופות הבנייה בהינתן כי מדובר במבנה קיים.

<u>חלופה א' – בינוי בחלל הגג הקיים</u>

לפי חלופה זו ניתן לבנות חדר בחלל הגג בשטח של 25.62 מ״ר במגבלות הגג הקיים שגובהו 8.5 מ׳.

מקדם שווי לחדר עליית גג הינו 0.7.

<u>חלופה ב' – בינוי בחלל תוך הגבהת רום הגג</u>

התוכנית מאפשרת הגבהת רום הגג מ-8.5 מ׳ ל-10 מ׳, באופן שמגדיל את השטח שניתן לבנות בחלל הגג. מחישוב שערכתי עולה כי במצב החדש שטח הבנייה האפשרי בחלל הגג לאחר הגבהתו הינו כ- 29 מ״ר[12].

מקדם שווי לחדר עליית גג הינו 0.7.

<u>חלופה ג' – חדר יציאה לגג</u>

התוכנית מאפשרת בניית חדר גג בשיעור 50% משטח הקומה העליונה או 50 מ״ר ברוטו (הנמוך). שטח הקומה העליונה הינו 81.5 מ״ר.

בהתאם להוראות התוכנית חדר היציאה לגג ייבנה בנסיגת של לפחות 2 מ׳ ממעקה החזית הקדמית ו-1.5 מ׳ לפחות מחזית אחורית וחזיתות הצד. לא יותרו מתקנים טכניים על גג החדר על הגג.

[12] שטח עליית הגג חושב בהנחה של הגבהת רום הגג עד 10 מ׳ ובהתחשב בשטח שנוצר מעל 1.80 מ׳.

בהתאם לאמור לעיל ובהתחשב בנסיגות הובא בחשבון חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר ומרפסת גג בשטח 30 מ״ר. שטח של כ-10 מ״ר ייועד למציאת פתרון למיקום מתקנים הטכניים.

מקדם שווי לחדר עליית הגג הינו 0.9 (בשל מיקומו בקומה ג׳ בצמוד קרקע) ומקדם שווי למרפסת הגג הינו 0.2.

אם כן, בהשוואה בין 3 החלופות עולים הנתונים הבאים:

חלופת חדר בעליית הגג הקיימת			
מהות	שטח	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
עליית גג	25.62	0.7	17.93

חלופת חדר בעליית הגג תוך הגבהת הגג			
מהות	שטח	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
עליית גג	29	0.7	20.3

חלופת חדר יציאה לגג			
מהות	שטח	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
חדר יציאה לגג	40	0.9	36
מרפסת גג	30	0.2	6
סה״כ שטח אקו׳			42

<u>עלויות התאמה</u>

שמאית המבקשים הביאה בחשבון בחלופת בינוי בעליית גג עלויות התאמה של 15,000 ₪ כבהכרעת מישל אשור ברח׳ עמק זבולון 8 ב׳, שהסתמך על קביעות דומות של שמאים מכריעים.

בחלופת בינוי חדר על הגג לא הביאה בחשבון עלויות התאמה אלא נקטה מקדם דחייה עד תום החיים הכלכליים של הבית.

שמאי המשיבה הביא בחשבון בחישוב חדר הגג עלויות התאמה של 100,000 ₪ לפי החלטות שמאים מכריעים במקרים דומים בסביבה.

בנייה חדשה מעל מבנה קיים מייקרת את עלויות הבנייה ביחס לשטח היחסי הנוסף.

התייקרות הבנייה לרוב מבטאת את הצורך בהתאמות לבינוי הקיים, העתקת מערכות בגג, מגבלת נגישות, הגבלה בשעות עבודה, דרישות בטיחות וניקיון מיוחדות בשל נוכחות דיירים באתר העבודה, מגבלות לשטחי התארגנות ומיקום אמצעי הרמה, התאמות תכנון חדש באילוץ למיקום תשתיות קיימות ואלמנטים קיימים, תפרים וחיבורים למבנה קיים וסיכון ליצירת נזקים בבניין הקיים.

הדרך הנכונה לחישוב העלויות העודפות והתאמות לבניית שטחים חדשים מעל בנייה קיימת הינה בהתאם לעלויות הריאליות, נכון למועד הקובע, הנובעות מייקור עלויות הבנייה.

קיבלתי את עמדת שמאית המבקשים ביחס לעלויות ההתאמה הנמוכות יחסית הנדרשות במקרה של בינוי בחלל גג הקיים, בהיקף 15,000 ₪.

לעומת זאת, העלויות בחלופות ב' וג' גבוהות בהרבה ובשתיהן נדרש פירוק הגג.

עבודות אלה מורכבות לנוכח היותו של הגג של היח"ד הנדונה חלק מהגג של היח"ד הצמודה והכורח לפרק אותו ללא פגיעה בגג של היח"ד הצמודה ותוך הפרעה ניכרת לשכנים.

בהתחשב בכל האמור לעיל ובמורכבות העבודות הכרוכות בתוספת חדר הגג, מצאתי כסבירות את עלויות ההתאמה שהביא בחשבון שמאי המשיבה בסך 100,000 ₪.

לנוכח עלויות ההתאמה הדומות בחלופות ב' וג', בהתחשב בשטחו האקו' ושוויו של חדר יציאה לגג, המהווה חדר מרווח ופונקציונלי, הכולל מרפסת צמודה, לעומת חדר עליית גג, מצאתי כי חלופה ג' – חדר יציאה לגג, עדיפה על חלופה ב' – חדר בעליית הגג תוך החלפת הגג הקיים.

לפיכך בחנתי את המימוש המיטבי בין חלופה א' - עליית גג בשטח כ-25 מ"ר ללא החלפת הגג, לחלופה ג', ומצאתי כי חלופה ג' הינה החלופה העדיפה. שתי החלופות יוצגו בפרק התחשיב.

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לשטחי הגג. שטח המבנה הקיים הינו כ-150 מ"ר עיקרי בתוספת מרתף בהיקף 50 מ"ר.

בהתחשב במועד הקובע, בסביבת הנכס ובשומות מכריעות בסביבה שהביאו בחשבון מקדם שוליות זהה, יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לשטחי הבנייה בגג.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים על שווי מ"ר מבונה של 8,500 ₪ למועד הקובע.

השווי התבסס על שומות מכריעות שהציג שמאי המשיבה משכונות סמוכות, רובן למועד מאוחר ממועד התוכנית.

בהכרעת ברק שוורצברד ברח' עמק דותן 17, גו"ח 7618/322, נקבע שווי מ"ר מבונה של 8,500 ₪ למועד הקובע של התוכנית.

אציין כי בהתאם לשתי שומות מכריעות ברח' עמק זבולון (מישל אשור בגו"ח 7618/213, רח' עמק זבולון 8, הנכס הסמוך, ויעקב פז בגו"ח 7618/127, עמק זבולון 24) שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הינו 8,500 ₪. עררים על הכרעות אלה אמנם התקבלו בוועדת ערר, אך לא על מרכיב השווי אלא על החלופה שנבחרה לבנייה בגג.

בהתאם לאמור לעיל שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הינו 8,500 ₪.

תחשיב ההכרעה

חלופה א' – בנייה בחלל הגג הקיים

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עליית גג	25.62	0.7	17.93
מקדם שוליות			0.8
שטח אקו' מתואם			14.35
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,500
עלויות התאמה			(₪ 15,000)
השבחה			**₪ 106,951**

חלופה ג' – בניית חדר יציאה לגג

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
חדר גג	40	0.9	36
מרפסת גג	30	0.2	6
סה"כ שטח אקו'			42
מקדם שוליות			0.8
שטח אקו' מתואם			33.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,500
השבחה לפני הפחתה			₪ 285,600
עלויות התאמה			(₪ 100,000)
השבחה			**₪ 185,600**

בהתאם לאמור לעיל המימוש המיטבי הוא בהתאם לחלופת הבנייה של חדר יציאה לגג.

10.4. ההשבחה בגין תוכנית 405-1026376 (מועד קובע 13/02/2023)

התוכנית מתירה הקמת בריכה בשטח של עד 10% מהשטח הפנוי במגרש או 50 מ"ר.

שמאי המשיבה הציג תחשיב לשטח בריכה של 20 מ"ר במקדם שווי בריכה בניכוי שווי חצר של 0.1, לפי שווי מ"ר מבונה של 8,500 ₪, ובהתאם למסד הנתונים שהציג ביחס למדרגת ההשבחה הקודמת.

שמאית המבקשים קיבלה את התחשיב שערך.

מצאתי את תחשיב המשיבה שהוצג כסביר ועל כן אימצתיו.

10.5. <u>ההשבחה בגין תוכנית כס/1/1/מ/ה (מועד קובע 27/10/2024)</u>

התוכנית אפשרה בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע לשימוש עיקרי למגורים עם כניסה פנימית מיחידת הדיור הראשית ובגובה **שלא יפחת** מ-2.5 מ'. כמו כן הותרה הקמת חצרות אנגליות עד עומק מפלס המרתף.

בנוסף הותר שימוש למשרד לבעל מקצוע חופשי כולל כניסה חיצונית וכן פיצול יח"ד בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

כפי שפורט לעיל, הצדדים חלוקים על מהות ההשבחה.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה על מלוא מרכיבי התוכנית: הקמת המרתף על כל מאפייניו, ואילו שמאית המבקשים חישבה את ההשבחה בגין הפער במרכיב הגובה בין תוכנית המרתפים כס/1/1/מ/ג' לתוכנית הנדונה.

בהתאם להכרעתי לעיל קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה בשל סמיכות המועדים של בניית הנכס ואישור התוכנית והצורך בדחייה עד תום חייו הכלכליים של המבנה, אין לחייב בגין תוכנית כס/1/1/מ/ג. לפיכך תחושב ההשבחה על מלוא מרכיבי התוכנית הנדונה, תוכנית כס/1/1/מ/ה ביחס לתוכנית כס/1/1מ/ג. בהתאם לאמור לעיל, אדון בהבדלים הרלוונטיים בין התוכניות.

<u>שטח המרתף לחישוב</u>

הובא בחשבון שטח מרתף בהיקף תכסית קומת קרקע מותר של 75 מ"ר, בהתאם לבינוי סימטרי ובהתאם לשומת שמאי המשיבה.

<u>גובה המרתף</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים על גובה המרתף שמקנה התוכנית.

שמאי המשיבה טוען כי עפ"י הוראות התוכנית גובה המרתף לא יפחת מ-2.5 מ' והגובה הנפוץ בהיתרי בנייה מכוח התוכנית הינו 2.7 מ' עד 2.9 מ'. להוכחת טענתו הציג היתרי בנייה כמפורט בעמדת שמאי המשיבה לעניין תוכנית זו.

שמאית המבקשים טענה כי התוכנית קבעה גובה מרתף של 2.5 מ'.

מעיון בסעיף 4.1.2 (א)(2)(ג) להוראות התוכנית נכתב כי גובה קומת המרתף לא יפחת מ-2.50 מ' (בין תקרות מקשיות).

לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

<u>חצרות אנגליות</u>

שמאית המבקשים טענה כי גם במצב הקודם הותרו חצרות אנגליות.

תוכנית כס/1/1/מ/ג, המהווה את המצב הקודם, קובעת הוראות בדבר הקמת מרתפים ומאפשרת בין היתר את הארת המרתף ואוורורו ע"י חלונות בהיקפו, שניתן להגן עליהם באמצעות חצרות

אנגליות מנוקזות, שניתן להקימן מעבר לקווי הבניין ולא יותר מ-1 מ'. הוראות התוכנית אינן קובעות את עומק החצר האנגלית.

תקנה 4.09 בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) דנה אך ורק בבנייה המותרת במרווח שבין קווי הבניין לגבולות המגרש, מה שמותיר את הגבלת עומק החצר האנגלית בתחום קווי הבניין ללא הנחיות מפורשות.

מכאן עולה שהעמקתן של החצרות האנגליות מותר כבר במצב הקודם.

מאידך, התוכנית מאפשרת לראשונה יציאה ישירות מהמרתף לחצר האנגלית, באופן שמשפר את הרווחה במגורים במרתף ומייצר מעין מרפסת, ביחס למצב הקודם שבו הותרו פתחי חלונות בלבד.

<u>מקדם שווי למרתף</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם מרתף של 0.5 במצב הקודם ומקדם מרתף של 0.7 במצב החדש. להוכחת טענתו הפנה לשומות מכריעות, כולל הכרעת הח"מ בגו"ח 6431/239, שבהן נקבעו מקדמים דומים.

שמאית המבקשים אמנם לא הציגה תחשיב אך טענה כי הפער בין מקדמי השווי במצב הקודם והחדש אינו 0.2 אלא פחות ממנו. טענתה התבססה בין היתר על כך שבמצב הקודם הותר גובה של 2.2 מ' למגורים ובמצב החדש 2.5 מ' למגורים וכן הפנתה לשומות מכריעות שבהן ניתנה תוספת שווי להגבהת מרתף בשיעור 5%-10%.

לא קיבלתי את טענתה זו. לטעמי, אף שהתוכנית מתירה שימוש למגורים, הגבלת גובה המרתף ל-2.2 מ' אינה מאפשרת שימוש ממשי למגורים או למשרד, אלא שימושי שירות בלבד.

אציין כי גובה של 2.5 מ' מהווה את הגובה המינימלי לשימוש מגורים אבל בנייה מקובלת למגורים – המותרת במסגרת התוכנית הנדונה - מאופיינת בתקרות גבוהות יותר.

באשר לשומות המכריעות שאליהן הפנתה, אציין כי מלבד הכרעת מר שלומי יפה, כולן הכרעות שניתנו מחוץ לעיר כפר סבא; הכרעת גב' רמה מאור בתל אביב והכרעות גב' לילך בן פורת ומר יגאל יוסף בהרצליה פיתוח.

אציין כי בהכרעתה של גב' רמה מאור בגו"ח 7109/233 התייחסה השמאית המכריעה לחדר יציאה לגג שהוגבה מגובה של 2.5 מ', העונה לתקן שימוש למגורים, ל-2.80 מ', ולא משטח בגובה 2.2 מ' שאינו מיועד למגורים. כמו כן בהכרעתו של מר יגאל יוסף בגו"ח 6536/224 ניתנה תוספת של 8% להגבהה מ-2.2 מ' ל-2.55 מ', שלא כבמקרה הנדון.

בהכרעתי בגו"ח 6431/239, רח' פרישמן 16 ב', שכונת אליעזר בכפר סבא (להלן: "**הכרעת הח"מ ברח' פרישמן**") נקטתי מקדם מרתף כשטח שירות במצב הקודם 0.5 ובמצב החדש כמרתף עיקרי

לפי התוכנית הנדונה של 0.7. בנוסף, בהכרעות שאליהן הפנה שמאי המשיבה הוצג מקדם השבחה דומה[13].

לפיכך יובא בחשבון במצב הקודם מקדם שווי מרתף של 0.5 ובמצב החדש מקדם של 0.7.

אציין בנוסף כי מקדם זה משקף את גובה המרתף, האפשרות לצאת מהמרתף לחצר האנגלית ואפשרות לכניסה חיצונית נפרדת במקרה של שימוש במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי.

מקדם זה אינו כולל את מרכיב פיצול יח"ד שמקנה התוכנית, המחויב בהיתר בנייה, שיהא כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

<u>מקדם דחייה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות במרתף של 26 שנים עד תום החיים הכלכליים של המרתף. מאחר שהיתר הבנייה הוצא בשנת 1999 ובהתחשב בכך שהבית נבנה בשנת 2000, כ-24 שנים לפני המועד הקובע, ובהתחשב באורך חיים כלכלי של כ- 50 שנה, קיבלתי את קביעתו זו לעניין שנות הדחייה. המקדם יחושב בשיעור היוון של 5%, דהיינו מקדם 0.281.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪ בהתאם לשומות המכריעות שפורטו בעמדת שמאי המשיבה – כולן למועד קובע של יותר משנה בטרם המועד הקובע הנדון ורובן מחוץ לשכונה הנדונה. שמאית המבקשים לא הציגה נתוני שווי. אך לא חלקה על הנתונים שהציג שמאי המשיבה.

להלן ניתוח שתי עסקאות למגרשים בשכונת הפארק, הסמוכה לשכונת הדרים:

ב-18/04/2024 נמכר מגרש בשטח 283.5 מ"ר ברח' התבור 70, גו"ח 6434/422 בשכונת הפארק תמורת סך של 3,850,000 ₪. החלקה גובלת בפארק.

להלן ניתוח העסקה[14]:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
מרתף כולל ממ"ד	99.23	0.70	69.46
שטח עיקרי	170.10	1.00	170.10
שירות	28.35	0.50	14.18
חניה	15	0.35	5.25
בריכת שחייה	20	0.35	7.00

[13] הכרעתו של מר אלי כהן בגו"ח 7595/215, שקבע מקדם 0.42 במצב הקודם ו-0.62 במצב החדש; הכרעתו של מר דוד בריל בגו"ח 6437/103, שקבע מקדם של 0.45 במצב הקודם ו-0.65 במצב החדש; הכרעתו של מר אלדד חיימי בגו"ח 6429/133, שקבע מקדם השבחה של 0.15; הכרעתו של מר בועז ברזילי בגו"ח 6434/429, שקבע מקדם של 0.5 במצב הקודם ו-0.7 במצב החדש.

[14] בהתאם לזכויות בנייה של 60% עיקרי, 10% שירות.

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
חדר בגג	49.6	0.72[15]	35.72
מרפסת גג	39.6	0.20	7.92
חצר	149	0.25	37.32
שטח מ"ר אקו'			346.94
שווי קרקע			3,850,000 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**11,100** ₪

ב-19/12/2024 נמכר מגרש בשטח 536 מ"ר ברח' הר עצמון 38, גו"ח 6434/353, בשכונת הפארק תמורת סך של 5,700,000 ₪ המיועד לבניית 2 יח"ד, דהיינו 2,850,000 ₪ ליח"ד.

להלן ניתוח העסקה[16]:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
מרתף + ממ"ד	93.8	0.70	65.66
שטח עיקרי	160.8	1.00	160.80
שירות	26.8	0.50	13.40
חניה	15	0.35	5.25
בריכת שחייה	20	0.35	7.00
חדר בגג	46.9	0.72[17]	33.77
מרפסת גג	36.9	0.20	7.38
חצר	139.2	0.25	34.80
שטח מ"ר אקו'			328.058
שווי קרקע			2,850,000 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**8,700** ₪

בהכרעת אורית גלן בשכונת הפארק, גו"ח 6434/459, רחוב אז"ר 179, נקבע שווי מ"ר מבונה של 11,000 ₪.

[15] כולל שוליות.
[16] בהתאם לזכויות בנייה של 60% עיקרי, 10% שירות.
[17] ראה הערה מס' 15.

להלן ערכי שווי למ״ר מבונה שקבעו שמאים מכריעים בשכונת הפארק ובשכונה הנדונה למועדים קובעים קודמים:

מועד השומה	שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
23/03/2023	יעקב פז	7618/127	עמק זבולון 24	22/04/2022	8,500 ₪
12/06/2023	ברק שוורצברד	6434/492	הר מירון 22	03/01/2023	10,000 ₪
13/08/2023	בועז קוט	6434/441	הר כנען 16	23/04/2022	9,500 ₪
29/08/2023	גיא צדיק	6434/484	הר רותם 25	23/04/2022	9,500 ₪

בהתאם לכל האמור לעיל ובהתחשב בפערי השווי בין שכונת הפארק לשכונת הדרים, ועל הצד הזהיר, קיבלתי את השווי שקבע שמאי המשיבה.

לפיכך שווי מ״ר מבונה למועד הקובע הינו 10,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	ערך
שטח מרתף במ״ר	75
מקדם השבחה	0.2
מקדם דחייה	0.281
שווי מ״ר מבונה	10,000 ₪
השבחה	**42,186 ₪**

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' עמק זבולון 10 ב' שבעיר כפר סבא, הידועים כתת חלקה 2, חלקה 214 בגוש 7618**, חלה השבחה עקב מדרגות ההשבחה שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מכר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
כס/1/1/מ/ג	27/06/2001	אין השבחה	
כס/1/1/גג/ד	24/04/2022	₪ 185,600	₪ 92,800
405-1026376	13/02/2023	₪ 17,000	₪ 8,500
כס/1/1/מ/ה	27/10/2024	₪ 42,186	₪ 21,093

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

