ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

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

בס"ד **כ"א אב תשפ"ו**

תאריך : 04/08/2026
מס' מינוי : 04-2026
מספרנו : 1216

לכבוד

ענת ירושלמי
ע"י יוסף קפח, שמאי מקרקעין
yosikapahs@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא
ע"י שגיא שער, שמאי מקרקעין
shaar-s@zahav.net.il
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 7620 חלקה 233, רחוב לופבן 4, כפר סבא</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכניות בנין עיר ומימוש בדרך של מכר (מידע מוקדם).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר שגיא שער שנערכה ביום 09/12/2025 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר יוסף קפח שנערכה ביום 15/01/2026 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 19/02/2026 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 27/05/2026 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכניות בנין עיר ומימוש בדרך של מכר (מידע מוקדם).

2. <u>מועדים</u>

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
כס/1/1/מ'	13/04/1990	מועד אישור התוכנית + 15 יום
כס/1/מ/ג'	27/06/2001	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב
כס/23/1/ח'	23/11/2007	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב
405-0675363 (כס/1/1/גג/ד')	23/04/2022	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב
405-1026376	13/02/2023	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב
405-1100197 (כס/1/1/מ/ה')	[1]26/10/2024	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 26/07/2026.

3. <u>פרטי הנכס</u>

תיאור הנכס: חלק מחלקה לבניה דו-משפחתית צמודת קרקע עליה בנוי בית מגורים ותיק בקיר משותף.

מיקום הנכס: רחוב לופבן 4, שכונת "שיכון עליה", כפר סבא.

פרטי רישום: גוש: 7620.

חלקה: 233.

הבעלות רשומה ע"ש[2]: קרן קיימת לישראל — החלק בנכס: בשלמות.

<u>הערה</u>: בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהוצג בפני, רשומה על החלקה שבנדון חכירה המתייחסת (ככול הנראה) לחלק החלקה שאינו מהווה חלק מנשוא החלטה זו (כפי שיפורט להלן).

[1] הפרסום האחרון לאישור התכנית נערך באמצעות העיתונות בתאריך 11/10/2024.
[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק בתאריך 01/01/2026.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס שבנדון ממוקם ברחוב לופבן 4, בשכונת "שיכון עליה", בחלק הצפון מערבי של העיר כפר סבא. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע של בתי מגורים, דו-משפחתיים בבניה של שתי קומות (ועליות גג), הכוללים גגות מחופים רעפים

סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה שבנדון בשטח רשום של 1,105 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית טרפז הכולל חזית מערבית באורך של כ 27 מ' לכיוון רחוב לופבן ועומק של כ 33 מ'. בחזית החלקה לכיוון הרחוב קיימת רצועה של כ 2.5 מ' המיועדת להרחבת דרך ולהפקעה. שטח הרצועה הינו 62 מ"ר משטח החלקה[3], ובהתאם סה"כ שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 1,043 מ"ר.

בתחום החלקה שבנדון בנויים שני בתי מגורים ותיקים צמודי קרקע בקיר משותף כאשר הנכס שבנדון מהווה את מחצית החלקה הצפונית עליו ממוקם בית מגורים חד קומתי.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>המצב הקודם</u>

- <u>תכנית כס/1/1</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 1636 מיום 18/06/1970. התכנית מהווה את תכנית המתאר לכפר סבא. בהתאם לתשריט התכנית, הנכס שבנדון ביעוד "מגורים ב'".

<u>בתכנית נקבעו, בין היתר, זכויות בניה ליעוד שבנדון, כדלקמן</u>:

- שטח מגרש מינימאלי: 750 מ"ר.
- שטח מקסימלי לבניה: 25%.
- שטח מקס' לנספחים נפרדים: 5% עד 40 מ"ר.
- גובה: 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- מרווחים: צידי 4 מ' אחורי 6 מ'.
- שטח המרפסות לא נכלל בשטח הבניה אם הוא פחות מאשר 30% משטח הבניה המותר בקומה בכל האזורים.
- שטח חדרי מדרגות מעל 10 מ"ר וכן השטח למעליות לא נכלל בשטח הבניה.
- מרווחי בניה לנספחים נפרדים מהבניין הראשי 2 מ' או אפס לפי אישור הועדה המקומית.
- באזור מגורים ב' לא יעלה שטח הבניה בקומת העמודים מעל השיעור של 30% משטח הבניה המותר בקומה בנוסף לנספחים.

[3] בהתאם לנתוני אתר ה GIS של עיריית כפר סבא, ומכח תכנית כס/1/23/ח'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5.2 <u>המצב החדש</u>

- <u>תכנית כס/1/1/ג'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 2199 מיום 26/02/1976. התכנית קובעת רוחבי דרכים וקווי בנין.

בהתאם להוראות התכנית, דרכים אשר אושרו בתכניות מפורטות, לפני תחילת תכנית כס/1/1 ולאחריה ואשר לא בוטלו, יעמדו בתוקפן בתנאי שרוחבן המינימלי יהיה בהתאם לתכנית כס/1/1 ובהתאם לתכניות המפורטות אולם לא פחות מ 13 מ' באזור מגורים ב' – 6.5 מ' מציר הדרך בכל צד.

- <u>תכנית כס/1/1/ד'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 2547 מיום 28/06/1979. התכנית קובעת שינויים בהוראות התכנית בדבר אחוזי בניה, מרווחים, קומות צפיפות, מרפסות וסגירתן ונספחים בתחום אזור מגורים ב'.

<u>בתכנית נקבעו, בין היתר, זכויות בניה ליעוד שבנדון, כדלקמן</u>:

- אחוזי בנייה יהיו מחושבים באחוזים למאה משטח המגרש נטו לפחות מ 60% מן השטח הרשום ובמקום שהייתה הפקעה קודמת לפחות 60% מן השטח הרשום לפני ההפקעה הראשונה.
- אחוזי בנייה הכללים יהיו מחושבים לפי שטח בנייה ברוטו – מדרגות, גזוזטראות ומרפסות ונספחים בכלל זה ויהיו 70% בסה"כ לכל הקומות בקומת קרקע יהיה מותר לכל היותר 35% כן תותר חניה מקורה בשיעור של 15 מ"ר לכל היותר לדירה.
- תותר הקמת יחידת מגורים חד, דו או רב מפלסיות צמודות לקרקע עם גגות משופעים מרעפים.
- הגובה הכללי של הבניין לא יעלה על 8.5 מ' בין מפלס הכניסה לשיא גג הרעפים.
- שטח מגרש מינימלי יקבע לפי 600 מ"ר או עפ"י תוכנית מפורטת מאושרת. שטח קרקע מינימום במ"ר ליחידת מגורים יקבע לפי 300 מ"ר או עפ"י תכנית מפורטת מאושרת.

- <u>תכנית כס/1/23</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 3301 מיום 13/02/1986. התכנית מהווה את תכנית לתכנון מחודש של שכונות עליה.

<u>בתכנית נקבעו, בין היתר, זכויות בניה, כדלקמן</u>:

- שטח מגרש מינימאלי: 600 מ"ר.
- שטח תכסית: 25%.
- שטח מקסימאלי לבניה: 175 מ"ר.
- קומות: קרקע + קומה ראשונה.
- קווי בניין: חזית וצד 3.5 מ' אחורי 8 מ'.
- הרחבות: 25 מ"ר בעליית גג ו 30 מ"ר מרתף.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית כס/1/1/מ' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 3755 מיום 29/03/1990. התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים גלריות ומחסנים בתחום תכנית המתאר כפר סבא.

בתכנית נקבע, בין היתר:

  - באזורי מגורים א' וב', בבניינים חד ודו משפחתיים צמודי קרקע, תותר בניית מרתף שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחידת דיור וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.
  - גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
  - המרתף ייבנה מתחת לבניין עצמו בלבד ותותר אליו כניסה אך ורק מתוך יחידת הדיור.
  - גובה פני המרתף לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע בכל הצדדים. גובה הבניין המירבי בשיא הגג לא יעלה על האמור בכס/1/1/ד', דהיינו 8.5 מ' מפני מפלס הכניסה.
  - לא יותרו מתקנים סניטריים בתחום המרתף.
  - מחסנים יהוו חלק אינטגרלי מהבניין, בקווי בניין. שטח המחסן נכלל באחוזי הבניה. תותר הקמת מחסנים בבניה דו-משפחתית על פי תכנון אחיד לגבי שכונות שנבנו טרם מתן תוקף משנת 1979. לכל יחידה 12 מ"ר (מבניה קשיחה, גג רעפים, ובמסגרת אחוזי הבניה).

- תכנית כס/מק/1/1/גג/ג' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 4451 מיום 24/10/1996. התכנית קובעת הוראות בדבר עיצוב גגות, הוראות בדבר עליות גג והוראות לבניית פרגולות.

בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ב' יעוצבו המבנים עם גגות רעפים גגות הרעפים יהיו בעלי 2 שיפועים לפחות של 40-50 אחוז. שטח חללי הגג יחושב כחלק משטח העיקרי עפ"י התכניות הקיימות ולא תוגבל בנייתן של פרגולות, למעט מעבר לקווי הבניין, שם יוגבל שטחן עד ל 15 מ"ר.

- תכנית כס/1/1/מ/ג' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 4993 מיום 12/06/2001. התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים באזורי מגורים א' ו-ב' בתחום תכנית המתאר כס/1/1.

בתכנית נקבע, בין היתר:

  - תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם שטחי שירות על מכלול אחוזי הבנייה המותרים על פי תוכניות קיימות.
  - גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מפני רצפתו לפני התקרה. המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מכסימלי של 1.2 מי מפני הקרקע לפני הריצוף של הקומה מעל.
  - הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף.
  - תותר התקנת מתקנים תברואתיים בתחום המרתף, ובתנאי מתן פתרון אלקטרו - מיכני נאות לסילוק השפכים למערכת הביוב העירונית ותוך דאגה למניעת הצפות וזאת באישור מהנדס הרשות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת-קרקעית. פתרון החניה יהיה חייב באישור יועץ התחבורה של עירית כפר-סבא. כמו כן, יותר השימוש בשטח המרתף למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- הארת המרתף ואוורורו יוכלו להיות ע"י חלונות בהיקפו. ניתן להגן על חלונות אלה באמצעות "חצרות אנגליות" מנוקזות. החצרות האנגליות יכולות להיבנות מעבר לקוי הבניין ולא יותר מ 1 מ'.
- לגבי כל הנושאים הקשורים למרתפים ואינם מופרטים בתכנית זו, יחולו הוראות התכנית שחלו ערב אישורה של תכנית זו.

- <u>תכנית כס/23/1/ח'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 5735 מיום 08/11/2007. התכנית קובעת תוספת יח' דיור בשכונות עליה ושבזי בעיר כפר סבא.

<u>בתכנית נקבע, בין היתר</u>:

- בחלקות מעל 900 מ"ר נטו (לאחר הפקעה) תותר בניה של 4 יח"ד בשטח של 175 מ"ר כל אחת + 25 מ"ר עליית גג.
- הבינוי אפשרי או בארבע יחידות צמודות קרקע או בבינוי של יחידה מעל יחידה.
- בבניה צמודת קרקע גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' ובבניה דו קומתית גובה המבנה לא יעלה על 11.5 מ'. התכסית המירבית תהייה 35%.
- שטחי שירות מותרים כוללים ממ"ד לפי תקן הג"א וחניה מקורה 15 מ"ר.
- קווי הבניין הינם לחזית ולעורף 3.5 מ', צדדי 3 מ'.
- תותר הקמת מחסני גינה עפ"י דגם אחיד המחסנים מיועדים לאחסנה ושטחם לא יעלה על 3 מ'.

- <u>405-0675363 (כס/1/1/גג/ד')</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 10345 מיום 30/03/2022. התכנית מהווה עדכון לתכנית הגגות של העיר כפר סבא.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב, בין היתר, כי תכנית זו מוגשת לצורך עדכון הוראות כס 1/1/גג על שינויה במגמה להביא לשיפור רווחת המגורים, עדכון הוראות העיצוב של מפלסי הגג ומתן תמיכה להתחדשות מבנים קיימים לרבות הגדלת השטחים המותרים לבניה על גגות בבניה רוויה בבנייני מגורים ומבני מגורים משולבים עם קומה מסחרית על כל ייעודיה השונים. תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכניות הגגות הקודמות לה.

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

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בתכנית נקבע, בין היתר:

- הבניה בקומת הגג אפשרית או ע"י גג שטוח או בגג רעפים.
- זכויות הבניה לניצול בגגות שטוחים הינם או 50 מ"ר ברוטו או 50% משטח הגג (הנמוך מבניהם).
- גובה המבנה ברוטו יהיה עד 10 מ'.
- בניית החדר בגג תהיה בנסיגות של 2 מ' בחזית הבית ו 1.5 מ' מחזית צד או אחורית.
- בבתים עם חלל גג רעפים ניתן יהיה לנצל את השטח בתוך חלל הגג הנוצר בין שיפועי הגג בנוסף לזכויות הבניה העיקריות הקיימות.
- שיפוע הגג יחל בגובה מקסימלי של 40 ס"מ מרצפת הקומה ויהיה בין 40% - 50%.

- תכנית 405-1026376 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 11076 מיום 29/01/2023. התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות ואמבטיות זרמים (ג'קוזי) בעיר כפר סבא.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב, בין היתר, כי תכנית זו באה להסדיר ולקבוע הוראות, תנאים ושימושים להצבת בריכות שחיה פרטיות ואמבטיות זרמים (ג'קוזי), בעיר כפר-סבא. התכנית מתייחסת אל בריכות שחייה ואמבטיות זרמים, אלא אם כן צוין אחרת.

מטרת התוכנית הינה, בין היתר, קביעת הוראות בנייה לבריכות שחיה פרטיות ואמבט זרמים באזורי מגורים עבור כל אחד מטיפוסי הבניה בעיר: צמודי קרקע, בנייה רוויה מרקמית, רבי קומות ומגדלים.

בתכנית נקבע, בין היתר:

- שימושים - לא תותר בניית בריכה פרטית בדירות גן. בבניה רוויה חדשה, תותר בריכת שחיה פרטית בקומה העליונה בלבד. במרפסת גג, לא תותר בניית בריכה בגזוזטרה. אין בתכנית זו כדי להגביל בנית בריכות שחיה שאינן מוגדרות בתכנית זו בייעודי קרקע אחרים ושמותר להם לבנות בריכה לפי חוק תכנון והבניה. אין לנהל בבריכה פעילות כגון קייטנה, שיעורי שחיה, או כל פעילות עסקית/מסחרית אחרת.
- אדריכלות - בבתים צמודי קרקע תיבנה גדר בנויה בגובה של 1.80 מ', ככל שהבריכה גובלת במגרש למגורים, על הבריכות יחולו כל הדרישות כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970, תוספת שניה חלק כ"א: בריכות שחיה, וזאת להבטחת בטיחות השימוש בבריכה ואיכות הסביבה באתר בריכת השחיה וסביבתה.
- הוראות בינוי - בבניה צמודת קרקע קו הבניין עבור הבריכה יהיה עד 1 מ' מגבול המגרש. במקום בו הבריכה גובלת במגרש מגורים אחר, יש לבנות גדר בנויה מבטון או בלוקים בגובה 1.8 מ' מפני גובה שפת הבריכה. הגדר תטויח ע"י המבקש משני צידיה ככל שהמגרש הצמוד בנוי ובתיאום עם בעלי המגרש הגובל. במקום בו הבריכה גובלת בשטח ציבורי, יש לתאם מול הוועדה. קו הבנין עבור חדר המכונות יהיה לפחות 1 מ' מגבול מגרש צידי ואחורי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הבריכה תגודר בגדר בטיחותית ו/או בכיסוי בטיחותי, ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. עומק המים בבריכה לא יעלה על 1.50 מ'. גודל מקסימלי לבריכת שחיה יהיה עד 10% מהשטח הפנוי במגרש או 50 מ"ר, הגדול מבין השניים. חדר המכונות יהיה תת קרקעי ולא ימנה במניין שטחי השירות המותרים. בנוגע להצבת בריכות עיליות: התכנית מחייבת הגשת היתר בניה ועיגון לקרקע לכל בריכת זמנית מסוג זה מעל גודל 30X122X122 ס"מ.

- 405-1100197 (כס/1/1/מ/ה') אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 12794 מיום 01/10/2024. התכנית מהווה תכנית לפיצול יח"ד ומרתפים בבנייה צמודת קרקע.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב, בין היתר, כי תכנית זו קובעת הנחיות למרתפים ומחסנים במגרשים מאושרים בייעוד למגורים מסוג צמודי קרקע ומסוג גן-גג ברחבי העיר כפר סבא. כמו כן התכנית קובעת הנחיות לפיצול יחידות דיור בטיפולוגיות בנייה אלו, כך שניתן יהיה לפצל יח"ד צמודות קרקע או יחידת גן ליחידת משנה מעל או מתחת לקרקע, על פי הנחיות התכנית. התכנית קובעת מנגנון בקרה לפיצול יח"ד ברחבי העיר בשלבים, בחלוקה למתחמים בעיר, בהתאם לנספח הפרוגרמטי של תכנית זו.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית בסמכות מחוזית, מכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית אינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

מטרת התוכנית הינה, בין היתר, קביעת הוראות לפיצול יח"ד במבנים ביעוד מאושר למגורים מסוג צמודי קרקע ומסוג גן-גג, על ידי 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 למבנה, בכל תחום העיר.

עיקרי הוראות התכנית כוללות, בין היתר, קביעת הנחיות לבניית מרתפים ומחסנים במגרשי מגורים בייעוד צמודי קרקע ובטיפולוגיה גן-גג עד 4 יח"ד; קביעת הוראות לשימוש עיקרי למגורים במרתפים בבניה בייעוד צמודי קרקע או בטיפולוגיה גן-גג עד 4 יח"ד; קביעת הוראות לפיצול יח"ד במגרשי מגורים בייעוד צמודי קרקע וגן-גג על ידי תוספת יחידת דיור משנית כפופה, מעל או מתחת לפני הקרקע.

<u>בתכנית נקבע, בין היתר</u>:

- כל השימושים המותרים במגרשים בייעוד למגורים בבנייה מסוג צמודי קרקע ומסוג גן-גג, כהגדרתם בתכנית, לרבות שימושים לטובת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- הוראות תכנית זו יחולו על מבנים בייעוד מאושר למגורים מסוג צמודי קרקע או בייעוד מאושר המאפשר מבנה בטיפולוגיית גן-גג עם 4 יח"ד למבנה.
- הוראות בינוי למרתפים בבניה צמודת קרקע וביחידות גן:

א. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם את שטחי שירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות תקפות.

ב. שטחי הבניה במרתף יחשבו כשטחים לשימוש עיקרי, למעט שטחי שירות למטרות מיגון ע"פ התקנות. השטח העיקרי יהיה בנוסף לשטחים שאושרו מכח תכניות תקפות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ג. גובה קומת המרתף לא יפחת מ- 2.50 מ' (בין תקרות מקשיות). במרתפים קיימים שגובהם קטן מ- 2.50 מ' השימושים יהיו על פי השימושים המותרים לפי תכנית כס/1/1/מ' או על שינוייה.

ד. לא יותר ניוד שטחים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע.

ה. יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת קרקעית. פתרון החניה יוצג בהיתר הבניה.

ו. במקרה של הקמת קומת מרתף לטובת חניה בלבד, תותר הגדלת תכסית המרתף עד 50% מהתכסית הפנויה בתת הקרקע, ובכפוף לקווי הבניין המאושרים במגרש. הרחבת המרתף לשטחי חניה תותר רק לכיוון קווי הבניין הצדדיים. הירידה לחניה תחל לפחות 1.5 מ' לפנים המגרש. הרחבה זו תהא בכפוף לפרסום כדרך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

ז. יש להותיר 3 מטרים לחזית הרחוב פנויים מבינוי בתת הקרקע, לטובת חלחול ונטיעות עצים.

ח. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור הראשית שבקומה העליונה במדרגות פנימיות, ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף, למעט במקרים בהם תאושר במסגרת היתר בנייה פיצול ליח"ד משנית בחלל המרתף, או בעבור היתר לשימוש משרד למקצועות חופשיים.

ט. במקרה של הקמת מדרגות חיצוניות בעבור יח"ד משנית או למשרד למקצועות חופשיים, המדרגות יותקנו בתחום החצר האנגלית.

- עומק חצר אנגלית יהא עד למפלס רצפת המרתף, ורוחבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. תותר יציאה מהמרתף לחצר האנגלית.
- מחסנים:

א. תותר בניית מחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע ע"פ תכניות מאושרות.

ב. שטח מחסן דירתי יהיה בהתאם לתכניות מאושרות, או עד 6 מ"ר בקומת המרתף או בקומת הקרקע, לפי הגדול מבניהם. המחסן יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, בתכסית המותרת של המבנה ובקווי הבניין.

ג. במבנים צמודי קרקע דו משפחתיים קיימים, שהיתר לבנייתם ניתן לפני אישור תכנית כס/1/1/ד, ניתן יהיה להקים מחסן מבנייה קשיחה בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד ראשית ובמסגרת אחוזי הבנייה המאושרים במגרש ע"פ תכניות מאושרות. את המחסן ניתן יהיה להקים בגבול משותף של הדו משפחתי.

ד. ניתן יהיה להקים מחסן גינתי מחוץ לקווי בניין, במבנה יביל מחומרים קלים בלבד, בשטח של עד 4 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

- תותר הקמת חניה מקורה בשטח מקסימלי של 15 מ"ר ליח"ד, או על פי תכנית מאושרת, לפי הגדול מבניהם.
- אין בתכנית זו כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ובסתירה לתכנית זו לפני כניסתה לתוקף.
- אין בתכנית זו להקטין שטחי בניה ולפגוע בשימושים אחרים המותרים לבניה במרתפים ע"פ תכנית מאושרת החלה על המקרקעין.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
- הקמת יח"ד משנית משנית (פיצול יחידת דיור) תהא בתנאים הבאים[4]:

1. לכל יחידת דיור ראשית בבנייה צמודת קרקע או במבנה מסוג גן-גג, תותר יחידת דיור משנית אחת בלבד, מתחת או מעל הקרקע.
2. פיצול יח"ד במבנה מסוג גן-גג יתאפשר רק בדירות הגן.
3. פיצול יח"ד יתאפשר בתנאי ששטחה של יח"ד הראשית יהא 130 מ"ר לפחות לא כולל שטח המרתף, ושטחה לאחר הפיצול לא יפחת מ- 90 מ"ר לא כולל מרתף.
4. שטח יח"ד משנית מפוצלת לא יפחת מ- 40 מ"ר (לא כולל מדרגות), והיא תכלול מטבח, כניסה ושירותים נפרדים מיח"ד הראשית.
5. שטח יח"ד משנית הממוקמת בקומת המרתף לא יעלה על 75 מ"ר ושטח יח"ד משנית הממוקמת מעל הקרקע לא יעלה על 55 מ"ר.
6. יח"ד משנית תישאר כיחידה רישומית אחת עם יח"ד הראשית ותוכל לשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון הבניה.
7. לא תתאפשר ביח"ד משנית שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים, אלא בהיתר בנייה מאושר.
8. הסדרת מקום החניה תהיה ככל הניתן מאותה הכניסה למגרש.
9. מיגון יחידת דיור משנית ייבחן על ידי הרשות המוסמכת כחלק מהליך הרישוי.
10. לא תותר הקמת מחסן נוסף בעבור יח"ד משנית.

6. <u>רישוי</u>

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית כפר סבא, לחלק החלקה שבנדון ניתן <u>היתר בניה מס' 3854</u> מיום 17/08/1965, והתכנית המצורפת לו, לפיהם ניתן לקנימח שלמה היתר להרחבת בית המגורים הקיים.

שטח הבית לפי היתר זה הינו כ 96.4 מ"ר + מבני עזר בשטח של 20 מ"ר.

<u>הערה</u>: באתר ההנדסי נמצאו היתרים נוספים המתייחסים לבית המגורים הבנוי בצידה הדרומי של החלקה.

[4] בתכנית נקבע כי פיצול ליח"ד משנית מחויב בהיתר בניה. היתר הבנייה לפיצול יח"ד יהא כפוף לפרסום כדרך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7. המצב הקנייני

נסח רישום מקרקעין

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 01/01/2026, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

פרטי רישום	גוש:	7620.	
	חלקה:	233.	
שטח חלקה:	1,105 מ"ר.		
הבעלות רשומה ע"ש:	קרן קיימת לישראל		החלק בנכס: בשלמות.
חכירה רשומה ע"ש:	קפח ציונה[5]	ת.ז: 00868586-9	על חלק במקרקעין.

בנסח רשומות הערות אזהרה בדבר אתר עתיקות.

הערה: הצדדים לא הציגו מסמכים המעידים על חכירה של המבקש בנכס נשוא ההחלטה.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
כס/1/1/מ'	₪1,400	אין השבחה
כס/1/מ/ג'	₪22,390	₪9,934
כס/23/1/ח'	₪275,190	₪230,548
405-0675363 (כס/1/1/גג/ד')	₪352,000	₪227,644
405-1026376	₪17,000	אין השבחה
405-1100197 (כס/1/1/מ/ה')	₪247,050	₪88,031

[5] כחלק מהיתרי הבניה שניתנו לבית המגורים בצידה הדרומי של החלקה, ניתן גם היתר בניה לקאפח שלום בשנת 1968. בהתאם ניכר כי החכירה הרשומה בנסח מתייחסת לבית המגורים הדרומי בחלקה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה מציין כי שומתו מתייחסת למימוש מלא של הנכס הנדון במסגרת מכר צפוי, מקרה בו עילת התשלום הינה מידע מוקדם לפני מימוש במכר, המהווה מימוש זכויות מלא. שמאי המשיבה מציין כי בשומתו לא נקבעה השבחה בגין תכניות כס/23/1 וכס/1/1/ד', לאור פסיקות שמאים מכריעים, וכי הזכויות הנובעות מתכניות בניין עיר בתוקף שאושרו לאחר שנת 1975 חייבות בתשלום היטל השבחה עפ"י חוק (החישוב ייערך בשיטת המדרגות ועפ"י פסק דין פמיני).

שמאי המשיבה קובע השבחה לתכנית כס/1/1/מ' המאפשרת בניית מרתף של 50 מ"ר במקום 30 מ"ר, לתכנית כס/1/1/מ/ג' המאפשרת בניית מרתף בתכסית קומת הקרקע של 25% מעבר ל 50 מ"ר המוקנים, לתכנית כס/23/1/ח' אשר הגדילה צפיפות והוסיפה יח"ד למגרש בשטח של 175 מ"ר + 25 מ"ר עליית גג, לתכנית כס/1/1/גג/ד' אשר שיפרה את תכנון המבנה והרחיבה השימוש והניצול בקומת הגג, לתכנית 405-1026376 המאפשרת הקמת בריכה, ולתכנית כס/1/1/מ/ה' המשפרת תכנון לקומת המרתף והחצרות האנגליות.

שמאי המשיבה הסתמך בשומתו על שומות מכריעות שנערכו בכפר סבא לזכויות זהות ולמועדים קובעים דומים.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון את שווי הקרקע בהתחשב בפסיקות שמאים מכריעים ברחבי שכונת עלייה (גוש 7620-7621), וקבע את ערכי השווי, כדלקמן:

- שווי מ"ר מבונה לזכויות עפ"י תכנית כס/1/1/מ' – 500 ₪ למ"ר.
- שווי מ"ר מבונה לזכויות עפ"י תכנית כס/1/1/מ/ג' – 1,845 ₪ למ"ר.
- שווי מ"ר מבונה לזכויות עפ"י תכנית כס/23/1/ח' – 2,300 ₪ למ"ר.
- שווי מ"ר מבונה לזכויות עפ"י תכנית כס/1/1/גג/ד' תכנית הבריכות ותכנית כס/1/1/מ/ה' נקבע על ידי שמאי המשיבה לפי נתוני השווי בשכונת עליה, כדלקמן:
  - עסקה ברח' קפלנסקי 46 בסך של 4,500,000 ₪ מיום 08/12/2022 לאחר אישור תכנית כס/1/1/גג/ד'. העסקה מבטאת זכויות בניה של 275 מ"ר עיקרי, 130 מ"ר מרתף, חדרי גג של כ 70 מ"ר עם גג שטוח וחצר של 256 מ"ר. בהתאם לנתונים אלו קובע שמאי המשיבה כי מתקבל שטח אקוו' של 490 מ"ר במעוגל כך שהעסקה מבטאת שווי מבונה של 9,000 ₪ למ"ר.
  - ברח' רמז 33 ב' נמכר מגרש בשטח של 500 מ"ר לשתי יחידות בסך של 4,800,000 ₪ מיום 22/04/2025. זכויות הבניה הינן: 350 מ"ר עיקרי, 180 מ"ר מרתף, חדרי גג של כ – 70 מ"ר עם גג שטוח, חצר של 335 מ"ר. מתקבל שטח אקוו' של 533 מ"ר במעוגל.
    העסקה מבטאת שווי מבונה של 9,000 ₪ למ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- ויתקין 16 7621/194 – עסקה מיום 19/01/2024 בסכום של 4,300,000 ₪ ל 2 יחידות בשטח של 175 מ״ר עיקרי + מרתף + חדר גג ובריכה – מבטא 8,000 ₪ למ״ר מבונה.
- ביום 23/05/2023 נערכה שומה מכרעת ברח׳ שיפר 8 א׳ בשכונת עליה בגו״ח 7621/283 של השמאי המכריע דוד בריל לפיה נקבע שווי מ״ר מבונה למועד 23/04/2022 בסך של 7,500 ₪.
- ביום 11/06/2023 נתקבלה החלטה בעניין הנכס בברח׳ קפלנסקי 46 בשכונת עליה בגו״ח 7621/146 ע״י החי״מ (להלן: ״**החלטת הח״מ**״), לפיה נקבע שווי מ״ר מבונה למועד 23/04/2022 בסך של 8,000 ₪.
- השמאי המכריע מישל אשור קבע בהחלטתו מיום 12/03/2025 בגו״ח 7621/203, שווי מ״ר מבונה בסך של 8,500 ₪ ליום 26/06/2024.

שמאי המשיבה מסכם וקובע כי בשקלול כל הנתונים לרבות התאמת מיקום וזמן, השווי למ״ר מבונה למועדים הקובעים הינו, כדלקמן:

שווי מ״ר מבונה לזכויות עפ״י כס/1/1/מ׳ ליום הקובע 13/04/1990: 500 ₪.

שווי מ״ר מבונה לזכויות עפ״י כס/1/1/מ/ג׳ ליום הקובע 27/06/2001: 1,835 ₪.

שווי מ״ר מבונה לזכויות עפ״י כס/23/1/ח׳ ליום הקובע 23/11/2007: 2,300 ₪.

שווי מבונה לחישוב ההשבחה לתכנית כס/1/1/גג/ד׳ ליום הקובע 23/04/2022: 8,000 ₪ .

שווי מבונה לחישוב ההשבחה לתכנית 405-1026376 למועד קובע 12/02/2023: 8,500 ₪ .

שווי מבונה לתכנית כס/1/1/מ/ה׳ למועד הקובע 26/10/2024: 9,000 ₪.

<u>כס/1/1/מ׳</u>

שמאי המשיבה קובע את ההשבחה לפי זכויות למרתף של 50 מ״ר ליח״ד במצב החדש מול זכויות למרתף של 30 מ״ר במצב הקודם, למועד הקובע 13/04/1990. בהתחשב בכך שקיים במועד הקובע בית מגורים ראוי למגורים, קובע שמאי המשיבה את ההשבחה בדחייה עד לשנת 2008 (18 שנים) בריבית 6%, קרי, מקדם דחיה 0.35.

ההשבחה:

1,400 ₪ = 20 מ״ר תוספת למרתף X 500 ₪ למ״ר מבונה X 0.4 מקדם מרתף X 0.35 מקדם דחיה.

<u>כס/1/1/מ/ג׳</u>

שטח לנשוא השומה 552.5 מ״ר מביא לשטח מרתף של 138 מ״ר (25% תכסית), שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי של 100 מ״ר, במקדם מרתף מצב חדש 0.45 המגלם הרחבת שימושים. במצב הקודם הותרו זכויות בניה של 50 מ״ר מרתף במקדם 0.4.

בהתחשב בכך שקיים במועד הקובע בית מגורים ראוי למגורים, קובע שמאי המשיבה את ההשבחה בדחייה עד לשנת 2008 (7 שנים) בריבית 6%, קרי, מקדם דחיה 0.665.

שווי מצב קודם: 36,900 ₪ = 50 מ״ר X 1,845 ₪ X 0.4.

שווי מצב חדש: 70,571 ₪ = 1,845 ₪ X (50 מ״ר X 0.45) + (50 מ״ר X 0.45 X 0.7 שוליות).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ההשבחה: 22,390 ₪ = 33,671 ₪ (36,900 ₪ - 70,571 ₪) X 0.665 דחיה.

<u>כס/23/1/ח'</u>

שמאי המשיבה קובע את ההשבחה לאור העובדה כי התכנית מאפשרת הגדלת תכסית קרקע ל 35% ומוסיפה יח"ד נוספת בשטחים של 175 מ"ר + עליית גג 25 מ"ר, למועד קובע 23/11/2007.

שמאי המשיבה מציג תחשיב לאמור, כדלקמן:

	<u>שווי קודם</u>		**552**
זכויות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ אקוו'**
מרתף	138	0.4	55
עיקרי	175	1	175
עליית גג	25	0.8	20
חצר	414	0.25	104
		סה"כ אקוו'	353.7
		שווי למ"ר	₪2,300
שווי קודם			**₪813,510**
	<u>שווי חדש</u>		**521.5**
זכויות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ אקוו'**
מרתף	183	0.45	82
עיקרי	350	1	350
עליית גג	50	0.8	40
חצר	339	0.25	85
		סה"כ אקוו'	557
		הגדלת צפיפות ושוליות	0.85
		שווי למ"ר	₪2,300
שווי חדש			**₪1,088,700**
ההשבחה			**₪275,190**

<u>405-0675363</u>

שמאי המשיבה קובע את ההשבחה לאור העובדה כי התכנית משפרת את הבינוי בקומת הגג למועד קובע 23/04/2022.

שמאי המשיבה מציין כי התכנית מאפשרת בניה של חדרי יציאה לגג עם גג שטוח ומרפסת גג בשטח של 50 מ"ר או 50% מתכסית הבניה במקום חלל גג של 25 מ"ר ליחידה, ובנוסף קובעת התכנית גובה למבנה של 10 מ' במקום 8.5 מ' ובכך משפרת התכנון של המבנה כולו.

שמאי המשיבה מביא בחשבון את אילוצי התכנון ותכסית הבניה האפשרית לפי 35% המבטאים אפשרות לבניה של 35 מ"ר ליחידה כחדר גג. בהתאם לכך, זכויות המצב הקודם לשתי יחידות הינן 50 מ"ר עליית גג במקדם 0.8, קרי 40 מ"ר אקוו' וזכויות המצב החדש לשתי יחידות הינן 70 מ"ר של חדרים על הגג לפי מקדם 1.2 (המגלם מרפסת), קרי 84 מ"ר אקוו'.

ההשבחה במ"ר אקוו' 44 מ"ר X 8,000 ₪ למ"ר מבונה = 352,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

405-1026376

שמאי המשיבה מציין כי התכנית מאפשרת בניית בריכת שחיה בשטח של 10% משטח החצר הפנויה או 50 מ״ר לפי הגדול, למועד הקובע 12/02/2023. שמאי המשיבה מציין כי לאור שטח המגרש ומיקומו בשכונת עליה הביא בחשבון שטח בריכה אפקטיבי של 20 מ״ר ליחידה בלבד (החיוב יהיה ליחידה אחת בלבד למען הזהירות).

ההשבחה:

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

כס/1/1/מ/ה'

שמאי המשיבה מציין כי התכנית מאפשרת הפיכת שטח המרתף לשטח עיקרי שלא יפחת מגובה של 2.5 מ׳ ומאפשרת בניית חצרות אנגליות במפלס קומת מרתף על פני עומק של 1.5 מ׳, למועד הקובע 26/10/2024.

שמאי המשיבה מציין כי מעבר לשני רכיבים אלו מאפשרת התכנית כניסה חיצונית ליחידת משרד שיתוכנן בקומת מרתף ופיצול יחידת דיור להשכרה בפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

שמאי המשיבה מציין כי שטח מרתף אפשרי הינו 183 מ״ר, וכי הביא בחשבון מקדם מרתף מצב קודם - 0.5, ומקדם מרתף חדש (ללא פיצול הכפוף להליך פרסום ויידוע) – 0.65, סה״כ מקדם ההשבחה של 0.15 בהתחשב במיקום.

ההשבחה:

247,050 ₪ = 9,000 ₪ למ״ר מבונה X 183 מ״ר מרתף (לשתי יחידות) X 0.15 מקדם השבחה.

עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש

שמאי המשיבה מגיב לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- שווי מבונה למועדי השומה - שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש חולק על השווי המבונה בחלק מהתוכניות ללא כל תימוכין ו/או עסקאות תומכות ומתבסס על מדדים שאינם רלוונטיים. שמאי המשיבה מוסיף כי בשומת המבקש הובאו מקדמים מלאכותיים למיקום של 0.90 ומושע ללא כל ביסוס. שמאי המשיבה מציין כי בשומתו הציג מסד נתונים נרחב לרבות את החלטת הח״מ בשכונה במיקום זהה.

  שמאי המשיבה מציין כי בשומה שאוזכרה ע״י שמאי המבקש בגו״ח 7621/200 של השמאי המכריע שלומי יפה, נקבע שווי מבונה בסך של 9,000 ₪ ליום 26/10/2024 בדומה לשומתו ו 8,000 ₪ לתכנית הגגות ליום 23/04/2022 בדומה לשומת המשיבה ולהחלטת הח״מ.

  שמאי המשיבה סבור כי בנסיבות אלו יש לקבל את הערכים שנקבעו בשומתו למועדי השומה אשר מבוססים על פסיקות שמאים מכריעים שנערכו בשכונה זו וניתוח עסקאות השוואה לנכסים דומים וכן לבטל את מקדמי המושע והמיקום שנקבעו בשומת המבקש שאינם ראויים ונערכו בצורה מלאכותית להפחתת ההיטל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית כס/1/1/מ' – שמאי המשיבה טוען כי ההבדלים העיקריים בין שומתו לשומת המבקש נובעים כאמור משינוי של השווי המבונה והטמעת מקדמים למיקום ומושע.

שמאי המשיבה סבור כי בנסיבות אלו ועל בסיס החלטת הח"מ התואמת את שומתו, בתיקון מקדם הדחיה שהוסכם עם שמאי המבקש, יש לאמץ את קביעתו לתכנית זו.

- תכנית כס/1/1/מ/ג' – שמאי המשיבה טוען כי ההבדלים העיקריים בין שומתו לשומת המבקש נובעים כאמור משינוי של השווי המבונה והטמעת מקדמים למיקום ומושע.

שמאי המשיבה מדגיש כי באופן מלאכותי מנסה שמאי המבקש לשנות את מקדם הדחיה ולהגדילו עד לשנת 2014 ללא כל הסבר או תימוכין. שמאי המשיבה סבור כי בנסיבות אלו ועל בסיס החלטת הח"מ התואמת את שומתו, בתיקון מקדם הדחיה, יש לאמץ את קביעתו לתכנית זו.

- תכנית כס/23/1/ח' – שמאי המשיבה מציין כי בתחשיב שמאי המבקש קיימת טעות טכנית ביחס לזכויות הבניה במרתף כאשר שטח המרתף יכול לשמש 2 יחידות דיור ולכן אין כלל שוליות לשטח של 50 מ"ר ליחידה.

שמאי המשיבה מציין כי קביעתו להשבחה בגין תכנית זו אומצה על ידי מרבית השמאים המכריעים לרבות בהחלטת הח"מ.

שמאי המשיבה מציין כי קביעתו אומצה לאחרונה בתיק זהה ברח' שבזי 24 ע"י השמאי המכריע עומר סרחאן בגוש 7620/166 וגם שמאי המבקש עצמו אימץ את קביעה זו, ולכן השינוי המלאכותי בתחשיבים שמנסה כעת לעשות ע"י הוספת מקדמים שונים ומגוונים אינו ראוי ואין לו תימוכין כלל.

שמאי המשיבה סבור כי בנסיבות אלו אלו יש לקבל קביעותיו.

- תכנית כס/1/1/גג/ד' – שמאי המשיבה מציין כי התכנית הנדונה מאפשרת שינוי, שיפור והגדלה לזכויות הבניה הקיימות כאשר בהתאם לתכניות בניין עיר בתוקף ניתן לבנות היה לבנות 25 מ"ר חלל גג, בגובה מבנה של 8.5 מ' בלבד.

שמאי המשיבה מציין כי ע"פ התכנית שבנדון ניתן לבנות שטח של 50 מ"ר או 50% מתכסית קומה א' (הנמוך מבניהם) לצורך בניית חדר בגג עם מרפסת גג או לניצול כעיקרי בתוך חלל הגג כפי שהותר קודם לכן (בהגדלת השטח). התכנית קובעת בנוסף שניתן לבנות את בית המגורים כבית מודרני בגובה של 10 מ' במקום גובה של 8.5 מ' (התכנית מוסיפה גובה לכל המבנה).

שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש מפחית בצורה מלאכותית שטח של 5 מ"ר לגרם מדרגות רק במצב החדש ואת יתר המקדמים, ומבהיר כי הזכויות במגרש לבניית צמוד קרקע בשטח עיקרי של 175 מ"ר ובבינוי של שתי קומות אפקטיביות של כ – 90 מ"ר בקומת קרקע + 85 מ"ר בקומה א' מתאפשר חדר גג של 42.5 מ"ר + 42.5 מ"ר מרפסת גג.

שמאי המשיבה מציין כי בשומתו קבע שטח של 35 מ"ר לחדר גג + 35 מ"ר מרפסת בלבד על הצד הזהיר לכל יחידה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי עפ"י הפסיקה אין לנכות שטח לגרם מדרגות וככול ומפחיתים אותו בניגוד לדעתו אזי יש להפחיתו בשני מצבי התכנון ולא רק במצב החדש. שמאי המשיבה מדגיש כי לאור הכרעות רבות מרחבי העיר בכלל ומשכונת עלייה בפרט לתכנית זו, יש לבחון שוב קביעה זו ולעדכן אותה לפי שיקול הח"מ.

- <u>תכנית הבריכות</u> – שמאי המשיבה מציין כי בעיר כפר סבא קיים ביקוש גדול לבריכות שחיה למועד השומה, וכי התכנית מקלה מאד ביחס לאפשרות הניצול ובקווי בניין קטנים לצורך המימוש.

שמאי המשיבה מציין כי הובאה על ידיו השבחה לשטח בריכה של 20 מ"ר למרות שהתכנית מאפשרת שטח של 50 מ"ר לכל יחידה, כלומר 100 מ"ר.

שמאי המשיבה מציין כי הביקוש לבריכה מתבטא בין היתר בהכרעת השמאי המכריע עומר סארחן משנת 2021 בסמוך לנכס שבנדון ברח' שבזי 7 בגו"ח 7620/138 לפיה התבקשה בריכת שחיה בהקלה בטרם אישורה של התכנית שבנדון בשטח של 26.6 מ"ר. שמאי המשיבה מדגיש כי הנ"ל חויבה במקדם זהה לשומתו קרי במקדם 0.1 מעל חצר ולכן יש לאמץ קביעתו לגובה ההשבחה לתכנית שבנדון.

- <u>תכנית כס/1/1/מ/ה'</u> – שמאי המשיבה מציין כי התכנית שבנדון הינה תכנית "מהפכנית" לעיר כפר סבא בכל הנוגע לזכויות המרתפים. התכנית מאפשרת הפיכת שטח המרתף לשטח עיקרי שלא יפחת מגובה של 2.5 מ' ועד לגובה של קומה טיפוסית אחרת קרי עד 3 מ', כמו כן מאפשרת בניית חצרות אנגליות במפלס קומת מרתף על פני עומק של 1.5 מ' ומעבר לשני רכיבים אלו מאפשרת כניסה חיצונית ליחידת משרד לבעל מקצוע חופשי.

שמאי המשיבה מוסיף כי התכנית מאפשרת גם פיצול יחידת דיור להשכרה בפרסום לפי סעיף 149 לחוק, ובהמשך לכך סוקר את הפרמטרים שהתכנית מעניקה (ללא פיצול יחידה הכרוך בפרסום): הפיכת שטח מרתף משטח שירות לשטח עיקרי; הגבהת גובה מרתף מ 2.2 מ' ועד 3 מ' (שמאי המשיבה מציין כי בבקשות להיתר מבוקש לרוב 2.75 מ' בממוצע[6]); הנמכת חצרות אנגליות למפלס קומת המרתף; כניסה חיצונית למרתף ליחידת משרד לבעל מקצוע חופשי (שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדה בגין בקשה להיתר מס' 20250179 ברח' השומר 13 לכניסה חיצונית למרפאה בהליך של רשות רישוי לפי תכנית כס/1/1/מ/ה').

שמאי המשיבה מציין כי בשומתו הביא בחשבון מקדם השבחה זהיר של 0.15 בגין הנמכת חצרות אנגליות , הגבהת גובה המרתף מגובה של 2.2 מ' לגובה ממוצע של 2.75 מ' כשטח עיקרי (מותר גובה של עד 3 מ') וכניסה חיצונית ליחידת משרד לבעלי מקצוע חופשי, וכי במרבית ההכרעות שניתנו לתכנית זו קיימת תמימות דעים למקדם ההשבחה שנקבע בשומתו.

[6] שמאי המשיבה מפנה כדוגמה להיתרים: ברח' גולומב 6 גוש 6428 חלקה 139 בקשה 20250142 – גובה 2.75 מ'; רח' אלקלעי 7 ב' גוש 7614 חלקה 133 בקשה 20240073 – גובה 2.7 מ'; רח' חנה 5 בגוש 7604 חלקה 42 – בקשה להיתר 20240259 – גובה 2.8 מ'; רח' שבזי 16 בגוש 7620 חלקה 639 – בקשה להיתר 20240182 – גובה 2.7 מ'; רח' אליהו התשבי 16 בגוש 7593 חלקה 73 בקשה להיתר 20240359 – גובה 2.7 מ'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מפנה לדוגמה להחלטות השמאים המכריעים: אלי כהן (בגו"ח 7595/215) , דוד בריל (בגו"ח 6437/103), אוולין דודזון (בגו"ח 6431/239) , אלדד חיימי (בגו"ח 6429/133), בועז ברזילי (בגו"ח 6434/429), שכולם קבעו מקדם השבחה של 0.2 לתכנית זו.

שמאי המשיבה מדגיש כי עד אישורה של תכנית זו אושרו רכיבי השומה בהקלות בניה שאושרו כדבר שבשגרה בוועדה המקומית ולכן תכנית זו מלבד ההשבחה התכנונית אף מייצרת זמינות לקבלת היתר בניה מהיר יותר במסגרת רשות רישוי ללא הקלות על פני הליך של אישור בוועדת משנה, פרסום וכו'. שמאי המשיבה מוסיף כי הזכויות המוקנות בתכנית מהוות זכויות ודאיות ללא מקדם של פקיעת הקלה שניתן מעת לעת ע"י שמאים מכריעים.

שמאי המשיבה מציין כי בגין הקלה בגובה מרתף והנמכת חצר אנגלית התקבלה החלטה של הח"מ ברח' אחד העם 8 בה אומץ מקדם 0.15 לפי שומת הוועדה בגין הנ"ל, וזאת ללא כניסה חיצונית.

שמאי המשיבה מציין כי שלושת רכיבי השיפור במרתף שחויבו על ידיו במשותף מאפשרים שיפור משמעותי לזכויות בקומת המרתף כאשר השימוש בקומה זו אפשרי הן למגורים והן לבעלי מקצוע חופשיים, תוך הנמכת חצר אנגלית המאפשרת תאורה טבעית ואוורור טוב יותר (שטח החצר האנגלית משמשת כמרפסת לקומת המרתף וכן כניסה חיצונית ליחידת משרד).

שמאי המשיבה סבור כי מקדם מרתף במצב החדש הינו לפחות 0.7 בנסיבות שתוארו לעומת מקדם 0.5 וההשבחה המינימלית הינה 0.2 משטח המרתף, אך קבע בנסיבות המקרה דנן 0.15 בלבד ובין היתר בהתחשבות במיקום הנכס בשכונת עלייה.

בהתבסס על החלטות נוספות של הח"מ לפיה נקבעה השבחה, סבור שמאי המשיבה שקביעתו מתואמת לעמדת הח"מ בסוגיות דומות ואף נמוכה יותר לאור העובדה כי לא נדרשת לכניסה חיצונית לבעל מקצוע חופשי.

בנוגע לדוגמאות שהביא שמאי המבקש מציין שמאי המשיבה כי שומתה של השמאית המכריעה דנה שיחור נערכה לבקשה להיתר בניה ולגובה מרתף של 2.5 מ' ללא כניסה חיצונית ולא למימוש מלוא הזכויות בתכנית ושומת השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 6433/52 קובעת השבחה לגובה מרתף של 10% ובנוסף 5% להנמכת חצרות אנגליות קרי בדיוק לפי שומת הוועדה במקרה דנן וכפי שנדרש בשומה - מקדם 0.15.

לגבי ההכרעות של השמאים המכריעים אורית גלן ושלומי יפה מציין שמאי המשיבה כי מדובר בשומות מכריעות חריגות לתכנית ולא מהוות שומות נורמטיביות ביחס לשומות מכריעות אחרות מרחבי העיר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

בדיון שנערך בפני הדגיש שמאי המשיבה את הנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>כללי</u> – שמאי המשיבה מציין כי טענות שמאי המבקש מהוות טענות ממוחזרות שרובן ככולן לא התקבלו ע"י שמאים מכריעים, וכי מדובר בניסיון לקחת מכל שומה מכרעת רכיב כזה או אחר המשמש לטובתו, אך בסופו של דבר, ניתן לראות בעשרות רבות של שומות מכריעות מרחבי העיר, ובשכונה בפרט כי שומת המשיבה סבירה ותואמת את ההכרעות. שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לאמור נדרש כי הנ"ל יקבע גם במקרה זה.

שמאי המשיבה מציין כי הנכס שבנדון מצוי במיקום טוב בשכונה, על אף ששמאי המבקש מנסה ליצר מצג שהוא נחות מאזורים אחרים בשכונה. שמאי המשיבה מציין כי השווי למ"ר מבונה מבוסס בסמוך למועדים הקובעים (שרובם בתקופות נורמטיביות סביב) שווי קרקע שנע בין 4,500,000 ₪ - 4,800,000 ₪ לזכויות זהות לנכס שבנדון, אך הנ"ל מפורסם למכירה ביד 2 ב 5,300,000 ₪. שמאי המשיבה מציין כי בתיאור הנכס במודעת המכירה נרשם כי מדובר בבית פרטי על מגרש בשטח 520 מ"ר עם זכויות בניה ברחוב הכי מבוקש בשכונת עלייה.

שמאי המשיבה מוסיף כי רח' לופבן נמצא בכניסה לשכונה באזור מיטבי בה ולכן הניסיון להפעיל מקדמים ולייצר מצב של הפחתות מהשווי למ"ר מבונה נורמטיבי בשכונה, אינו ראוי.

בעניין הדחייה מציין שמאי המשיבה כי לא נמצא היתר הבניה המקורי, וקיים היתר שינויים ותוספת משנת 1965 בו שטח הבית כולל מרפסות הינו 98 מ"ר. שמאי המשיבה מציין כי בשנת 1986 בתכנית כס/23/1 הותרה בניה של 175 מ"ר + 25 מ"ר עליית גג + 30 מ"ר מרתף, אשר אינה חייבת בהשבחה, וכבר במועד זה הסתיימו חייו הכלכליים של בית המגורים.

למרות האמור לעיל, קבע שמאי המשיבה דחייה עד לשנת 2007, המועד בו אושרה תכנית המאפשרת תוספת יח"ד נוספת במגרש. שמאי המשיבה סבור כי קביעה זו מטיבה מאוד עם המבקש, ומציין כי כל השמאים המכריעים בשכונה אימצו קביעה זו בנסיבות דומות.

בעניין חדרי המדרגות המקוזזים ע"י שמאי המבקש, במרתף ובעליית הגג, מציין שמאי המשיבה כי גרם המדרגות אמור להיבנות בשני מצבי התכנון, בדגש על העובדה ש 30 מ"ר מרתף ראשוני לא חויב והתכניות המרתפים שבאו לאחריו מהוות תכניות הגדלה ו/או שיפור תכנון ושימושים.

שמאי המשיבה מציין כי בסוגיית עליית הגג/חדר גג, גם כאן שטח של 25 מ"ר עליית גג פטורה מתשלום והיה נדרש להקים גרם מדרגות לקומה זו בכל מצב תכנוני (הכולל רק תכניות להגדלת חדר הגג או שיפור תכנון שלו).

שמאי המשיבה מציין כי הרוב המכריע של השמאים המכריעים לא מביאים בחשבון קיזוז גרם מדרגות, טענה השגויה מיסודה, וכך גם נקבע <u>בתיק ערר 058/16/48 ועדה מקומית תו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן בינהבר</u>, בו החליטה ועדת הערר כי אין להביא בחשבון אובדן שטח בגרם מדרגות המהווה חלק אינטגרלי מהבית המגולם, בין היתר, בשווי למ"ר מבונה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בעניין קיזוז שטח הממ"ד מציין שמאי המשיבה כי ככול והממ"ד ממוקם במרתף, הרי שבכל מקרה הוא חלק מ 30 מ"ר שלא חויבו, אך יתכן שיבנה בקומת הקרקע של הנכס. שמאי המשיבה מציין כי אנו עוסקים במידע לפני מכר ולכן כל סוגיית הממ"ד אינה רלוונטית ולא משנה היכן הוא יבנה.

לעניין השוואה לשומות מכריעות מציין שמאי המשיבה כי שבמועד עריכת שומת המשיבה לא היה ברור שתוגש השגה וגם לא הייתה ידועה זהות השמאי המכריע. שמאי המשיבה מציין כי כיום ניתן לומר ששומת המשיבה מתואמת להכרעות החו"מ ברחבי העיר כפר סבא ובשכונה בפרט.

שמאי המשיבה מציין כי ביחס לעסקה שהוצגה ברח' רמז, כי הבית לא תורם לשווי וכך גם קבע השמאי המכריע שלומי יפה, שאימץ את השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה לתכנית זו, וגם לא קיזז ממ"ד כפי שטען שמאי המבקש.

שמאי המשיבה מציין כי ביחס לעסקה ברחוב בלבן, הרי שטח קרקע של 413 מ"ר מאפשר זכויות מופחתות שכן מתחת למגרש נטו של 450 מ"ר, תותר תוספת יח"ד בשטח של 100 מ"ר בלבד, תוך בניה של יחידה מעל יחידה, ולא בניה של שני צמודי קרקע, כפי שאפשרי לבינוי בנכס שבנדון בקרקע של 520 מ"ר.

<u>תכנית כס/1/1/מ'</u> – שמאי המשיבה מציין כי אכן ישנן קומץ של שמאים מכריעים אשר קבעו העדר השבחה לתכנית זו, בנסיבות כאלו ואחרות. אולם, החו"מ הכריע בשכונה בתכנית זו בגו"ח 7621/146 והחלטה זו תואמת לעמדת המשיבה.

<u>תכנית כס/1/1/מ/ג'</u> – שמאי המשיבה מציין כי האמור לגבי תכנית כס/1/1/מ' תקף גם לתכנית זו.

<u>תכנית כס/23/1/ח'</u> – שמאי המשיבה מציין כי מדובר בתכנית המאפשרת יחידת דיור נוספת במגרש ובהתאם ניסיון שמאי המבקש לייצר מצב של שוליות לשטחי המרתף תוך מצג רציפות מס, אינו ראוי.

שמאי המשיבה מציין כי במצב הקודם לתכנית היה שטח מרתף של 138 מ"ר ליחדה אחת שהובא בחשבון בשומת המשיבה במקדם 0.4, ללא מתן שוליות משמעותית, בעוד במצב החדש שטח המרתף הוא 183 לשתי יח"ד, קרי 91 מ"ר ליח"ד. מכאן סבור שמאי המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון מקדם רציפות מס כפי שטען שמאי המבקש.

<u>תכנית כס/1/1/גג/ד'</u> – שמאי המשיבה מציין כי התכנית מאפשרת הגבהת המבנה מ 8.5 מ' ל 10 מ' ובהתאם משפרת את כלל הבניין. שמאי המשיבה חוזר על עמדתו בעניין חדר המדרגות ומוסיף כי על אף שחויבה השבחה לשטח של 35 מ"ר לחדר גג (במקום 25 מ"ר חלל גג), שהתכנית מאפשרת בפועל שטח גדול יותר זו (עד ל 50% מתכסית קומה א' או 50 מ"ר לפי הנמוך), מה שמאפשר בניית חדר גג בשטח של לפחות 42.5 מ"ר. שמאי המשיבה מבקש לבחון עמדה זו בשנית.

<u>תכנית 405-1026376</u> – שמאי המשיבה מציין כי מוכרות לו החלטות שמאים מכריעים בעניין תכנית זו, אולם בעיר כפר סבא כמעט ואין בית מגורים חדש צמוד קרקע שנבנה ללא בריכה, גם בשכונות חלשות כגון שכונת קפלן.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

יחד עם זאת, מציין שמאי המשיבה כי על אף שהתכנית מאפשרת 2 בריכות שחיה במגרש בשטח של 50 מ"ר כל אחת, חייב בשומתו שטח של 20 מ"ר בלבד ליח"ד אחת מתוך 2 במגרש. שמאי המשיבה סבור כי בנסיבות אלו יש לאמץ את קביעותיו.

<u>תכנית כס/1/1/מ/ה'</u> – שמאי המשיבה מציין כי תכנית זו מהווה תכנית מהפכנית בעניין זכויות הבניה למרתף. התכנית מאפשרת הפיכת המרתף לקומה רגילה נורמטיבית, הן בגובה והן בשימוש. שמאי המשיבה מציין כי גובה הקומה המותר הינו עד 3 מ' בעוד השימוש מותאם למגורים או בעלי מקצוע חופשי. בנוסף, התכנית מאפשרת הנמכת חצרות אנגליות למפלס קומת המרתף, וככול ותתוכנן יחידת משרד לבעל מקצוע חופשי, אזי התכנית מאפשרת כניסה חיצונית.

בעניין הפיכת שטח המרתף משטח שירות לעיקרי, מציין שמאי המשיבה כי בתגובה לשומת המבקש הוצג כי גובה מרתף ממוצע מאז אישורה של התכנית עומד בגבולות של 2.75 מ' במקום 2.2 מ' שהיה נהוג לפי תכנית כס/1/1מ/ג'. בנוסף מציין שמאי המשיבה כי הוצגה דוגמה לבקשה להיתר לכניסה חיצונית למרתף למרפאה, וכי בכל הבקשות שהוצגו בתגובת המשיבה מבוקשות חצרות אנגליות במפלס קומת המרתף.

שמאי המשיבה מציין כי הרוב המוחלט של השמאים המכריעים מאמצים את קביעתו למקדם ההשבחה בין אם מדובר במקדם 0.2 באזורים הטובים והמבוקשים, ובין אם מדובר במקדם 0.15 לפי העניין. שמאי המשיבה מציין כי הדוגמאות שהביא שמאי המבקש לשומות השמאים המכריעים שלומי יפה ואורית גלן מהוות דוגמאות חריגות ביחס לרוב המוחלט של השמאים המכריעים.

שמאי המשיבה מציין כי לאחרונה השמאית המכריעה אורית גלן שינתה דעתה ביחס לתכנית וקבעה לנכס בגו"ח 7614/85 מקדם השבחה 0.1 (שעדיין חריג) במקום מקדם 0.07 שקבעה קודם לכן. שמאי המשיבה סבור כי על אף השינוי המינורי, השמאית המכריעה מבינה את הטעות שנעשתה ביחס לתכנית זו בשומות קודמות, בהתחשב בפסיקות שמאים מכריעים אחרים שהוצגו בפניה.

בנסיבות כל האמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי יש לקבל את שומתו במלואה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי הנכס שבנדון מהווה מחצית מערבית בבית דו-משפחתי, בשטח 74.36 מ"ר + מרפסות מקורות בשטח 22.04 מ"ר+ מחסן 20 מ"ר, הממוקם ברח' לופבן 4, שכונת "שיכון עליה", כפר סבא.

שמאי המבקש מדגיש כי הבינוי הקיים במגרש התורם לשווי הנכס, וכי ההשבחה תקבע כהפרש שווים של המקרקעין בין השווי במצב התכנוני הקודם, לבין השווי לאחר אישור התכנית המשביחה, בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

שמאי המבקש מציין כי ההשבחה בשומתו חושבה ב"שיטת המדרגות", בהתאם לפס"ד פנימי, לתכניות כס/1/1/מ', כס/1/1/מ/ג', כס/23/1/ח, כס/1/1/גג/ד', 405-1026376, כס/1/1מ/ה'. שמאי המבקש מציין כי שטח החלקה הרשום הינו 1,105 מ"ר וכי קיימת הפקעה לטובת הרחבת דרך מכח תכנית כס/23/1/ח', כך ששטח החלקה נטו הינו 1,043 מ"ר, כאשר החלק היחסי המשויך לנכס שבנדון הינו 1/2 משטח החלקה נטו, קרי כ-521.5 מ"ר.

שמאי המבקש מבהיר כי הזכויות הקנייניות בנכס הינן חכירה במושע וכי לא קיימת פרצלציה משפטית בחלקה, ובתוך כך בתחשיבי ההשבחה הביא בחשבון מקדם הפחתה למושע. שמאי המבקש מציין כי במרבית הנכסים בשיכון עלייה קיימת פרצלציה משפטית בין אם ברישום בית משותף המקנה תתי חלקות לכל יח"ד ובין אם בחוזי חכירה נפרדים עם תשריט חלוקה לכל יח"ד, ומפנה לנכס נשוא החלטת הח"מ המצוי בפרצלציה, כפי שמצויים במרבית הנכסים בשכונה.

שמאי המבקש מפנה לעובדה כי הנכס ממוקם בסמוך לבנייה רוויה (להלן מבנה בבנייה רוויה בחלקה 232), אשר פוגע בפרטיות בעלי הזכויות בנכס.

<u>תכנית כס/1/1/מ'</u>

שמאי המבקש מציין כי תוכנית כס/1/1/מ' שאושרה בשנת 1990 אכן הוסיפה זכויות לבנייה במרתפים, וכי התכנית מאפשרת בנכס הנדון הגדלת שטח המרתף מ-30 מ"ר ל-50 מ"ר.

שמאי המבקש מבהיר כי במועד הקובע קיים בית בנוי בשטח של כ-96 מ"ר ובמצב פיזי טוב בהתאם לגילו, וטוען כי לאחר שבדק היתרי בניה בשכונת עליה, בסמוך ולאחר המועד הקובע, לא מצא בקשות להקמת מרתפים מהן ניתן ללמוד כי במועד הקובע היה ביקוש לשטחי המרתפים.

יתירה מכך, שמאי המבקש מציין כי במועד הקובע הזכויות המאושרות היו לבניית יח"ד בשטח של 175 מ"ר+ 25 מ"ר בעליית הגג ו-30 מ"ר למרתף, ואף אלו לא מומשו בסביבת הנכס. לפיכך, בהתחשב באופי השכונה ובשומות מכריעות רבות, בתוספת הזכויות של 20 מ"ר במרתף ובהתאם לאופי האוכלוסייה נכון למעוד הקובע, טוען שמאי המבקש כי תוספת ניצול זכויות במרתף לא כדאית ולא סבירה במקרה הנדון.

שמאי המבקש מוסיף כי סך זכויות הבנייה הינן 230 מ"ר, כך שתוספת מרתף של 20 מ"ר הינה 8.6% תוספת זכויות ואף 3.44% תוספת זכויות אקו' בהנחה שמקדם מרתף הינו 0.4.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי לאור מאפייני השכונה וברמת הביקוש במועד הקובע, תרומת הזכויות במרתף הינה שולית וזניחה במועד הקובע, ובהתאם תוכנית כס/1/1/מ' לא השביחה את המקרקעין.

לחיזוק עמדתו, מפנה שמאי המבקש להחלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

תאריך השומה	גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	השבחה
23/09/2024	7621	194	ויתקין 16ב	יהודה פלד	לא חלה השבחה לאור זאת שאין ביקוש למרתפים במועד הקובע, ותוספת השטחים שולית וזניחה
21/03/2024	7621	307	גולדשטיין 10א	יעקב הלוי	
04/12/2022	7620	300	קפלנסקי 2א	יהודה פלד	
25/01/2021	7620	322	קפלנסקי 34	רמה מאור	
29/07/2020	7620	231	בורוכוב 14	יהודה פלד	
22/11/2018	7620	151	שב"ד 7	גיל הרצברג	
14/04/2013	7621	156	רמז 42	גבע בלטר	

שמאי המבקש מדגיש כי ככל וטענותיו אלו לא יתקבלו, יש לבחון את ההשבחה לזכויות שוליות אלו בעת תום חייו הכלכליים של הנכס (הנכס עבר הרחבה בשנת 1965), ובשל כך קבע דחייה עד לשנת 2015. בהתאם לכך שהתכנית אושרה בשנת 1990, הדחייה בשומת המבקש נקבעה לתקופה של 25 שנים בשיעור היוון של 6% לפי מקדם דחייה של 0.23. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקש להחלטת הח"מ.

שמאי המבקש מציין כי לא קיימת פרצלציה משפטית בחלקה, ולאור זאת שמותרות 2 יח"ד בחלקה, הביא בחשבון הפחתה של 0.95 בשל מושע. שמאי המבקש מבהיר כי בתחשיב ההשבחה הביא בחשבון מקדם מיקום של 0.9 בשל מיקום הנכס שבנדון בסמוך לבנייה רוויה, המהווה פגיעה מובהקת בפרטיות הנכס ובהנאה משטח החצר, כאשר מצב זה מאפשר לדירות המצויות בסמוך לצפות לתוך הנכס.

שמאי המבקש מציג את תחשיב ההשבחה (החליפי), כדלקמן:

מצב חדש				
תיאור	**סה"כ**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
שטח מרתף	50	0.4	1	20
סה"כ שטח אקו' במצב החדש				**20**
מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
שטח מרתף	30	0.4	1	12
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם				**12**
השבחה				
תוספת שטח במ"ר אקו'				8
מקדם דחייה				0.35
מקדם מיקום				0.9
מקדם הפחתה למושע				0.95
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪500
סה"כ השבחה				**₪1,197**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תכנית כס/1/1/מ/ג'</u>

שמאי המבקש מציין כי בחן את השבחה בגין זכויות בנייה למרתף בשטח קונטור קומת הקרקע, וכי שטח החלקה הינו 1,043 מ"ר נטו, המתיר 2 יח"ד, קרי שטח מגרש לכל יח"ד 476.5 מ"ר, כאשר החלק היחסי של הנכס שבנדון הינו מחצית משטח החלקה נטו, קרי 521.5 מ"ר. שמאי המבקש מבהיר כי לא קיימת פרצלציה משפטית בחלקה, לאור זאת שמותרות 2 יח"ד בחלקה, ועל כן ביצע הפחתה של 0.95 בשל מושע. שמאי המבקש מציין כי בתחשיב ההשבחה ניתן מקדם מיקום של 0.9 בשל מיקום הנכס בסמוך לבנייה רוויה, המהווה פגיעה מובהקת בפרטיות הנכס ובהנאה משטח החצר, ומסביר כי מצב זה מאפשר לדירות המצויות בסמוך לצפות לתוך הנכס.

שמאי המבקש מציין כי שטחי הבנייה המותרים הינם יח"ד אחת בשטח של 175 מ"ר, בהתאם לבינוי המקובל והמבוקש בסביבה וברחבי העיר כפר סבא, ניצול 2 קומות בשטחים זהים, כך ששטח כל קומה הינו 87.5 מ"ר. כפועל יוצא מכך, שמאי המבקש מדגיש כי חישב את ההשבחה עבור מרתף בשטח של 87.5 מ"ר, בעוד ששמאי המשיבה קבע מרתף בהתאם לשטח של 100 מ"ר לפי שטח אפקטיבי.

שמאי המבקש מציין כי שווי מ"ר מבונה, מקדמים אקו' ומקדמי שוליות לזכויות הבנייה, נלקחו בהתאם לשומות המכריעות, וכי נקבע מקדם אקו' למרתף במצב הקודם 0.4 ובמצב החדש לאחר הרחבת שימושים 0.45, נכון למועד אישור התכנית בהתאם לשקלול המקדמים בשומות המכריעות.

שמאי המבקש מבהיר כי נקבע מקדם שוליות של 0.7 בממוצע לשטח המרתף העולה על 50 מ"ר, נכון למועד אישור התכנית בהתאם לשקלול המקדמים בשומות המכריעות. שמאי המבקש מציין כי נקבע מקדם דחייה לניצול זכויות הבנייה במרתף לתקופה של 14 שנים בשיעור היוון 6%, לפי מקדם של 0.44.

שמאי המבקש מציין כי נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,845 ₪ נכון למועד אישור התכנית, בהתאם לשקלול השומות המכריעות, כדלקמן:

תאריך השומה המכרעת	גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	מקדם מרתף	מקדם שוליות במצב החדש לשטח העולה על 50 מ"ר	מקדם דחייה לניצול יתרת הזכויות במרתף	שווי למ"ר מבונה
04/12/2022	7620	300	קפלנסקי 2	יהודה פלד	מצב קודם 0.4 מצב חדש 0.45	0.7	אין ביקוש למרתפים. בוצע דחייה של 7 שנים בשיעור היוון 6%	₪1,845
25/01/2021	7620	322	קפלנסקי 34	רמה מאור	מצב קודם 0.4 מצב חדש 0.45	0.6	אין ביקוש למרתפים. בוצע דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6%	₪1,845
29/07/2020	7620	231	בורוכוב 14	יהודה פלד	מצב קודם 0.4 מצב חדש 0.45	0.7	אין ביקוש למרתפים. בוצע דחייה של 7 שנים בשיעור היוון 6%	₪1,845
02/07/2020	7620	355	כנפי נשרים 8	דוד טיגרמן	מצב קודם 0.45 מצב חדש 0.5	0.7	אין ביקוש למרתפים. בוצע דחייה של 7 שנים בשיעור היוון 6%	₪1,845
22/11/2018	7620	151	שב"ד 7	גיל הרצברג	מצב קודם 0.4 מצב חדש 0.45	0.7	אין ביקוש למרתפים. בוצע דחייה של 7 שנים בשיעור היוון 6%	₪1,835
23/05/2017	7621	160	רמז 38	דורית פריאל	מצב קודם 0.4 מצב חדש 0.45	0.7	אין ביקוש למרתפים. בוצע דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6%	₪1,845
05/03/2012	7620	255	ויתקין 9	יצחק ברמן	מצב קודם 0.4 מצב חדש 0.45	0.6	אין ביקוש למרתפים. בוצע דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6%	₪1,845

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציג את תחשיב ההשבחה, כדלקמן:

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
שטח מרתף עד 50 מ"ר	50	0.45	1	22.5
שטח מרתף שולי מעל 50 מ"ר	37.5	0.45	0.7	11.8
סה"כ שטח אקו' במצב החדש				**34.3**
מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
שטח מרתף	50	0.4	1	20
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם				**20**
השבחה				
תוספת שטח במ"ר אקו'				14.3
מקדם דחייה				0.44
מקדם מיקום				0.9
מקדם הפחתה למושע				0.95
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪1,845
סה"כ השבחה				**₪9,934**

תכנית כס/23/1/ח'

שמאי המבקש מציין כי תכנית כס/23/1/ח' התירה לבנייה במגרשים ששטחם לאחר הפקעה הינו 900 מ"ר, בניית 4 יח"ד צמודות קרקע, כאשר זכויות הבנייה הינם 175 מ"ר עיקרי ליח"ד בתכסית 35% ועוד עליית גג 25 מ"ר וכן מרתף בקונטור קומת הקרקע מכח תכנית כס/1/1/מ/ג'.

שמאי המבקש מציין כי שטח החלקה נטו הינו 1,043 מ"ר, ושטח המגרש הינו מחצית מכך, קרי 521.5 מ"ר, ועל כן ניתן לבנות בתחום הנכס שבנדון 2 יח"ד. שמאי המבקש מדגיש כי לא קיימת פרצלציה משפטית בחלקה, ולאור זאת שמותרות 2 יח"ד בחלקה, ביצע הפחתה של 0.95 בשל מושע. שמאי המבקש מציין כי בתחשיב ההשבחה הביא בחשבון מקדם מיקום של 0.9 בשל מיקום הנכס בסמוך לבנייה רוויה, המהווה פגיעה מובהקת בפרטיות הנכס ובהנאה משטח החצר, מצב המאפשר לדירות המצויות בסמוך לצפות לתוך הנכס.

שמאי המבקש מציין כי שווי מ"ר מבונה, מקדמים אקו' ומקדמי שוליות לזכויות הבנייה, נלקחו בהתאם לשומות המכריעות, וכי נקבע מקדם אקו' למרתף במצב הקודם 0.45 ובמצב החדש 0.45, נכון למועד אישור התכנית בהתאם לשקלול המקדמים בשומות המכריעות.

שמאי המבקש מבהיר קבע מקדם שוליות של 0.70 בממוצע לשטח המרתף העולה על 50 מ"ר, נכון למועד אישור התכנית בהתאם לשקלול המקדמים בשומות המכריעות. שמאי המבקש מציין כי קבע מקדם אקו' של 0.7 לעליית גג ומקדם אקו' של 0.25 לחצר, נכון למועד אישור התכנית בהתאם לשקלול המקדמים בשומות המכריעות.

שמאי המבקש מציין כי קבע מקדם הפחתה לצפיפות של 0.85 בהתאם לשומת שמאי המשיבה ולשקלול השומות המכריעות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי קבע שווי מ״ר מבונה של 2,300 ₪ נכון למועד אישור התכנית, בהתאם לשקלול השומות המכריעות, כדלקמן:

תאריך השומה המכרעת	גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	מקדם מרתף	מקדם שוליות במצב החדש לשטח העולה על 50 מ״ר	מקדם עליית גג	מקדם חצר	מקדם צפיפות	שווי למ״ר מבונה
04/12/2022	7620	300	קפלנסקי 2	יהודה פלד	מצב קודם 0.45 מצב חדש 0.45	0.7	0.7	0.25	0.85	₪2,300
25/01/2021	7620	322	קפלנסקי 34	רמה מאור	מצב קודם 0.45 מצב חדש 0.45	0.7	0.7	0.3	0.85	₪2,300
29/07/2020	7620	231	בורוכוב 14	יהודה פלד	מצב קודם 0.45 מצב חדש 0.45	0.7	0.7	0.25	0.85	₪2,300
22/11/2018	7620	151	שב״ד 7	גיל הרצברג	מצב קודם 0.45 מצב חדש 0.45	0.7	0.7	0.25	0.85	₪2,300
23/05/2017	7621	160	רמז 38	דורית פריאל	מצב קודם 0.45 מצב חדש 0.45	0.7	0.7	0.25	0.85	₪2,300
14/04/2013	7621	156	רמז 42	גבע בלטר	מצב קודם 0.45 מצב חדש 0.45	0.7	0.7	0.2	0.85	₪2,317
05/03/2012	7620	255	ויתקין 9	יצחק ברמן	מצב קודם 0.45 מצב חדש 0.45	0.7	0.8	0.25	0.85	₪2,317

שמאי המבקש מציג את תחשיב ההשבחה, כדלקמן:

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**מקדם שוליות**	**סה״כ**
עיקרי ק.ק	175	1	1	175
עיקרי ק.א	175	1	1	175
עליית גג	50	0.8	0.8	32
שטח מרתף עד 50 מ״ר	50	0.45	1	22.5
שטח מרתף שולי מעל 50 מ״ר	125	0.45	0.7	39.38
חצר	346.5	0.25	1	86.63
מקדם צפיפות				0.85
סה״כ שטח אקו׳ במצב החדש				**450.9**
מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**מקדם שוליות**	**סה״כ**
עיקרי ק.ק	87.5	1	1	87.5
עיקרי ק.א	87.5	1	1	87.5
עליית גג	25	0.8	0.8	16
שטח מרתף עד 50 מ״ר	50	0.45	1	22.5
שטח מרתף שולי מעל 50 מ״ר	37.5	0.45	0.7	11.81
חצר	433.5	0.25	1	108.38
סה״כ שטח אקו׳ במצב הקודם				**333.69**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

השבחה	
תוספת שטח במ"ר אקו'	117.2
מקדם מיקום	0.9
מקדם הפחתה למושע	0.95
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪2,300
סה"כ השבחה	**₪230,548**

<u>תכנית כס/1/1/גג/ד'</u>

שמאי המבקש מפרט את המצב הקודם ומציין כי זכויות הבנייה החלות על החלקה הינן ל-2 יח"ד צמודות קרקע, חזיתית ועורפית, כל אחת בשטח של 175 מ"ר בחלוקה זהה בין קומת קרקע לקומה א', קרי שטח של 87.5 מ"ר לכל קומה, ובנוסף מותרת בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע בגובה של 2.20 מ' ועליית גג של 25 מ"ר לכל יח"ד.

שמאי המבקש טוען לעניין מקדם אקו' עליית גג כי שמאי המשיבה קבע בשומתו מקדם אקו' לעליית גג של 0.8, שהינו מקדם ראוי ומקובל.

שמאי המבקש מתאר את המצב החדש ומציין כי תכנית זו מתירה בבנייה צמודת קרקע ניצול חלל גג רעפים או בניית גג שטוח עם חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר או 50% משטח הגג, לפי הנמוך מבניהם וניצול יתרת השטח למרפסת גג, כאשר שטח הבנייה בגג יהיה בנוסף לזכויות הבנייה המאושרות. בהתחשב בכך ששטח קומה א' הינו 87.5 מ"ר, שטח חדר יציאה לגג הינו 43.75 מ"ר.

שמאי המבקש טוען כי הנושא של שטח לחישוב בניכוי גרם מדרגות נבחן בהכרעתו של השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6429/133 תת חלקה 4 הנדונה ובהכרעתו של השמאי המכריע גיא צדיק בגו"ח 6428/125, וכי נושא זה גם אומץ בחישוביו של שמאי הועדה בשומת היטל השבחה בגוש 6429/133 תת חלקה 1 בתיק בו מטפל שמאי המבקש בימים אלו ובהן נקבע כי יש להפחית משטח חדר יציאה לגג את גרם המדרגות של 5 מ"ר, כך ששטח חדר יציאה לגג לחישוב ההשבחה הינו 38.75 מ"ר.

שמאי המבקש טוען לעניין מקדם אקו'/שטח מרפסת גג, כי שמאי המשיבה חישב בשומתו את שווי חדר יציאה לגג במקדם אקו' של 1.2 המגלם מרפסת שמש, קרי מקדם 1 לחדר יציאה לגג ומקדם 0.2 למרפסת גג. שמאי המבקש טוען כי מקדם חדר היציאה לגג הינו גבוה משמעותית מהמקובל שנקבע במספר רב של שומות מכריעות לתכנית זו העומד בממוצע על 0.8, לאור המצב הסוציו-אקונומי בשכונה הנחשבת השכונה החלשה בעיר כפר סבא והביקוש לבניית בתי מגורים חדשים ומרובי שטחים נמוך מאוד. כמו כן, שמאי המבקש מציין כי יש להביא בחשבון כי נדרש מקום להתקנת מתקנים טכניים בשטח של 10 מ"ר הנגרעים משטח מרפסת הגג בהתאם להוראות התכנית ושומות מכריעות נוספות.

שמאי המבקש טוען כי החישוב הנכון לטעמו הינו פיצול השטחים בין שטח חדר יציאה לגג ושטח מרפסת גג, שכן במצב זה אין כל התייחסות לשטחים טכניים הנדרשים להקמה במרפסת יציאה לגג, ובהתאם לשטח הנותר למרפסת גג אשר הינו 43.75 מ"ר יש להביא להתייחסות להקמת מתקנים טכניים במרפסת זו בשטח של 10 מ"ר הגורעים שטח ממרפסת הגג.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לאמור מציין שמאי המבקש כי שטח מרפסת הגג לחישוב הינו 33.75 מ״ר, וכי שטח זה מתבסס על מספר שומות מטעם שמאי הועדה ומהווה שטח ראוי למתקנים הטכניים, ומוסיף כי הנ״ל גם נקבע בשומה מכרעת של בועז קוט בגוש 6428 חלקה 258.

בנוסף, מפנה שמאי המבקש להחלטות השמאים המכריעים, כדלקמן:

תאריך שומה	גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	מקדם אקו' לחדר יציאה לגג
31/10/2024	7620	645	שבזי 7	עומר סרחאן	0.75
21/03/2024	7621	307	גולדשטיין 10א	יעקב הלוי	0.8
11/06/2023	7621	146	קפלנסקי 45	החי״מ	0.8

שמאי המבקש מציין כי לא קיימת פרצלציה משפטית בחלקה, ולאור זאת שמותרות 2 יח״ד בחלקה, בוצעה הפחתה של 0.95 בשל מושע. שמאי המבקש מציין כי בתחשיב ההשבחה ניתן מקדם מיקום של 0.9 בשל מיקום הנכס שבנדון בסמוך לבנייה רוויה, המהווה פגיעה מובהקת בפרטיות הנכס ובהנאה משטח החצר, מצב המאפשר לדירות המצויות בסמוך לצפות לתוך הנכס.

שמאי המבקש מציין לעניין השווי למ״ר מבונה כי בהתאם למספר שומות מכריעות בסביבה הנ״ל נאמד ב 7,500 ₪ למ״ר:

תאריך שומה	גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	מועד קובע לשווי	שווי מ״ר מבונה
31/10/2024	7620	645	שבזי 7	עומר סרחאן	23/04/2022	₪7,700
23/05/2023	7621	283	שיפר 8א	דוד ברור	23/04/2022	₪7,500
23/09/2024	7621	194	ויתקין 16	יהודה פלד	23/04/2022	₪7,500

שמאי המבקש מציין כי בשומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד בגו״ח 7621/144, ברח׳ ויתקין 16, שכונת שיכון עלייה, קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה של 7,500 ₪ נכון למועד אישור תכנית הבריכות 405-1026376 שמועדה הקובע 12/02/2023, ומסביר כי מועד זה הינו אף יותר מאוחר ממועד אישור תכנית זו, וראיה לכך קיים חיזוק לטענותיו כי שווי מ״ר מבונה ראוי הינו 7,500 ₪ למ״ר.

שמאי המבקש מציג את תחשיב ההשבחה, כדלקמן:

מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה״כ**
חדר יציאה לגג (בניכוי 5 מ״ר לגרם מדרגות)	77.5	0.8	62
מרפסת גג (בניכוי 10 מ״ר למתקנים טכניים)	67.5	0.2	13.5
סה״כ שטח אקו' במצב החדש			**75.5**
מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה״כ**
עליית גג	50	0.8	40
סה״כ שטח אקו' במצב הקודם			**40**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

השבחה	
תוספת שטח אקו'	35.5
מקדם מיקום	0.9
מקדם הפחתה למושע	0.95
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪7,500
סה"כ השבחה	**₪227,644**

תכנית 405-1026376

שמאי המבקש טוען כי במגרשים קטנים, כבנכס הנדון, אין כדאיות לניצול זכויות הבניה לבריכה, ומשכך התכנית אינה מהווה תכנית משביחה. שמאי המבקש מציין כי קביעתו זו מתבססת על כך שבשכונת העלייה לא נתבקש אף היתר להקמת בית מגורים עם בריכת שחייה, וכי בהתחשב ברמה הסוציו-אקונומית הנמוכה של השכונה בעיר כפר סבא, אין ביקוש בשכונה זו להקמת בריכות שחייה.

שמאי המבקש מבהיר כי שטח המגרש הינו 521.5 מ"ר, קרי 260.75 מ"ר לכל יח"ד, ולאור זכויות הבנייה בחלקה ובהתחשב בכך שנדרשת זיקת הנאה ליחידה העורפית שטחי המגרשים אף קטנים מכך, מה שמותיר שטח חצר שולי וקטן היוצר חוסר בכדאיות לבנות בריכה שלא תותיר כמעט חצר כלל.

שמאי המבקש מציין כי בשומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7621/200, בנכס ששטח המגרש הינו 519 מ"ר ל-2 יח"ד בדומה לנכס שבנדון, נקבע כי אין כל כדאיות בנסיבות מאפייני הנכס והמועד הקובע בניצול זכויות בניה להקמת בריכות שחייה, ועל כן הוא קבע כי לא חלה השבחה כתוצאה מתכנית זו.

שמאי המבקש מציין כי בשומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 7621/194, בנכס ששטח המגרש הינו 504.5 ל-2 יח"ד בדומה לנכס שבנדון, נקבע כי לאור מיקומו של הנכס, שטח המגרש ליחידה, אפשרויות הניצול, לרבות דרכי הגישה, והוראות התכנית להקמת הבריכה, לא חלה השבחה כתוצאה מאישור תכנית זו.

שמאי המבקש מציין כי בשומה מכרעת של יעקב הלוי בגו"ח 6431/369, בנכס ששטח המגרש הינו 298.5 מ"ר ליח"ד אחת, נקבע כי אין כדאיות להקמת בריכת שחייה, ומדגיש כי שטח מגרש זה אף גדול מהנכס שבנדון ועדיין מייתר את הכדאיות להקמת בריכת שחייה על אף שמדובר בשכונה מבוקשת במרכז העיר בעלת רמה סוציו-אקונומית גבוהה.

שמאי המבקש מציין כי בשומה מכרעת של ארנון גולדברג בגו"ח 6434/454 בשכונת הפארק, השכונה היקרה ברחבי העיר כפר סבא, קבע השמאי המכריע כי אין השבחה לבריכות לאור שטח המגרש הקטן וצורתו היות וההיתכנות להקמת בריכת שחייה נמוך אם בכלל בהתחשב גם בדרישה להקמת חדר מכונות שנדרש להקים.

שמאי המבקש מציין כי בשומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6434/328 בשכונת הפארק, השכונה היקרה ברחבי העיר כפר סבא, בנכס ששטח המגרש הינו 269.5 מ"ר נקבע כי שטח הבריכה האפקטיבי הינו 10 מ"ר, ומציין כי מגרש זה גדול בכ-16.5 מ"ר משטח הנכס שבנדון ולא נדרשת זיקת הנאה לגישה למגרש.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

כמו כן, שמאי המבקש מוסיף כי חשוב לציין כי בהתייחס לנכס שבנדון שטח בריכה של 5 מ״ר אינו משרת את המטרה שלשמה הוקמה בריכת שחייה וקיימת עדיפות לחצר רציפה בשטח ראוי. על כן, לאור ממצאים אלו, טוען שמאי המבקש כי בגין תכנית 405-1026376 לא חלה השבחה כלל.

<u>תכנית כס/1/1/מ/ה'</u>

שמאי המבקש מפרט את המצב הקודם ומציין כי בהתאם לתכנית כס/1/1/מ/ג זכויות הבנייה הינם למרתף בקונטור קומת הקרקע בגובה 2.20 מ', והשימושים המותרים הינם למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שמאי המבקש מתאר את המצב החדש ומציין כי נבחנה השבחה בגין זכויות בנייה למרתף בקונטור קומת הקרקע בגובה מינ' של 2.5 מ' וחצר אנגלית במפלס קומת הקרקע והשימושים המותרים הינם למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, וטוען כי תכנית זו לא הוסיפה שימושים במרתף ביחס למצב הקודם.

שמאי המבקש מציין כי הגובה הממוצע המבוקש למרתפים בהתאם לתכנית החדשה הינו בממוצע 2.6-2.7 מ' בהתאם לבקשות להיתר, וכי תכנית זו אמנם התירה הגבהת מרתפים, אך יחד עם זאת לא חידשה כל שינוי בנושא השימושים בקומת המרתף. שמאי המבקש מציין כי כבר במצב הקודם התכנית התירה שימושים למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, וכי בגין שימושים אלו נגבו היטלי השבחה בהפעלת מקדם השבחה של 0.45 לתכנית כס/1/1/מ/ג' ביחס לתכנית כס/1/1/מ' שקבעה מקדם השבחה של 0.4 בנוגע לשימושי לשטחי שירות בלבד.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה לשומות מכריעות הבאות: אנצ' סירני 50, גו״ח 6427/230, מרתף בגובה 2.6 מ'; פלמ״ח 7, גו״ח 6429/133, מרתף בגובה 2.6 מ'; אברבנאל 7, גו״ח 7614/81, מרתף בגובה 2.67 מ'; אחד העם 8, גו״ח 6428/8, מרתף בגובה 2.7 מ'; כצנלסון 17, גו״ח 6428/17, מרתף בגובה 2.75 מ'.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), חלק ד' – בנייה במרווחים ומעבר לקו הרחוב, נקבע בהוראות סעיף 4.09 כי ועדה מקומית תהא רשאית להתיר בנייה במרווח, חצר אנגלית למרתפים ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ' בתנאים שונים. שמאי המבקש מבהיר כי בהתאם להוראות סעיף 1, הגדרות: ״מרווח״ – השטח התחום בין קו הבניין לגבול המגרש, וטוען כי מעיון בהוראות התכניות החלות על המקרקעין שבנדון, לא מצא כל הוראה בדבר גובה מותר לחצרות אנגליים.

בעניין זה, שמאי המבקש מסביר כי היות ומגבלת גובה חצר הינה רק בתחום ״המרווח״, אזי ניתן מכך להסיק כי לא קיימת מגבלת גובה לחצר אנגלית בתוך תחום קווי הבניין, ולפיכך לא נדרשת הקלה להנמכת החצר אשר נכללת בתחום קווי הבניין, אלא אם חצרות אנגליות אלו חורגות מקווי בניין. כמו כן, שמאי המבקש טוען כי בעת בחינת השפעת החצר האנגלית יש לבחון את שטח המרתף וצורתו, את מספר ומיקום החצרות האנגליות ולבחון את שטח המרתף המושפע מכניסת אוויר ואור משופרת ולא באופן גורף את המרתף כולו, כמו גם, להפחית משטח המרתף את גרם המדרגות, הממ״ד וחדרים סגורים נוספים ביחס להשפעת הנמכת החצר האנגלית, ומציין כי גורם זה בלבד בפני עצמו צריך להבחן בעת המימוש בהיתר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש טוען כי השיטה התחשיבית המוחלטת לחישוב ההשבחה בהנמכת גובה חצר אנגלית צריכה להגזר משטח החצר האנגלית עצמה ממספר סיבות. שמאי המבקש מסביר כי השפעת הנמכת החצר האנגלית על שטח המרתף משמעותית בקרבת החצר והולכת ופוחתת, ככל ששטח המרתף פנימי יותר ומרוחק יותר מהחצר האנגלית, ומכאן שקביעת או הערכת שטח מוחלט ומסוים של השטח שהושפע מהנמכת החצר האנגלית קשה לביצוע ויכולה להינתן בטווח רחב.

שמאי המבקש מציין כי חצר אנגלית מונמכת תשפיע יותר ככל שהיא ארוכה יותר לאורך קיר הבית החיצוני וככל שהיא רחבה יותר, ומבהיר שממדים אלה מוחלטים ופשוטים לכימות מתוך תשריט הבקשה להיתר. שמאי המבקש טוען כי היות ושטח חצרות האנגליות והשפעתן על שטח המרתף יקבע בעת הוצאת היתר בנייה, יש לבחון היטל השבחה זה בעת מימוש של הוצאת היתר בנייה בלבד ולא בעת מימוש של מכר.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם להחלטת ועדת ערר (ים) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ולת"ב י-ם וכן בהתאם לפס"ד ביהמ"ש העליון בר"מ 6938/18 ולת"ב פ"ת נ' אמנון סלומינסקי ואח' נקבע כי במימוש יובא בחשבון פטור מהיטל השבחה לשטחי הממ"דים בבנייה חדשה ובבנייה על מבנה קיים. לפיכך, שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון שטח המרתף המוצע ללא שטח הממ"ד וגרם המדרגות אשר אינו מושפע מהגבהה זו ואף יוצר פגיעה ישירה בעלויות שכן נדרש יצירת מדרגות נוספות בשל הנמכת רצפת המרתף.

שמאי המבקש מבהיר כי בהתאם לתקנות הג"א (מפרטים לבניית מקלטים), עולה כי גובהו של ממ"ד לא יפחת מ-2.50 מ' ולא יעלה על 2.80 מ', ומציין כי בהתאם לחתכים בתכנית הבקשה להיתר גובה הממ"ד הינו 2.50 מ', כך שאינו חורג מהגובה המותר במרחב המוגן הדירתי לפי התקנות. שמאי המבקש טוען כי שטח קומת המרתף המותרת הינו כ-87.5 מ"ר מתוכם 12 מ"ר עבור ממ"ד ו-5 מ"ר עבור גרם מדרגות, כך ששטח המרתף שעבורו נבחנה ההשבחה הן במצב הקודם והן במצב החדש הינו 70.5 מ"ר ליח"ד.

שמאי המבקש מציין כי בחן את השבחה בגין הקלה בגובה מרתף במקום 2.20 מ' בהתאם לתכנית כס/1/1/מ/ג' לגובה ממוצע של 2.70 מ', דהיינו השבחה בגובה המרתף של 0.5 מ'. שמאי המבקש מסביר כי הגדלת הגובה הפנימי של המרתף מעלה ביחס ישר את הנפח שלו ואת התועלת ממנו, אך מנגד גם מקטינה את הנגישות אליו ומגדילה את מספר המדרגות היורדות אליו.

שמאי המבקש טוען כי הדעת נותנת כי התרומה השולית לעליה בגובה הפנימי הולכת ופוחתת, ומדגיש כי לצורך חישוב ההשבחה הביא בחשבון תרומה לפי מחצית מהעליה היחסית בגובה לגובה פנימי שבין 2.2 מ' לבין 2.7 מ' (הגובה הנורמטיבי בשימוש מגורים), לפי החישוב הבא:

2.2 / 0.5X50% = 11.36%

שמאי המבקש טוען כי מקדם אקו' למ"ר מרתף, שמוערך במקדם 0.45 בהתאם למצב הקודם בתכנית כס/1/1/מ/ג', גדל כתוצאה מהגבהת גובהו לפי החישוב הבא:

11.36%X 0.4 = 5.11% קרי מקדם השבחה 0.05.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לחיזוק עמדתו, מפנה שמאי המבקש להחלטות השמאים המכריעים, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	יישוב	כתובת	שמאי מכריע	מבנה	מקדם הקלה לגובה
30/08/2023	6433	432	כפר סבא	נחל קנה 6	דוד בריל	צמוד קרקע	מקדם הקלה לגובה מרתף מ-2.2 מ' ל-2.70 מ' נקבע לפי 0.0568
02/04/2023	6669	109	הרצליה	הקדמה 47	דוד בריל	צמוד קרקע	מקדם הקלה לגובה מרתף מ-2.2 ל-2.8 נקבע לפי 0.067
02/04/2023	6669	109	הרצליה	הקדמה 47	דוד בריל	צמוד קרקע	מקדם הקלה לגובה מרתף מ-2.2 ל-2.8 נקבע לפי 0.067
08/06/2022	6454	395	הוד השרון	חשוון 6	דנה שיחור	צמוד קרקע	מקדם הקלה לגובה מרתף מ-2.3 מ' ל-2.45 מ' נקבע לפי 0.016
24/08/2020	6454	202	הוד השרון	הרצפלד אברהם	אייל יצחקי	צמוד קרקע	מקדם הקלה לגובה מרתף מ-2.3 מ' ל-2.45 מ' נקבע לפי 0.016
24/08/2020	6454	202	הוד השרון	הרצפלד אברהם	אייל יצחקי	צמוד קרקע	מקדם הקלה לגובה מרתף מ-2.3 מ' ל-2.45 מ' נקבע לפי 0.016

שמאי המבקש מציין כי כאמור ישנה גם גישה בקרב שמאים מכריעים לבחינת הגבהת מרתף ע"י מקדם תועלת הולך ופוחת לשטח המרתף שנבחן במספר שומות מכריעות, ומסביר שמקדם התועלת מגלם שוליות בשטחי מרתפים במגרשים שונים.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לכלל השומות המכריעות החלות בשכונה בניתוח תכנית המרתפים כס/1/1/מ/ג' אשר התירה לראשונה הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע, לעומת התכנית הקודמת כס/1/1/מ' אשר התירה הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר בלבד, נבחנת ההשבחה עם מקדם שוליות למרתפים בשטח העולה על 50 מ"ר, ומבהיר שמקדם התועלת הפוחתת מגלם מקדם שוליות זה לשטח מרתף מעל ל-50 מ"ר.

לחיזוק עמדתו, מפנה שמאי המבקש להחלטות השמאים המכריעים, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	יישוב	כתובת	מבנה	תכנית	מקדם הקלה לגובה מרתף
28/12/2025	7652	38	רעננה	פרץ 56	צמוד קרקע	רע/284/1/ב - הגביה את המרתף מגובה 2.2 מ' לגובה 2.5 מ' וחצרות אנגליות עד מפלס 0.5 מ' מרצפת המרתף	נקבע מקדם תועלת של 10% לשטח המרתף עד 70 מ"ר
							נקבע מקדם תועלת של 7% לשטח המרתף עד 120 מ"ר
							נקבע מקדם תועלת של 4% לשטח המרתף עד 150 מ"ר
28/12/2021	7652	22		פרץ 57			נקבע מקדם תועלת של 2% לשטח המרתף מעל 150 מ"ר
							נקבע מקדם תועלת של 10% לשטח המרתף עד 70 מ"ר
							נקבע מקדם תועלת של 7% לשטח המרתף עד 120 מ"ר
							נקבע מקדם תועלת של 4% לשטח המרתף מעל 150 מ"ר
02/02/2020	6579	569		חטיבת הראל 27			נקבע מקדם תועלת של 5% לשטח מרתף של 90 מ"ר
14/06/2017	6578	314		הצנחנים 21			נקבע מקדם תועלת של 7.5% לשטח מרתף של 113 מ"ר
22/09/2024	6157	369	רמת גן	יוסף צבי 28		הקלה - הגבהת מרתף מגובה 2.20 מ' לגובה 2.60 מ'	נקבע מקדם תועלת לשטח מרתף ללא ממ"ד בשיעור של 5%

שמאי המבקש מציין כי לאחרונה התקבלו מספר הכרעות ברחבי העיר כפר סבא המתייחסות למקדם ההשבחה בגין תכנית כס/1/1/מ/ה': השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7621/200 בשיכון עלייה, קבע מקדם השבחה של 0.1 בגין הגבהת מרתף מכח תכנית זו; השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6433/103, קבעה מקדם השבחה של 0.1 בגין הגבהת מרתף מכח תכנית זו;

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 6434/459 בשכונת הפארק, קבעה מקדם השבחה של 0.07 בגין הגבהת מרתף מכח תכנית זו ; השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 7604/130 קבעה מקדם השבחה של 0.07 בגין הגבהת מרתף תכנית זו ; השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 6433/52 קבעה מקדם השבחה של 0.1 בגין הגבהת מרתף מכח תכנית זו.

לעניין מקדם השוליות טוען שמאי המבקש כי כאשר אנו בוחנים שוליות לשטח המרתף, יש לבחון את המדרגה הקודמת של השבחה למרתפים בגין תכנית כס/1/1/מ/ג' אשר הגדילה את שטח המרתף לראשונה לקונטור קומת הקרקע בגובה של 2.2 מ' והרחיבה את השימושים גם למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ביחס לתכנית הקודמת כס/1/1/מ' אשר התירה מרתף בשטח 50 מ"ר בלבד בגובה של 2.20 מ' ולשימוש עבור שטחי שירות בלבד.

שמאי המבקש מציין כי בכלל השומות המכריעות ברחבי העיר נקבע שוליות לשטח המרתף העולה על 50 מ"ר בגין תכנית כס/1/1/מ/ג', וכי לטובת רציפות המס, והמשכיות חישוב ההשבחה נדר להיבחן בעיניים דומות לבחינת שוליות לשטח המרתף בגין התכנית כס/1/1/מ/ה' לשטח העולה על 50 מ"ר.

שמאי המבקש מבהיר כי במספר רב של שומות מכריעות נקבע מקדם שוליות לשטח העולה על 50 מ"ר בין 0.6-0.8 עבור תכנית כס/1/1/מ/ה' : השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 7595/215 קבע מקדם שוליות של 0.6 לשטח העולה על 50 מ"ר ; השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 6428/384 קבע מקדם שוליות של 0.6 לשטח העולה על 50 מ"ר ; השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6427/278 קבע מקדם שוליות של 0.7 לשטח העולה על 50 מ"ר ; השמאית המכריעה אוולין דוידזון בגו"ח 6431/239 קבעה מקדם שוליות של 0.8 ; השמאית המכריעה אוולין דוידזון בגו"ח 7594/88 קבעה מקדם שוליות של 0.8.

שמאי המבקש מציין כי לא קיימת פרצלציה משפטית בחלקה, וכי לאור זאת שמותרות 2 יח"ד בחלקה, ביצע הפחתה של 0.95 בשל מושע. שמאי המבקש מציין כי בתחשיב ההשבחה ניתן מקדם מיקום של 0.9 בשל מיקום הנכס שבנדון בסמוך לבנייה רוויה, המהווה פגיעה מובהקת בפרטיות הנכס ובהנאה משטח החצר, מצב המאפשר לדירות המצויות בסמוך לצפות לתוך הנכס.

שמאי המבקש מציין לעניין שווי מ"ר מבונה כי שמאי המשיבה קבע בשומתו שווי מ"ר מבונה של 9,000 ₪ למ"ר, וטוען ששווי זה משוקף במספר שומות מכריעות בשכונות במרכז העיר כפר סבא בעלות רמה סוציו-אקונומית גבוהה ביחס לשכונת שיכון העלייה וגבוה מאוד מהמקובל בשכונה. שמאי המבקש מפנה בעניין זה לנתוני השווי הבאים, כדלקמן :

- בשומה מכרעת של מישל אשור בגו"ח 7621/203, ברח' ויתקין 28, שכונת שיכון עלייה, קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה של 8,500 ₪ נכון למועד הקובע 26/06/2024.
- בשומה מכרעת של יהודה פלד בגו"ח 7621/144, ברח' ויתקין 16, שכונת שיכון עלייה, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה של 7,500 ₪ נכון למועד אישור תכנית הבריכות 405-1026376 המועד הקובע 12/02/2023.
- בשומה מטעם שמאי הוועדה בגו"ח 7620/166 נקבע שווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי בהתחשב בעליית הריבית במשק חלה באוקטובר 2022 (אשר מאותו מועד חווה השוק קיפאון מחירים), ובהנחה כי נכון למועד אישור תכנית הגגות 23/04/2022 נקבע שווי מ״ר מבונה של 7,500 ₪ (מאז חלה עליית מחירים של כ-6%), הנתונים לעיל משקפים שווי מ״ר מבונה של כ-8,000 ₪ למ״ר.

שמאי המבקש מציג בהמשך לאמור תחשיבי השבחה לתכנית שבנדון בשתי חלופות:

תחשיב השבחה - הקלה בגין גובה מרתף		
תיאור	**מצב קודם**	**מצב חדש**
גובה המרתף (מ')	2.2	2.7
שטח המרתף בניכוי ממ״ד וחדר מדרגות (מ״ר) * 2 יח״ד		141
מקדם השבחה		0.05
מקדם מיקום		0.9
מקדם מושע		0.95
שווי מ״ר מבונה		₪8,000
סה״כ השבחה		₪48,222
היטל השבחה		**₪24,111**

השבחה תכנית כס/1/1/מ/ה'				
מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם תועלת/ שוליות**	**סה״כ**
שטח מרתף עד 50 מ״ר	100	0.55	1	55
יתרת שטח המרתף בניכוי ממ״ד וחדר מדרגות (מ״ר)	41	0.55	0.7	15.79
סה״כ השבחה במצב החדש				**70.79**
מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה״כ**
שטח מרתף עד 50 מ״ר	100	0.45	1	45
יתרת שטח המרתף בניכוי ממ״ד וחדר מדרגות (מ״ר)	41	0.45	0.7	12.92
סה״כ השבחה במצב הקודם				**57.92**
תחשיב השבחה סופי				
סה״כ השבחה במ״ר				12.87
מקדם מיקום				0.9
מקדם מושע				0.95
שווי מ״ר מבונה אקו'				₪8,000
סה״כ השבחה				₪88,331
סה״כ היטל השבחה				**₪44,015**

שמאי המבקש מסכם כי בשקלול שתי החלופות לתחשיב, היטל ההשבחה ממוצע הינו כ-34,063 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני הרחיב שמאי המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>כללי</u> – שמאי המבקש סבור כי יש לאמץ את קביעות ההשבחה שהוצגו בשומתו.

<u>תכנית כס/1/1/מ'</u> – שמאי המבקש מציין כי הציג מס' שומות מכריעות לפיהן התכנית אינה משביחה היות ומדובר בשכונת שיכון עליה מאופיינת ברמה הסוציו-אקונומית הנמוכה בעיר, ובהתאם רמות המחירים בה נמוכות ביחס לשכונות אחרות בעיר כפר סבא.

שמאי המבקש מציין כי התכנית מאפשרת תוספת זניחה של 20 מ"ר למרתפים בתקופה בה לא נתבקשו היתרים למרתפים כלל ובהתאם אין מקום להביא בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

לחליפין מציין שמאי המבקש כי המחולקות היחידה בנוגע לתחשיב הינה שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע היות ולא קיימת חלוקה בחלקה שבנדון (שמאי המבקש מפנה להחלטת הח"מ בגו"ח 7621/146). שמאי המבקש מציין כי קבע מקדם הפחתה של 0.95 על הצד הזהיר, וכי יש להביא בחשבון מקדם זה בכלל חישוב ההשבחה גם לשאר התכניות.

בנוסף, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום בשיעור של 0.9 היות והנכס שבנדון מצוי בסמוך לבניה רוויה, נתון המייצר פגיעה מובהקת בפרטיות הנכס ובהנאה משטח החצר, ביחס לנכסים אחרים בשכונה (מצב המאפשר לדירות בבניין לצפות לתוך הנכס). שמאי המבקש מציין כי הנ"ל מפורט בשומתו, ובהתאם יש להביא בחשבון מקדם זה גם ביחס לתכניות הנוספות.

שמאי המבקש מציין כי בבחינת הזכויות הנוספות למרתף יש להביא בחשבון מקדם דחייה לתום החיים הכלכים של הנכס. שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון דחייה של 25 שנים ל פי 6% (מקדם דחיה של 0.23), בהתחשב בעובדה שהנכס שופץ והורחב בשנת 1965 (שמאי המבקש מפנה בעניין זה להחלטת הח"מ בגו"ח 7621/146).

שמאי המבקש מדגיש כי בתחשיב שערך בשומתו נפלה טעות לפיה חושב מקדם דחייה של 0.35, בהתאם לשומת המשיבה, ולא בהתאם למפורט לעיל ובגוף השומה.

<u>תכנית כס/1/1/מ/ג'</u> – שמאי המבקש מציין לעניין מקדם הדחייה כי הנ"ל לא נקבע ללא ביסוס כפי שטען שמאי המשיבה, אלא חושב באופן ישיר לפי התכנית הקודמת. תכנית כס/1/1/מ' אושרה בשנת 1990 ולגביה הובאה דחייה של 25 שנים, והתכנית כס/1/1/מ/ג' אושרה בשנת 2001 ובהתאם הובאה דחייה של 14 שנים.

<u>תכנית כס/23/1/ח'</u> – שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה הפנה להחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן לנכס ברחוב שבזי 24 גו"ח 7620/166, וטען כי הוא אימץ את קביעתו של השמאי המכריע בגין תכנית זו.

שמאי המבקש מציין כי מדובר בטענה שאינה נכונה שכן בחלקה זו קיימת הכרעה קודמת של השמאי המכריע עומר סרחאן מתאריך 02/07/2024, בתיק בו טיפל שמאי המבקש, ובתיק חדש נוסף בחלקה שהתקיים בו דיון בתאריך 15/03/2026, לא נמצא לנכון לערער על תכניות קודמות שהוכרעו ע"י אותו שמאי מכריע בחלקה, שכן החלטתו לא תשונה כלל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור, המחלוקת נסובה רק לגבי תכניות נוספות בחלקה, אך יחד עם זאת אין זה אומר כי קיימת הסכמה שלו לעמדתו והחלטתו של השמאי המכריע בעניין התכניות הקודמת בחלקה.

שמאי המבקש מציין כי מקדם השוליות למרתף ועליית הגג נקבע בהתאם למס' רב של שומות מכריעות בשיכון עליה, והנ"ל מהווה ביסוס ראוי. שמאי המבקש סבור כי לטובת רציפות המס, וכפי שנקבע ביחס לתכנית הקודמת, יש להביא בחשבון שוליות לשטח מרתף מעל 50 מ"ר.

<u>תכנית כס/1/1/גג/ד'</u> – לעניין הפחתה למדרגות, מציין שמאי המבקש כי הנושא נבחן במס' שומות מכריעות שצוינו בשומת המבקש, ואף אומץ ע"י שמאי המשיבה בגו"ח 6429/133. שמאי המשיבה טוען בתגובתו שיש לבצע הפחתה לחדר מדרגות בשני מצבי התכנון ובהתאם עולה השאלה מדוע לא בוצעה הפחתה זו במדרגה של התכנית הקודמת. שמאי המבקש טוען כי ככול וטענת שמאי המשיבה תתקבל, ראוי לבצע חישוב בגין ההשבחה לתכנית 23/1ח' לעליית הגג בניכוי שטח המדרגות.

בנוסף, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה של 10 מ"ר משטח מרפסת הגג לטובת הקמת מתקנים טכניים בהתאם להוראות התכנית, וזאת בהתבסס על מס' שומות שנערכו מטעם שמאי המשיבה בהן נקבע שטח זה למתקנים טכניים.

שמאי המבקש מציין כי חיזוק נוסף לאמור לעיל ניתן בשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6428/258.

שמאי המבקש מציין כי מקדם חדר יציאה לגג נקבע בהתבסס על מס' שומות מכריעות בשכונה שצוינו בשומתו. שמאי המבקש מציין כי מקדם ההשבחה בגין תכנית זו נקבע בין 0.75 – 0.8 ובשומת המבקש הובא בחשבון מקדם 0.8 על הצד הזהיר, וכל זאת לאור כך שמדובר בשכונה ברמה סוציואקונומית הנמוכה ביותר בעיר, ואין ביקוש להקמת בתים עתירי שטח בשכונה זו.

בעניין השווי למ"ר מבונה מציין שמאי המבקש כי שומתו מבוססת על מס' שומות מכריעות ברחבי השכונה, ומדגיש שומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 7621/194 ממנה עולה ששמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה של 7,500 ₪ נכון למועד אישור תכנית הבריכות 405-1026376 שאושרה במועד מאוחר יותר (12/02/2023). שמאי המבקש סבור כי ראיה זו מחזקת את עמדתו.

<u>תכנית 405-1026376</u> – שמאי המבקש מציין כי מדובר בתכנית הבריכות לעיר, וכי בשומתו צוינו מס' רב של שומות מכריעות בשכונה בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו לאור גודל המגרש הקטן, היקפי הבניה המותרים וביקוש האוכלוסייה המצויה בשכונה זו.

בנוסף, מציין שמאי המבקש כי הפנה בשומתו לשומות מכריעות ברחבי העיר, בין היתר, בשכונת הפארק (השכונה היוקרתית ביותר בעיר) המאופיינת במגרשים גדולים יותר, בהם נקבע ע"י שמאים מכריעים כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

שמאי המבקש מפנה לשומה מכרעת בשכונה של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7621/200, בה מדובר בשטח מגרש של 519 מ"ר לשתי יח"ד בדומה לנכס בענייננו, בה נקבע כי לא חלה השבחה בגין התכנית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתייחס להקמת הבריכה בגו"ח 7620/138 אליה הפנה שמאי המשיבה בתגובתו, מציין שמאי המבקש כי מדובר על בריכת השחייה היחידה שהוקמה בשכונה, המהווה מקרה יחידני שאינו תואם את ניצול הבריכות בשכונה. שמאי המבקש מציין כי לצורך הקמת בריכה זו נדרשו הקלות בקווי בניין לאור גודל המגרש וצורתו, שאינם מאפשרים את הקמת הבריכה ללא שימוש בהקלות.

תכנית כס/1/1/מ/ה' – שמאי המבקש מציין כי בשומתו צוינו מס' בקשות להיתר בגין תכנית זו ברחבי העיר והגובה הממוצע להקמת מרתפים נע בין 2.6 – 2.7 מ', על אף שהתכנית מאפשרת בניה גבוה יותר.

לעניין כניסה חיצונית למרתף, מציין שמאי המבקש כי הנ"ל יאושר רק במסגרת בקשה להיתר לבעל מקצוע חופשי/פיצול יח"ד, כך שלא מדובר בזכות מוקנה באופן אוטומטי. שמאי המבקש מציין כי מרבית הבקשות להיתר בגין תכנית זו לא כללו יח"ד נוספת או שטח לבעל מקצוע חופשי ולכן לא אושרה בהן כניסה חיצונית. שמאי המבקש סבור כי נושא זה נדרש לבחינה ככול שיאושר במסגרת היתר בניה.

בנוסף, שמאי המבקש מציין כי יש להפחית משטח המרתף את גרם המדרגות שכן הוא אינו מושבח בהגבהת מרתף, ויתרה מזאת, בהקמתו נדרשת עלות גבוה יותר בהקמת מדרכים נוספים בירידה לרצפת מפלס המרתף.

בעניין הממ"ד מציין שמאי המבקש כי הנ"ל פטור מהיטל השבחה בהתאם לחוק ולהוראות הג"א הדורשות הקמת ממ"ד בגובה של 2.5 מ' לכל הפחות. שמאי המבקש מפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר ירושלים בתיק ערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית ירושלים, ולפס"ד בעליון בר"מ 6938/18 ועדה מקומית פ"ת נ' אמנון סלומינסקי, בו נקבע כי במימוש יובא בחשבון פטור לממ"דים בבניה חדשה ובתוספת למבנה קיים.

שמאי המבקש מציין כי בשומתו סקר החלטות של שמאים מכריעים הבוחנים את ההשבחה בגין הגבהת המרתף בשני אופנים: בהתאם לנפח המרתף, ובהתאם לתועלת הפוחתת. שמאי המבקש מציין כי בשומתו הוצגו תחשיבים לשתי החלופות.

למען שמירה על רציפות המס, סבור שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות לשטח המרתף העולה על 50 מ"ר בהתאם למדרגות ההשבחה הקודמות שנבחנו, וכביסוס לכך מפנה שמאי המבקש לשומתו בה צוינו מס' החלטות שמאים מכריעים בהן קבעו מקדם שוליות של 0.6 – 0.8 (0.7 בממוצע).

שמאי המבקש מציין כי בשומות מכריעות נקבע מקדם ההשבחה שנע בין 0.7 ל 0.1 והנ"ל צוינו בשומתו. שמאי המבקש מפנה לשומה מכרעת שהתקבלה לאחרונה בשיכון עליה של השמאי המכריע שלומי יפה שקבע מקדם השבחה של 0.1 בגין תכנית זו.

שמאי המשיבה ציין בשומתו את החלטת הח"מ ברח' אחד העם 8 בה נקבע מקדם 0.15. שמאי המבקש סבור כי יש להתייחס לכך שמדובר בנכס במרכז העיר כפר סבא ולא בשכונת שיכון עלייה, ואין לקבוע מקדם השבחה זהה לכלל הנכסים ברחבי העיר, שכן יש שונות מהותית בין רמה סוציואקונומית של כל שכונה, ורמת העדפות שונה בכל שכונה בהתאם למאפייניה הייחודיים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש טוען כי כך גם נוהג שמאי המשיבה בשומותיו, בהן בהתאם למיקום הנכס נקבעים מקדמי השבחה שנעים בין 0.15 ל 0.2, בהתחשב בשכונה. בהתאם לאמור, טוען שמאי המבקש כי קיים יחס ישיר בין הפחתה בשיעור 5% בשכונות החלשות בה נוקט שמאי המשיבה, להחלטה באחד העם 8 בה נקבע מקדם השבחה של 0.15, ובהתאם גם כאן יש לקבוע הפחתה של 5% להגבהת המרתפים, היות ומדובר בנכס בשכונת שיכון עלייה. שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור יש להביא בחשבון מקדם 0.1 במקרה זה.

בעניין השווי למ״ר מבונה מציין שמאי המבקש כי שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה של 8,000 ₪ למ״ר לתכנית שבנדון בשומה לנכס בגו״ח 7620/166, שנדונה במסגרת שומה מכרעת. בהתאם לאמור סבור שמאי המבקש כי יש לאמץ את קביעתו לשווי זה, וכחיזוק נוסף לכך מפנה לשומות מכריעות של השמאים המכריעים מישל אשור בגו״ח 7621/203 ויהודה פלד בגו״ח 7621/194.

שמאי המבקש מציין כי בתגובתו של שמאי המשיבה הוא אינו חולק על עניין השוליות הנדרשת למרתף בבחינת ההשבחה ואינו חולק על טענת הפחתת גרם מדרגות וממ״ד משטח המרתף, ועל כן יש לאמץ קביעות אלו בבחינת ההשבחה.

<u>סיכום</u> - שמאי המבקש מציין בעניין פרסום הנכס למכירה באתר יד 2 כי עצם העובדה שבעל נכס מפרסם את הנכס שלו כרחוב יוקרה במטרה ליצור ביקושים, אינו מהווה אינדיקציה לכך. שמאי המבקש מציין כי רחוב לופבן בחלקו מאופיין בשווי התואם את כל השכונה, אך יחד עם זאת הנכס שבנדון סמוך לבניה רוויה שאינה מאפיינת את מרבית הנכסים בשכונה ובהתאם מהווה מיקום נחות ביחס לנכסים אחרים.

שמאי המבקש מציין כי מעסקאות שנערכו בשכונה, אין נכסים שנמכרו תמורת 5 מ׳ ₪, והנכס מפורסם כחצי שנה ללא קונים פוטנציאלים.

שמאי המבקש מציין בעניין זה שתי עסקאות:

- ברח׳ רמז 33 גו״ח 7621/200 נמכר בית בשטח של 98 מ״ר משופץ חיצונית ופנימית ברמת גמר גובה על מגרש בשטח 506 מ״ר בתאריך 22/04/2025 ובמחיר של 4.8 מ׳ ₪. שמאי המבקש מציין כי בניכוי המחוברים נקבל שווי של מתחת ל 4 מ׳ ₪.
- ברח׳ בלבן 5 גו״ח 7620/307 נמכר בית בשטח של 71 מ״ר משופץ סטנדרטית, על מגרש בשטח 413 מ״ר בתאריך 14/04/2025 ובמחיר של 3.9 מ׳ ₪. שמאי המבקש מציין כי מדובר במגרש נחות אך ניתן לנצל בו את הזכויות בסגנונות הבינוי האפשריים בתכנית.

בעניין קיזוז שטח המדרגות בחדרי יציאה לגג, מציין שמאי המבקש כי הנ״ל עולה מתקן שמאי מס׳ 9 לפיו יש להפחית את גרם המדרגות בשטח הקומה האחרונה (מעבר לכך שהנ״ל נדון בפסיקות שונות). שמאי המבקש מציין כי שטח גרם המדרגות בשטח המרתף לא הופחת בתכנית כס/1/1מ׳ וכס/1/1/מ/ג׳ שכן אין אותה התייחסות לחישוב שטח בדומה לחדר יציאה לגג. שמאי המבקש מוסיף כי יחד עם זאת בתכנית כס/1/1/מ/ה׳ להגבהת המרתף, ללא תוספת שטח, נוצרת עלות עודפות כמפורט לעיל שאינה משביחה את השטח.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בעניין הקמת ממ"ד בקומת הקרקע סבור שמאי המבקש כי בינוי שכזה אינו תואם את ייעודו ליצירת מרחב מוגן, שמיקומו המיטבי הינו בקומת המרתף. שמאי המבקש מציין כי דבר זה מקבל משנה תוקף בתקופה זו בה אנו חווים מתקפות טילים בגזרות שונות.

בנוסף, מציין שמאי המבקש כי ועדות התכנון והבניה סרבו במקרים שונים להקמת ממ"ד בקומת הקרקע ודרשו כי הממ"ד יוקם בקומת המרתף.

9. הכרעה

9.1 כללי

הנכס שבנדון מהווה כאמור חלק מחלקה לבניה דו-משפחתית צמודת קרקע עליה בנוי בית מגורים ותיק בקיר משותף. שמאי הצדדים מסכימים כי שטח המגרש לחישוב הזכויות הינו 1,043 מ"ר נטו, כאשר הנכס שבנדון מהווה מחצית ממגרש זה, קרי 521.5 מ"ר.

שמאי הצדדים אינם חלוקים בנושאי גישת התחשיב[7], אך חלוקים בעניין תקופת הדחיה בגין המחוברים הקיימים, ובעניין שימוש במקדמים שונים בחישוב ההשבחה (מיקום ומושע).

בעניין הדחייה, אינני קבל את עמדות הצדדים. במועדים הקובעים לתכניות כס/1/1/מ' וכס/1/1/מ/ג', על המגרש שבנדון בנוי בית המגורים בשטח של כ 100 מ"ר, בהיתר משנת 1965. שטח בנוי זה מהווה בניה התואמת (בקרוב) את התכסית המותרת לבניה באותם מועדים.

בהתחשב בכך שההשבחה בגין תכניות אלו נובעת מתוספת שטח ושימושים לקומת המרתף, ולאור ערכי השווי שנקבעו בכל תקופה, לא קיימת היתכנות כלכלית במועד הקובע להריסת המבנה הקיים, שהוספו לו שטחי בניה כ 25 - 30 שנה מוקדם יותר, וכאמור הוא בנוי בתכסית כמעט מלאה.

במקרה שבפנינו אי סבור כי יש לבחון את החיים הכלכליים של הנכס לתקופה של 50 שנה מיום השיפוץ ו/או התוספת שנבנתה טרם אישור התכניות. בהתאם לכך, על הצד הזהיר, אני קובע כי במועד הקובע לאישור התכניות היה צפוי כי תום החיים הכלכליים של הנכס הבנוי יהיה בשנת 2015 (מתייחס כאמור לתכניות כס/1/1/מ' וכס/1/1/מ/ג').

בעניין הפחתה למושע, טוען שמאי המבקש כי הנ"ל באה לידי ביטוי במקדם 0.95 בהתחשב בכך שלא קיימת פרצלציה משפטית בחלקה. אני סבור כי אין לקבל את טענת שמאי המבקש בעניין זה שכן החלקה הינה בבעלות של הקרן הקיימת לישראל כאשר לכל אחד מהחוכרים בחלקה קיימים (ככול הנראה) הסכמים פרטניים לנכס אותו הוא חוכר.

כפי שמפורט לעיל, לא הוצג בפני הסכם החכירה לנכס שבנדון, אך החכירה לחלק החלקה הדרומי רשומה בנסח רישום המקרקעין. במקרה שכזה ניכר כי קיימת חלוקה ברורה בשטחי החלקה כאשר כל אחד מהחוכרים יכול לנצל את זכויותיו באופן מלא (בכפוף להסכמים מול רמ"י), ללא תלות כל שהיא בחוכר האחר.

במצב הדברים הנ"ל אני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה למושע במקרה שבפנינו.

[7] קיימת הסכמה כי יש לחשב את ההשבחה לנכס כזכויות דחויות עד לסיום החיים הכלכליים של המבנה הקיים לשתי התכניות הראשונות וכקרקע ריקה בהתעלם מבית המגורים הקיים שאינו תורם לשווי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בעניין הפחתה למיקום, טוען שמאי המבקש כי הנ"ל באה לידי ביטוי במקדם 0.9 בהתחשב בכך שהנכס שבנדון בנוי בצמוד לבניה רוויה. אני סבור כי אין לקבל את טענת שמאי המבקש בעניין זה שכן ניכר כי הבניה אליה הוא מתייחס הינה בגובה שלא עולה על 3 קומות (או 2 קומות + עליית גג) בבינוי טורי, אשר אינו שונה במאפייני הגובה והבינוי ביחס לבתי המגורים צמודי הקרקע הבנויים באזור.

בהתאם לאמור, אין להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב מיקום לנכס שבנדון ביחס לנכסים אחרים בשכונה.

בהמשך לאמור, להלן התייחסותי להשבחה הנובעת מהתכניות השונות.

9.2 <u>תכנית כס/1/1/מ'</u>

<u>כללי</u>

התכנית שבנדון אפשרה להגדיל את שטח המרתף המותר מ 30 מ"ר ל 50 מ"ר בבניה חדשה בתחום הנכס. שמאי המבקש טוען כי תכנית זו אינה משביחה את הנכס שבנדון שכן במועד הקובע אין כדאיות כלכלית לניצול זכויות אלו.

לאחר שבחנתי את עמדת שמאי המבקש אני סבור כי אי הכדאיות הכלכלית הנטענת נובעת בעיקר מקיומם של מחוברים התורמים לשווי המקרקעין במועד הקובע. במקרה שכזה, נדרש כי זכויות הבניה הנוספות שהוקנו בתכנית יובאו בחשבון בדחיה, כפי שנהגו גם שמאי הצדדים (שמאי המבקש בתחשיב החלופי אותו הציג).

שמאי הצדדים חלוקים בניהם על תקופת הדחיה שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה, וכפי שפורט לעיל, אני סבור כי יש לחשב את ההשבחה בדחיה לזמינות הזכויות לפי מועד תום החיים הכלכליים הצפוי של בית המגורים הבנוי במגרש, קרי, עד לשנת 2015. בהחלטה זו הבאתי בחשבון שיעור הוון לחישוב דחיה של 6%.

אני מקבל את הסכמות הצדדים בעניין המקדם האקוו' למרתף לפי 0.4, ובעניין השווי שנקבע בשומותיהם (התואם גם את החלטת הח"מ).

<u>תחשיב</u>

תיאור	סה"כ
שטח מרתף מצב קודם	30
שטח מרתף מצב חדש	50
השבחה לשטח מרתף	20
מקדם מרתף	0.4
מקדם דחיה (25 שנה, 6%-I)	0.233
שווי מ"ר מבונה	₪500
סה"כ השבחה	**₪932**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.3 <u>תכנית כס/1/1/מ/ג'</u>

<u>כללי</u>

התוכנית שבנדון אפשרה בניית מרתף בשטח קומת הקרקע שמעליה והוסיפה אפשרות להרחבת שימושים למגורים ובעלי מקצוע חופשיים. שמאי הצדדים אינם חלוקים בעניין ערכי השווי והמקדמים אותם יש להביא בחישוב ההשבחה, אך אינם מסכימים על שטח המרתף האפקטיבי אותו יש להביא בחשבון.

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי בגודל של 100 מ"ר, ומנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון שטח של 87.5 מ"ר (בהתחשב בבינוי דו קומתי של קומות שוות). אני סבור כי את שטח המרתף האפקטיבי יש לקבוע בגבולות 100 מ"ר, בהתחשב ביתרון בהקמת קומת מרתף מלאה (בניגוד לקומה חלקית), אפשרויות השימוש בשטח זה בגישה מיחידת הדיור עצמה ובהתחשב בכך שהמקדם האקוו' לשטח המרתף כבר מגלם אלמנט של שוליות ביחס לשטחים הבנויים על הקרקע.

על הצד הזהיר, קיבלתי את הסכמות הצדדים בשאר הרכיבים שהובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה, שכן הנ"ל מהווים קביעות סבירות בנסיבות העניין.

<u>תחשיב</u>

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
שטח מרתף עד 50 מ"ר	50	0.45	1	22.5
שטח מרתף שולי מעל 50 מ"ר	50	0.45	0.7	15.75
סה"כ שטח אקוו' במצב החדש				**38**
מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
שטח מרתף	50	0.4	1	20
סה"כ שטח אקוו' במצב הקודם				**20**
השבחה				
תוספת שטח במ"ר אקוו'				18
מקדם דחיה (14 שנה, I-6%)				0.44
שווי מ"ר מבונה אקוו'				₪1,845
סה"כ השבחה				**₪14,893**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.4 <u>תכנית כס/23/1/ח'</u>

<u>כללי</u>

התוכנית אפשרה לבנות במסגרת המגרש שבנדון שתי יח"ד בשטח של 175 מ"ר כל אחת (לכל יח"ד תוספת של מרתף בשטח קומת הקרקע ועליית גג בשטח של 25 מ"ר). בהתאם לתחשיבים שהוצגו בשומת הצדדים, לא קיימת מחלוקת על גישת התחשיב (שווי כקרקע ללא מחוברים בשני מצבי התכנון). הצדדים גם אינם חלוקים גם על המקדמים האקווי' ועל ערכי השווי שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה, כאשר השוני בתחשיב ההשבחה שערכו הצדדים לתכנית שבנדון נובע מחישוב מקדם שוליות (בשומת המבקש) ומגודל שטח החצר.

בהחלטה לגבי תכנית זו הבאתי בחשבון את מרכיב השוליות לשטח המרתף בהתאם להסכמות הצדדים בעניין תכנית כס/1/1/מ/ג', שכן מדובר בתכנית שאושרה מס' שנים בודדות טרם התכנית שבנדון. בנוסף, אני סבור כי המקדם האקווי' שנקבע לעליית הגג והוסכם ע"י הצדדים (0.8), מגלם גם את שוליות השטח.

בהתחשב בעובדה שהותרה תוספת תכסית של 5% (35% במקום 30%) קיבלתי את היקף השטחים שקבע שמאי המשיבה בשומתו שכן הנ"ל מבטאים את הבינוי היעיל והטוב בשני מצבי התכנון.

<u>תחשיב</u>

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**מקדם צפיפות**	**סה"כ**
שטח מרתף עד 50 מ"ר	100	0.45	0.85	38.25
שטח מרתף שולי מעל 50 מ"ר*	83	0.45	0.595	22.10
שטח עיקרי ל 2 יח"ד	350	1	0.85	297.50
עליית גג	50	0.8	0.85	34.00
חצר	339	0.25	0.85	71.93
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש				**464**
מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
שטח מרתף עד 50 מ"ר	50	0.45	1	22.5
שטח מרתף שולי מעל 50 מ"ר	88	0.45	0.7	27.72
שטח עיקרי	175	1	1	175
עליית גג	25	0.8	1	20
חצר	414	0.25	1	104
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם				**348.72**
השבחה				
תוספת שטח במ"ר אקווי'				115
שווי מ"ר מבונה אקווי'				₪2,300
סה"כ השבחה				**₪264,632**

*מקדם הצפיפות במקרה זה כולל גם את רכיב השוליות לשטח מרתף העולה על 50 מ"ר, בהתאם להסכמות הצדדים בעניין תכנית כס/1/מ/ג'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.5 תכנית 405-0675363

כללי

התוכנית שבנדון אפשרה במצב החדש לבנות גגות שטוחים וחדרי יציאה לגג לכל יח״ד בשטח של 50 מ״ר או בשטח של 50% משטח הגג (הקטן מבין השניים) לעומת שטח עליית גג של 25 מ״ר ליח״ד במצב הקודם. בנוסף, אפשרה התכנית את הגבהת המבנה לצורך הבינוי המבוקש.

שמאי הצדדים מסכימים על התרומה האקוו׳ של עליית הגג במצב הקודם, אך חלוקים בעניין היקף ותרומת חדרי ומרפסות הגג במצב החדש, ובעניין ערכי השווי.

בדומה להחלטתי הקודמת אליה הפנה שמאי המבקש, אני סבור כי לאור העובדה שקומת הגג מהווה למעשה בקומה שלישית ביחידת מגורים צמודת קרקע, יש להביא בחשבון את השטח הבנוי האפשרי של חדרי הגג במקדם 0.8 גם במצב הקודם כעליית גג (מקדם עליו הסכימו הצדדים) וגם במצב החדש. בהמשך לכך, אני סבור כי המקדם האקוו׳ למרפסת הגג הינו 0.2, ובהתאם קיבלתי את עמדת שמאי המבקש בעניין זה.

אציין כי מקדמים אלו מגלמים את כלל הפונקציות והרכיבים הנכללים בכל שטח, לרבות חדרי מדרגות לגישה או הקצאת מיקום למתקנים טכניים במסגרת מרפסת הגג. בהתאם לאמור, לא קיבלתי את הפחתת השטחים לרכיבים אלו בה נקט שמאי המבקש.

בעניין ערכי השווי, קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקש, בהתאם להחלטתי הקודמת בנושא (ראה החלטת הח״מ).

שטחים לחישוב

בהתחשב בכך שהתכסית המותרת הינה 0.35 משטח המגרש, שטח קומת הקרקע של היחידות יעמוד על כ 182.5 מ״ר. בהתחשב בזכויות בניה עיקריות של 350 מ״ר, שטח הקומות הראשונות ביחידות יהיה בגבולות 165 מ״ר.

בהתאם לנתונים אלו, סביר לקבוע כי לא יבנה חדר גג בשטח העולה על 50 מ״ר ומשכך שטח חדרי הגג המקסימאלי הינו לפי 50% משטח הקומות הראשונות, קרי כ 80 מ״ר. על הצד הזהיר, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לשטח כולל של חדרי גג במקרה שבנדון בסך של 70 מ״ר. שטח מרפסות הגג יהיה שטח הקומה הראשונה בניכוי שטח חדרי הגג שנקבע.

תחשיב

מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ**
שטח חדרי יציאה לגג	70	0.8	56
שטח מרפסות הגג	95	0.2	19
סה״כ שטח אקוו׳ במצב החדש			**75**
מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ**
שטח עליות גג	50	0.8	40
סה״כ שטח אקוו׳ במצב הקודם			**40**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

השבחה	
תוספת שטח במ״ר אקוו׳	35
שווי מ״ר מבונה אקוו׳	₪8,000
סה״כ השבחה	**₪280,000**

9.6 <u>תכנית 405-1026376</u>

התוכנית שבנדון קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות ואמבטיות זרמים (ג׳קוזי) בעיר כפר סבא. עומק המים בבריכה לא יעלה על 1.50 מ׳, וגודלה המקסימלי יהיה עד 10% מהשטח הפנוי במגרש או 50 מ״ר, הגדול מבין השניים (חדר המכונות יהיה תת קרקעי ולא ימנה במניין שטחי השירות המותרים).

שמאי הצדדים חלוקים בעניין עובדת עליית ערכו של הנכס שבנדון מאישור התכנית. שמאי המשיבה קובע כי התכנית מאפשרת בינוי של בריכה בשטח 20 מ״ר בתחום חלק החלקה שבנדון, ומנגד, שמאי המבקש טוען כי בהתחשב במאפייני המגרש, גודלו ומיקומו, אין כדאיות כלכלית בהקמת בריכת שחיה במועד הקובע.

בהתחשב במאפייני החלקה והמגרש שבנדון, ניכר כי בבינוי מיטבי של 4 יח״ד צמודות קרקע בתחום החלקה (המצריך שטח של כ 250 מ״ר ליח״ד, בבינוי של חזית ועורף), אין היתכנות אופרטיבית לבינוי בריכת שחיה על חשבון שטח החצר. הבינוי המיטבי, בניכוי תכסית המחוברים המתוכננים (בית המגורים, חניה, מעברים, שבילים וכו׳), מביא לשטח חצר של לא יותר מ 100 מ״ר ליח״ד, ובהתאם ההיתכנות להקמת בריכה בשטח זה אינה גבוה.

מסקירת תצלומי אוויר של השכונה בה מצוי הנכס שבנדון, ניכר כי הוקמו בריכות במס׳ חלקות (כולל בריכות זמניות הניתנות לפירוק), כאשר ברוב המקרים הנ״ל לא הוקמו בהיקף חצר נמוך מ 100 מ״ר[8].

לאור האמור לעיל, ובהתחשב בהחלטות נוספות של שמאים מכריעים בנושא אליהם הפנה שמאי המבקש, אני סבור כי לא ניתן לקבוע שתכנית הבריכות השביחה את הנכס שבנדון, ובהתאם קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקש במקרה זה.

[8] לדוגמה, נמצא היתר בגו״ח 7620/163 לבינוי של 4 יח״ד הכולל 2 בריכות בשטח של כ 20 מ״ר כ״א בשטח חצר נמוך מ 100 מ״ר, אך מדובר בפרויקט בו נבנו 2 יח״ד בקומת הקרקע ו 2 יח״ד בקומה הראשונה, בבינוי שאינו מיטבי בנכס שבנדון. ניכר כי מדובר במימוש סובייקטיבי של מבקש ההיתר במקרה זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.7 תכנית 405-1100197

כללי

התוכנית שבנדון קובעת הוראות לפיצול יח״ד במבנים ביעוד מאושר למגורים מסוג צמודי קרקע ומסוג גן-גג, על ידי תוספת יחידת משנה אחת ליחידת דיור מאושרת מעל או מתחת לפני הקרקע. בנוסף, התכנית קובעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים ומחסנים בבנייה למגורים בייעוד צמודי קרקע ובטיפולוגיה של גן-גג עם 4 יח״ד למבנה, בכל תחום העיר.

שמאי הצדדים חלוקים על ההשבחה הנובעת מאישור התכנית שבנדון. שמאי המשיבה קובע כי התכנית מוסיפה תרומה אקוו׳ של 0.15 לשטח קומת המרתף, ומנגד, שמאי המבקש בוחן את ההשבחה בשתי חלופות: לפי מקדם השבחה לגובה המרתף ולפי תרומה אקוו׳ של שטח המרתף בשני מצבי התכנון.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה. תרומת התכנית לשטח המרתף ניתנת לקביעה במקרה שבפנינו באמצעות תוספת אקוו׳ לשטח המרתף. תוספת זו חלה על כלל השטח החייב (כולל חדר מדרגות וממ״ד) והינה מחושבת מעבר לכלל שווי המרתף במצב הקודם (תרומה הכוללת הפחתות לשוליות וכו׳).

תוספת של 0.15 למקדם האקוו׳, כפי שקבע שמאי המשיבה, מביאה לשווי מבונה אקוו׳ של 0.6, ללא הפחתה לשוליות ובהתאם עומדת בגבולות הסביר בהתחשב בשימושים ושינוי הבינוי שהותר בתכנית (ללא גילום אפשרות פיצול היחידה[9]).

ערכי שווי

שמאי הצדדים חלוקים על השווי למ״ר מבונה למועד הקובע. שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 9,000 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות והחלטות שמאים מכריעים. מנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים וקביעת שמאי ועדה.

בבחינת כלל נתוני השווי, לרבות החלטת הח״מ והעסקאות שצוינו בה ע״י הצדדים, אני סבור כי יש לקבוע את השווי למ״ר מבונה בסך של 8,500 ₪ לכל היותר, בהתחשב במועד הקובע ובמיקום השכונה בה מצוי הנכס שבנדון.

תחשיב

שטח המרתף במ״ר	183
תוספת מקדם אקוו׳ מאישור התכנית	0.15
שווי מ״ר מבונה אקוו׳	₪8,500
סה״כ השבחה	**₪232,719**

[9] בהתחשב בעליות בניה לשטח עיקרי במרתף, הגבוהות מבניה של שטח עיקרי על קרקעי (נדרשות עלויות נוספות לחפירה, דיפון, איטום וכו׳), ובשווי נמוך יותר של הבנוי (מקדם אקוו׳ בנוי של לא יותר מ 0.8 עקב זרימה נמוכה יותר של אוויר, תאורה טבעית נמוכה וכו׳), מתקבל כי השווי למ״ר אקוו׳ מבונה כולל פיצול עומד לכל היותר על 0.65 במקרה שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
כס/1/1/מ'	13/04/1990	₪932	₪466
כס/1/מ/ג'	27/06/2001	₪14,893	₪7,446
כס/23/1/ח'	23/11/2007	₪264,632	₪132,316
405-0675363 (כס/1/1/גג/ד')	23/04/2022	₪280,000	₪140,000
405-1026376	13/02/2023	אין השבחה	אין השבחה
405-1100197 (כס/1/1/מ/ה')	26/10/2024	₪232,719	₪116,360

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com