יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי	:	ז' אב תשפ"ו
תאריך לועזי	:	21/07/2026
מס' מינוי	:	780-2026

לכבוד,
מר ניצן פיקסנר
ע"י מר יוסי קאפח וברק סולומון - שמאי מקרקעין. דוא"ל: yosikapahs@gmail.com
להלן "המבקש"

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא
ע"י מר שגיא שער - שמאי מקרקעין. דוא"ל: shaar-s@zahav.net.il
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6433

חלקה 591 (במשותף עם 592)

תת חלקה 44

רח' האשל 5, שכונת "כפר הדובדבן"

כפר סבא

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא (להלן: "המשיבה"), לבין מר ניצן פיקסנר (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 20/10/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שגיא שער, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 26/03/2026, שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר יוסי קפאח, ברק סולומון על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

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

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש דירת מגורים,דירה עליונה בקומה שביעית מתוך שבע
גוש	:	6433
חלקה	:	591
תת חלקה	:	44
שטח החלקה הרשום	:	2,568 מ"ר.
שטח הדירה	:	95.10 מ"ר.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 15/05/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 05/07/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס נכס ממוקם בשכונת" דובדבן הכפר "בצפון - מרכז העיר כפר סבא. רחוב האשל מוגדר כרחוב מבוקש ושקט במרכז העיר, המאופיין בעיקר בבנייה רוויה ותיקה, לצד בניינים חדשים וכאלו

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

המצויים בהליכי התחדשות עירונית. מבנה המגורים ממוקם בגדה הצפונית של רחוב האשל, והוא המבנה השני ממזרח למפגש הרחובות האשל ותל חי. רחוב האשל מתחבר ממערב לרחוב תל חי וממזרח לרחוב הגליל. למבנה יש גם חזית צפונית הפונה לרחוב האקליפטוס, אשר משמש בחלקו כחניון פתוח עילי, ומתחבר צפונה לרחוב טירת צבי ומזרחה הופך לשביל הולכי רגל המתחבר לרחוב הגליל. סביבת הנכס נהנית מפיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב, ומצויה בקרבת גן ציבורי, בתי כנסת, בתי ספר, גני ילדים ומרכז מסחרי

7.2. <u>תיאור החלקה</u>:

מיקום הבניין מורכב משתי חלקות המיועדות למגורים ג' - חלקה 591 וחלקה 592. חלקה 591 בעלת צורת מלבן עם קיטום בפינה הצפון - מזרחית, שטחה הרשום עומד על 978 מ"ר, והיא משמשת בפועל כחניה עילית פתוחה. חלקה 592, שעליה בנוי בפועל מבנה המגורים, בעלת צורה אי - רגולרית ושטחה הרשום הוא 1,770 מ"ר. לחלקה חזית צפונית לרחוב האקליפטוס וחזית דרומית לרחוב האשל. גבולות מבנה המגורים הם: חניה עילית פתוחה מצפון, שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) ממזרח ומדרום, ורצועת שצ"פ צרה מעברה מבנה מגורים דומה ממערב.

7.3. <u>תיאור המבנה</u>:

מבנה מגורים בבנייה רוויה ותיקה, הכולל 7 קומות למגורים מעל קומת קרקע (קומת עמודים). הבניין מחולק לשתי כניסות: כניסה א' (המזרחית) וכניסה ב' (המערבית). בכל קומה טיפוסית 6 יחידות דיור (3 יחידות בכל כניסה), ובסך הכל מונה המבנה 44 יחידות דיור. המבנה נבנה בבנייה מאסיבית של בלוקים ובטון, וחזיתותיו מחופות בפסיפס קרמי. גג המבנה משלב גג בטון שטוח המהווה רכוש משותף של כלל דיירי הבניין ומונחים עליו קולטי שמש יחד עם גג רעפים משופע העוטף אותו. גילו של הבניין מוערך בכ-30 שנה, ורמת התחזוקה והגמר שלו תואמות את גילו.

תת חלקה 44, הנכס הנדון, מהווה את דירה מס' 22 ממוקמת בקומה השביעית והעליונה של המבנה, בכניסה ב' (הכניסה המערבית), ונמצאת בפינה הצפון - מערבית של הבניין. הגישה לנכס היא מהצד הצפוני דרך רחוב האקליפטוס. כיווני האוויר של הדירה הם צפון, מערב ומזרח (חלקית), ויש לה חזית הפונה לרחוב האקליפטוס עם נוף עירוני. מעל הדירה קיים גג שטוח עליו מונחים קולטי שמש, אשר אינו מוצמד קניינית לדירה ומהווה רכוש משותף של כלל דיירי הבניין. שטחה הרשום של הדירה בטאבו עומד על 95.10 מ"ר.

8. <u>הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי</u>:

8.1. <u>נסח רישום מקרקעין</u>:

על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 25/03/2026, עולים בין היתר הפרטים, כדלקמן:

גוש : 6433.

חלקה : 591 (במשותף עם חלקה 592), תת חלקה 44

שטח חלקה : 2,568 מ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בעלות	:	פינסקר מולא אורנה המחזיקה ב-10/12 מהזכויות בנכס (המורכבים מ - 1/12 וכן 3/4 נוספים מכוח צוואה), פינסקר ניצן המחזיק ב-1/12 מהזכויות, וקלוש גלית המחזיקה ב-1/12 מהזכויות.
הערות	:	על כלל הבעלים רשומה הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עורכי הדין כרמי מור וגל אור (גלר) משה, מכוח החלטת בית המשפט לענייני משפחה בפתח תקווה מיום 12/03/2025. בנוסף, רשומה בנסח הערה על "תיקון טעות סופר"
הצמדות	:	קיימת הערה על מרפסת (לא מקורה) בשטח 5.20 מ"ר, וכן מוצמדת לדירה חניה מסומנת בתשריט (באות לט) בשטח של 11.50 מ"ר.
תקנון	:	תקנון מוסכם

8.2. <u>חוזה מכר</u>:

חוזה מכר מיום 18/1/2026, המוכרים בעסקה זו הם בעלי הזכויות בנכס (אורנה פינסקר מולא, ניצן פינסקר וגלית קלוש), שיוצגו ונמכרו באמצעות כונסי הנכסים עו"ד משה גלאור ועו"ד מור כרמי. הקונים הם עידן דב וידרה ואור שטיין וידרה. הנכס שנמכר הוגדר כדירת 4.5 חדרים וחניה צמודה ברחוב האשל 5 בכפר סבא. סכום התמורה שנקבע בעסקה עומד על 2,665,000 ₪.

9. <u>מצב תכנוני</u>[1]:

<u>להלן פירוט תמציתי לתכניות נבחרות</u>:

9.1. <u>תכנית כס/3/119/א</u>, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 2740 מיום 27/08/1981, התוכנית מסווגת את חלקה 591 כמגרש מספר 4686 בייעוד מגורים ב ואת חלקה 592 כמגרש מספר 4675 בייעוד אזור מגורים ג וחניה. התוכנית קובעת הוראות בניה, שטחי בניה ומספר יחידות דיור מותרות.

9.2. <u>תכנית כס/3/119/ב</u>, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 3125 מיום 22/11/1984, אישור טבלת הקצאות ותוכנית חלוקה. התוכנית מסדירה את נושא החניה הציבורית ומקומות החניה בין החלקות הזמניות.

9.3. <u>תכנית כס/1/1/גג</u>, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986, תוכנית גגות במרחב תכנון מקומי כפר סבא החלה על כל אזור מגורים ג. התוכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מטר רבוע ליחידת דיור, כולל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים. גובה החדר מוגבל ל 2 נקודה 5 מטרים ואין היתר להקמת חדרי יציאה על גג קומה חלקית.

9.4. <u>תכנית כס/3/119/ג</u>, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 3792 מיום 19/08/1990, מטרת התוכנית היא איחוד חלקות 591 וכן 592 כולל שינוי בבינוי, שינוי קווי בניין, והבטחת זיקת הנאה וזכות מעבר לחניה. התוכנית מסווגת את החלקות לאיחוד בייעוד אזור מגורים ג וחניה פרטית ומאפשרת 34 יחידות דיור במבנים בני 4 קומות מעל קומת קרקע.

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

9.5. תכנית כס/במ/3/119/ה, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 4014 מיום 11/06/1992, התוכנית ממשיכה את ייעוד אזור מגורים ג וחניה פרטית לחלקות המאוחדות. מטרתה היא הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח התוכנית ללא הגדלת שטח הבניה הכולל, והיא מאפשרת סך הכל 44 יחידות דיור בשתי כניסות במבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע.

9.6. תכנית כס/1/1/גג/א, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 3548 מיום 08/07/1993, תוכנית גגות הקובעת כי שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגבוה מ 1 נקודה 8 מטרים. השטח ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לזכויות המוקנות בתוכניות אחרות.

9.7. תכנית כס/מק/1/1/גג/ג, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996, תוכנית גגות באזור מגורים ג המתירה בניית גגות רעפים באופן מלא או חלקי תוך יצירת חללים לעליות גג, ודורשת שחלק משטח הגג יהיה אופקי עם גישה למערכות הבית המשותף. מתירה בניית חלקי גג שטוחים כמרפסות פתוחות בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג המוקפות בגגות רעפים.

9.8. תכנית כס/1/1/גג/ד 405-0675363, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 10345 מיום 08/04/2022, תוכנית גגות עדכנית המאפשרת תוספת בניה של חדר יציאה לגג בדירות עליונות.
שטח קומת הגג המירבי הותר עד 70% מקונטור הקומה העליונה. שטח זה מחושב כעיקרי ושירות וכולל את הבנייה המשותפת, חדרי גרעין, מדרגות ופירים טכניים. תוספת הבנייה מוגבלת כך שלא תעלה על 60 מ״ר לכל חדר על הגג. השטח שייבנה על הגג ייחשב כשטח עיקרי, וזאת בנוסף לשטחים העיקריים המותרים מתוקף תוכניות קודמות ותקפות.
תנאי לתוספת הוא ששטח הקומה העליונה לא יפחת מ 80% משטח הקומה הטיפוסית שמתחתיה. שימוש וחיבור לדירה הקיימת. חדרי היציאה לגג נועדו להרחבת הדירה הקיימת ולא ישמשו כיחידות דיור נפרדות. התוספת תיבנה בשטח הגג הצמוד לדירה ותהווה חלקה מהדירה בקומה העליונה, ללא אפשרות גישה נפרדת אליה. לכל דירה עליונה הותר חדר יציאה אחד בלבד, אשר יקושר לדירה שמתחתיו באמצעות מדרגות פנימיות. שטח המדרגות הפנימיות נספר כחלק ממניין השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
חל איסור על שילוב של בניית עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בניין, וכן בבניינים טוריים או בעלי קיר משותף. תוספות הבנייה לגג חייבות להיבנות בצמידות פיזית זו לזו ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. התוכנית מחייבת יצירת שפה עיצובית אחידה לגימור הגג והבניין כולו. גמר התוספת חייב להיות תואם לגמר הבנייה של הבניין המקורי או לחדרי יציאה שכבר קיימים בו.
כתנאי לאישור היתר בנייה על הגג, יש להגיש תוכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח של הגג במלואו כחלק מהבקשה להיתר.
הבנייה על הגג מחויבת בנסיגה של לפחות 2 מטרים ממעקה הגג בחזית הקדמית הפונה לרחוב. נדרשת נסיגה של לפחות 1.5 מטרים מחזיתות הצד והחזית האחורית. במקרה של בניין פינתי, תידרש נסיגה שווה של 2 מטרים משתי החזיתות הקדמיות, ונסיגה של 1.5 מטרים משאר החזיתות.
התוכנית אוסרת על הקמת מרפסת גג נוספת על גג הקומה החלקית.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

10. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא, להלן היתר בנייה לנכס הנדון.

10.1. היתר מס' 15165, מיום 02/05/1995, הקמת שני מבנים הכוללים בסך הכל 44 יחידות דיור. בכל בניין קיימת קומת כניסה הכוללת יחידת דיור אחת, מעליה 7 קומות מגורים, וגג המוגדר כרכוש משותף. בכל קומה טיפוסית בכל בניין ישנן 3 דירות.

להלן טבלת השטחים:

קומה	עיקרי	מקלט ומתקנים	אחסנה	מבואות וח"מ	מרפסות	אשפה	סה"כ שירות	סה"כ הבנין
0	165.3	13.6	34.8	130.4		38.7	217.5	382.8
1	576.6	42		66	39		147	723.6
2	576.6	42		66	39			723.6
3	576.6	42		66	39			723.6
4	576.6	42		66	39			723.6
5	576.6	42		66	39			723.6
6	576.6	42		66	39			723.6
7	576.6	42		66	39			723.6
סה"כ	**4,202**	**307.6**	**34.8**	**592.4**	**273**	**38.7**	**1,247**	**5,448**

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקש
תכנית כס/1/1/גג/ד	23/04/2022	211,200 ₪	41,822 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר שגיא שער:

- ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תוכנית גגות כס/1/1/גג/ד, אשר מאפשרת תוספת בנייה של חדרי יציאה לגג בדירות העליונות. על פי תיקון 126 לחוק, בעלי הזכויות בדירה העליונה הם אלו החייבים בהשבחה בגין תוכנית הגגות, וכי תוכנית זו מהווה את עילת החיוב.
- על פי התוכנית החדשה, ניתן לבנות על הגג עד 70 אחוזים משטח תכסית הקומה העליונה (הכולל שטחים עיקריים ושטחי שירות), ולא יותר מ - 60 מ"ר לכל דירה. בבניין הנדון, שטח הקומה העליונה הוא 723.6 מ"ר ברוטו. לפיכך, מתאפשרת בנייה של כ - 506 מ"ר בסך הכל בקומת הגג, מה שמאפשר לכל 5 או 6 הדירות בקומה העליונה לנצל את השטח המקסימלי של 60 מ"ר לדירה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- הגג הקיים מעל הדירה מוגדר כרכוש משותף של כלל דיירי הבניין ואינו מוצמד משפטית לדירה. משמעות הדבר היא שכדי לממש את הבנייה על הגג, נדרשת הסכמת השכנים וביצוע הסדרה קניינית של הצמדת שטח הגג לדירה הספציפית. בנוסף, ישנן מגבלות תכנוניות של קווי בניין מותרים, וכן מורכבות הנדסית הנובעת מהצורך למצוא פתרון חלופי למתקנים טכניים הנמצאים כיום על הגג המשותף. לאור מורכבויות אלו (קווי בניין, מתקנים טכניים ורכוש משותף), קבע באופן זהיר כי ניתן יהיה לבנות בפועל חדר יציאה לגג בשטח מינימלי של 40 מ״ר בלבד לכל דירה, תחת המקסימום התכנוני של 60 מ״ר.
- מקדם מורכבות והסדרה קניינית (מושע) בשיעור - 0.5 השמאי בחר להפחית את השווי ב - 50% באמצעות מקדם זה, לאור העובדה כי הגג הקיים אינו שייך בלעדית לבעלי הדירה אלא מהווה רכוש משותף. המקדם מגלם את הקושי, הסיכון והמורכבות בהשגת הסכמת השכנים, את העלויות הנדרשות לביצוע הסדרה קניינית של הצמדת הגג לדירה, וכן את מורכבות הבנייה הפיזית הכוללת מציאת פתרונות חלופיים למתקנים הטכניים המשותפים (כגון קולטי שמש) המוצבים כיום על הגג.
- מקדם שווי בשיעור - 1.2 מקדם המגלם את התרומה של מרפסת הגג שתיווצר כתוצאה מהבנייה. בנייה של חדר יציאה לגג בשטח זהיר של 40 מ״ר, תייצר מרפסת גג צמודה בשטח של 40 מ״ר.
- מקדם שוליות בשיעור - 0.8 מקדם זה הובא בחשבון כדי לשקף את העיקרון הכלכלי - שמאי של תועלת שולית פוחתת. כאשר מרחיבים דירה קיימת ומוסיפים לה שטחי בנייה, השווי הכלכלי של כל מ״ר נוסף נמוך יותר משוויו של מ״ר בדירה הבסיסית, ולכן יש להפחית מעט את שווי מ״ר הנוספים.
- שווי מ״ר מבונה - קבע שווי בסך של 11,000 ₪/למ״ר מבונה בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה כדלקמן:

כתובת הנכס	שמאי מכריע	גוש/חלקה	מועד קובע בשומה	שווי מ״ר מבונה
הגר״א 4	שלומי יפה	6426/170	23.3.2022	11,000 ₪
המפלס 4	דוד דדון	6433/547	23.4.2022	11,000 ₪
ויצמן 54	יעקב הלוי	6426/325	23.4.2022	9,200 ₪
ויצמן 87	אלדד חיימי	6440/60	23.4.2022	9,000 ₪
ארלוזורוב 13	ארז כהן	6426/607	23.4.2022	10,900 ₪
ארלוזורוב 11	ארז כהן	6426/608	23.4.2022	10,900 ₪
גאולה 12	יעקב פז	6426/617	23.4.2022	12,000 ₪

- תחשיב ההשבחה:

תאור	ערך
שטח לחדר היציאה לגג	40
מקדם מורכבות (הסדרה קניינית, בנייה במושע)	0.5
שווי מ״ר מבונה	11,000 ₪
מקדם שווי (מבטא 40 מ״ר חדר ועוד 40 מ״ר מרפסת)	1.2

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדם שוליות	0.8
סך הכל השבחה	**211,200 ₪**
היטל השבחה	**105,600 ₪**

12.2. **<u>עמדת המבקש</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר יוסי קפאח וברק סולומון</u>:

- יש לבחון את המימוש המלא בהתאם לתוכנית כס/1/1/גג/ד תוך התחשבות במגבלות הפיזיות, התכנוניות והקניינית המחמירות של הנכס. התוכנית מתירה תוספת בנייה של חדר יציאה על הגג בשטח של עד 70% מקונטור הקומה העליונה או 60 מ״ר, הנמוך מבניהם. אולם, גג הבניין הנדון אינו גג שטוח רגיל אלא משלב גג בטון שטוח המוקף במעטפת של גג רעפים משופע, כך שהשטח השטוח הפנוי לניצול עומד על 66.88 מ״ר בלבד.
- מתוך שטח זה, יש להפחית שטחים בגין נסיגות של 2 מטרים מחזית קדמית לרחוב האקליפטוס ו - 1.5 מטרים מחזיתות הצד והעורף, מה שמותיר שטח של 31.28 מ״ר לטובת חדר יציאה ועוד 35.6 מ״ר לטובת מרפסת גג.
- על פי תקן 9 לתקינה השמאית יש להפחית 5 מ״ר בגין בניית מדרגות, בחר ״על הצד הזהיר״ להפחית כ - 4 מ״ר בלבד ,וזאת בהסתמך על פסיקת הח״מ עבור נכס בגוש/חלקה 6426/325, כך ששטח חדר היציאה לגג נטו לחישוב עומד על 27.28 מ״ר.
- לגבי מרפסת הגג, מפחית 10 מ״ר נוספים בגין השטח הנדרש להצבת מתקנים טכניים כגון דודי שמש, ולכן שטח המרפסת נטו לחישוב עומד על 25.6 מ״ר.
- מקדם מושע והסדרה קניינית נקבע לשיעור של 0.3. לאור העובדה כי שטח הגג מוגדר כרכוש משותף ואינו מוצמד קניינית לדירה. בכדי לממש את הבנייה, בעלי הדירה נדרשים לקבל את הסכמתם של יתר השכנים בבניין ולרכוש מהם את החלק היחסי בזכויות, תוך ביצוע הסדרה קניינית מורכבת. בבניינים הכוללים 26 יחידות דיור נהוג לתת מקדם של 0.55 על פי החלטות שמאים מכריעים, מאחר שבבניין זה ישנן 44 יחידות דיור, חישוב ישיר גוזר מקדם של 0.24, אך מטעמי זהירות בחר במקדם של 0.3.
- מקדם שוליות נקבע לשיעור של 0.7, לאור העובדה כי מדובר בדירה בשטח רשום גדול יחסית שגם עברה שיפוץ פנימי מאסיבי, ולכן התועלת הכלכלית השולית מתוספת של חדר נוסף על הגג נמוכה יותר. קביעה זו נתמכת גם בהחלטות שמאים מכריעים קודמות ואף בחוות דעת של שמאי הוועדה המקומית בתיקים אחרים עם נתונים דומים.
- מקדם בינוי חדש על ישן ועלויות התאמה נקבע לשיעור של 0.8 לאור העובדה כי בניית חדר חדש על גבי מבנה קיים וישן בן כ - 30 שנה דורשת הוצאות כספיות ניכרות לצורך התאמת המבנה הישן לתוספת החדשה מבחינה הנדסית ופיזית, ולכן יש להפחית את השווי בהתאם למקובל בהחלטות שמאים מכריעים.
- מקדם דחייה נקבע לשיעור של 0.79. הבניין נבנה בשנת 1973 וזכאי לתמריצים מכוח תוכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מפני רעידות אדמה. מאחר שמימוש בנייה על הגג יפגע בכדאיות הכלכלית של יזם לבצע פרויקט התחדשות, סביר להניח שדיירי הבניין לא יסכימו לבנייה זו כדי לא לסכל את חיזוק הבניין. מכיוון שתוכנית תמ״א 38 צפויה לפקוע בחודש מאי 2026,

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

השמאי חישב תקופת דחייה של 4 שנים ממועד אישור תוכנית הגגות ועד לפקיעת התמ"א, תוך שימוש בשיעור היוון של 6 אחוזים, אשר גוזר את המקדם של 0.79.

לביסוס טענתו לעניין המקדמים הפנה להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

גוש וחלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שטח דירה	הגג מוצמד	מקדם שוליות
6426/325	יעקב הלוי	110.2	לא מוצמד	0.85
6438/177	אורית גלן	91	לא מוצמד	0.9
6433/309	ארז כהן	87.63	לא מוצמד	0.6
6433/547	דוד דדון	72.29	לא מוצמד	0.9
6426/667	שמאי הועדה קבע מקדם שוליות			0.7

גוש וחלקה	שמאי/ת מכריע/ה	יח"ד בבניין	שטח דירה	מוצמד	מקדם מושע/ מצב משפטי	מקדם ההפחתה	מקדם יחסי ליח"ד
6426/325	יעקב הלוי	24	110.2	לא מוצמד	0.6	0.4	0.017
6438/177	אורית גלן	24	91	לא מוצמד	0.5	0.5	0.021
6433/547	דוד דדון	32	72.29	לא מוצמד	0.6	0.4	0.013
6438/177	אורית גלן	24	91	לא מוצמד	0.5	0.5	0.021
ממוצע		**26**			**0.55**	**0.45**	**0.017**

- שווי מ"ר מבונה בסך של 9,700 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה מנכסים בסביבה, והחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

גוש וחלקה	תאריך	שטח רשום	תמורה	תמורה למ"ר
6439/216/5	23/09/2022	92	2,660,000 ₪	28,913 ₪
6439/329/3	15/09/2022	102	2,610,000 ₪	25,588 ₪
6438/178/6	08/09/2022	89	2,550,000 ₪	28,652 ₪
6433/395/36	08/08/2022	96	2,550,000 ₪	26,563 ₪
6438/274/13	20/07/2022	101	2,500,000 ₪	24,752 ₪
6436/147/3	23/06/2022	94	2,570,000 ₪	27,340 ₪
6438/288/8	22/05/2022	91	2,450,000 ₪	26,923 ₪
6438/312/5	26/04/2022	109	2,720,800 ₪	24,961 ₪
6436/109	27/03/2022	102	2,540,000 ₪	24,902 ₪
6438/252/4	06/03/2022	108	2,650,000 ₪	24,537 ₪

גוש וחלקה	שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע לשווי	שווי מ"ר מבונה	שווי שנקבע ע"י שמאי הועדה
6438/177	אורית גלן	23/04/2022	10,000 ₪	10,000 ₪
6426/325	יעקב הלוי	23/04/2022	9,200 ₪	9,000 ₪
6427/171	גיא צדיק	10/11/2021	9,500 ₪	10,000 ₪ מגלם מרפסת ומחסן
6433/309	ארז כהן	23/04/2022	10,000 ₪	10,000 ₪
6433/395	אלדד חיימי	23/04/2022	10,000 ₪	10,000 ₪
6436/149	עו"ד אפרת שלז	23/04/2022	10,000 ₪	10,000 ₪
6427/467	חיים מסילתי	23/04/2022	9,700 ₪	

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

6428/348	אוולין דוידזון	22/08/2021	₪ 7,400	
6438/171	עומר סרחאן	23/04/2022	₪ 9,400	
6441/105	יעקב פז	23/04/2022	₪ 10,000	
6426/169	יעקב פז	23/04/2022	₪ 10,000	
6439/148	רינת וויס רביב	09/02/2022	₪ 10,300	
6440/83	אורית גלן	23/04/2022	₪ 10,000	
7598/185	לילך בן פורת	23/04/2022	₪ 10,500	

- תחשיב ההשבחה:

תאור	ערך
שטח גג בטון שטוח פנוי לניצול לפני הפחתות	66.88
שטח לחדר יציאה לגג לאחר נסיגות קווי בניין	31.28
הפחתת שטח בגין בניית גרם מדרגות פנימי	4
זכויות בנייה לחדר יציאה לגג - שטח נטו	27.28
שטח למרפסת גג לאחר נסיגות קווי בניין	35.6
הפחתת שטח במרפסת בגין מתקנים טכניים	10
זכויות למרפסת גג - שטח נטו	25.6
זכויות בנייה לחדר יציאה לגג - מקדם אקוי'	1
זכויות בנייה לחדר יציאה לגג - סה"כ אקוי'	27.28
זכויות למרפסת גג - מקדם אקוי'	0.2
זכויות למרפסת גג - סה"כ אקוי'	5.12
סה"כ שטח אקוי' לחישוב	32.4
מקדם שוליות	0.7
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
מקדם מושע והסדרה קניינית	0.3
מקדם דחייה	0.79
שווי מבונה	₪ 9,700
סה"כ השבחה	₪ **41,822**
סה"כ היטל השבחה	₪ **20,911**

12.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>:**

- שווי מ"ר מבונה - השווי שנקבע על ידו נסמך על פסיקות של שמאים מכריעים לענייינים דומים בעיר. הוא טוען שהנתונים שהציג שמאי המבקשים אינם תואמים לנכס הנדון, שכן הם כוללים נכסים מפרויקטים של התחדשות עירונית ובנייה סמי - רוויה, בעוד שהנכס המדובר שייך לשוק הפרטי. בנוסף, הוא מתנגד להפחתת מע"מ מהשווי המבונה כפי שעשה שמאי המבקשים, ומציין כי לפי הפסיקה בשוק של אנשים פרטיים אין להכליל מע"מ בשווי המבונה, בהסתמך על החלטות השמאים המכריעים מר בועז ברזילי ומר חיים מסילתי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- שומה מכרעת בנכס דומה שאומצה על ידי ועדת ערר שמאי המשיבה מציין כי חוות דעתו נערכה בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר דוד דדון מיום 2.2.2023, בגין דירה זהה לחלוטין בנתונים דומים בבניין ותיק ברחוב המפלס. שומה זו אף אומצה על ידי ועדת הערר, שדחתה בקשת פטור של בעלי דירה נוספת באותו בניין.
- דחייה בעקבות תמ"א 38 מדובר בטענת סרק שאין לה מקום, מכיוון שהבניין הנדון הינו דירת מגורים שנבנתה בשנת 1995. לאור שנת ההקמה, הבניין אינו עומד בתנאי תוכנית תמ"א 38 ואינו זכאי לחיזוק מפני רעידות אדמה, ולכן אין שום הגיון בהחלת דחייה בגין תוכנית שאינה חלה עליו.
- ניתן לבנות חדר גג בשטח המקסימלי של 60 מ"ר. לביסוס טענתו, הפנה לתגובת מנהלת מחלקת תכנון עיר בעיריית כפר סבא, נגה די סגני. תשובתה הרשמית קובעת כי לאחר בחינת היתר הבנייה, עולה שגג הרעפים במבנה הוא דקורטיבי בלבד ואינו משמש כחלל גג או בעל פונקציה תפקודית. אי לכך, בבחינת דירה זו אין צורך להפחית את השטח שמתחת לרעפים משטח הגג הכולל. משמעות הדבר היא שניתן לממש את החדר בגג לפי השטח המקסימלי של 60 מ"ר מתוך שטח כולל של 65 מ"ר הנותר לאחר נסיגות החובה.
- לגבי הפחתת 4 מ"ר בגין מדרגות שביצע שמאי המבקשים, על פי החלטת ועדת ערר קודמת, אין מקום לקזז שטח זה מאחר שגרם המדרגות הוא חלק אינטגרלי מבית המגורים ומגולם בשווי המבונה.
- מקדם מושע הסדרה קניינית ומקדם שוליות - שמאי המשיבה טוען כי שמאי המבקש ביצע הכפלה קיצונית של מקדמים, שהובילה למקדם זכויות זעום.

מקדם שוליות - נקבע על ידו בשיעור של 0.8. דירת המקור היא בשטח נורמטיבי של 95.1 מ"ר. נסמך על פסיקה של החי"מ בגוש וחלקה6426/325 שאישר מקדם שוליות של 0.85 לדירה גדולה יותר בשטח של 110 מ"ר. לכן, יישום של 0.8 לדירה קטנה יותר הוא סביר והגיוני, ואף מיטיב מעט עם הנישום ביחס לפסיקות קודמות.

- מקדם מושע והסדרה - נקבע על ידו לשיעור של 0.5. מתבסס על החלטת החי"מ שאימץ מקדם של 0.6. מטעמי זהירות בלבד בחר להחמיר ולהפחית את המקדם ל - 0.5, מה שמקטין את ההשבחה.

מצרף תחשיב המדגים, אילו היה נצמד במדויק למקדמים ולשטחים המלאים שאושרו בהחלטות החי"מ בתיקים מקבילים (לרבות אי הפחתת שטחי מדרגות וחישוב שטח מקסימלי של 60 מ"ר), ההשבחה הייתה צריכה לעמוד על 391,380 ₪.

להלן התחשיב:

זכויות נוספות	מקדם כולל שוליות	שטח אקוי'	שווי מבונה	סך הכל
60	0.51	30.6	₪ 11,000	₪ 336,600
- 4	0.51	- 2.04	₪ 11,000	- ₪ 22,440
35.1	0.2	7.02	₪ 11,000	₪ 77,220
סה"כ ההשבחה				**₪ 391,380**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.4. **עיקרי הנושאים שעלו בדיון ואחריו:**

<u>שמאי המבקש (מר ברק סולומון)</u>

- הציג תשריט של קומת הגג וציין כי בקומת המגורים העליונה ישנן 3 דירות בכל כניסה, ובסך הכל 6 יחידות דיור. על גג המבנה קיימת מעטפת רעפים אשר גורמת להקטנת שטח הגג הפנוי. לאור קיומו של גג הרעפים, הוא בחן את סוגיית חדר היציאה לגג והסביר כי הוראות התוכנית מחייבות אחידות בבנייה על הגג, ולכן אין אפשרות להרוס את מעטפת הרעפים. לפיכך, יש לבחון את השטח הפנוי בפועל לחדר יציאה לגג בכפוף למצב זה. מסקנתו היא שהשטחים שניתן להביא בחשבון עבור חדר הגג והיתרה כמרפסת גג, קטנים משטח הדירה שמתחתיה למלוא הקונטור.
- פירט חלק מהוראות התוכנית, לפיהן לא תותר יותר מעליית גג וחדר יציאה אחד באותו מבנה. כמו כן, התוכנית מחייבת שפה עיצובית אחידה לכל הגג, ותנאי לבניית חדר יציאה בגג הוא הכנה של תוכנית עיצובית לכל הגג. החדר עצמו ייבנה בצמוד לדירה ומעליה בלבד, והוראות התוכנית מדגישות במפורש את נושא השפה העיצובית הכללית. בכדי להרוס את כלל מעטפת גג הרעפים נדרשת הסכמה של כל הדיירים בבית המשותף.
- לגבי הפסד שטחים, ציין שיש להפחית שטח בגין גרם מדרגות פנימיות, והפנה להחלטת השמאי המכריע בנושא זה. כמו כן, קיים הפסד של 10 מ״ר ליחידת דיור בגין שטח גג טכני, נתון אשר מוסכם גם על המשיבה.
- בהיבט הקנייני, טען כי בהתאם לרישום הבית המשותף, אין הצמדות של הגג לדירה הנדונה, ואין לה שייכות קניינית בגג, שכן הזכויות שייכות לכלל הדיירים. בשל כך, יש לבחון את ההשלכות של הצורך ברכישת זכויות לחדרי גג ואת נושא הצמדת הגג.
- לגבי המקדמים, שמאי המבקש נתן מקדם מושע בשיעור של 0.24, והסביר כי בחר אותו בהתאם לתחשיב המבוסס על כמות יחידות הדיור בבניין. בנוסף, נתן מקדם שוליות בשיעור של 0.7, והסביר שבחר בו בהסתמך על כך שהמשיבה עצמה קבעה מקדם שוליות של 0.7 במקרה דומה בגוש 6426 חלקה 667.
- בנושא עלויות ההתאמה, העלויות כוללות את הריסת גג הרעפים ובחינת עלויות נוספות הכוללות פירוט. הוא הציג החלטות של שמאים מכריעים שהתבסס עליהם לעניין זה. מסקנתו היא שעל הצד הזהיר, בהתחשב במורכבות התכנונית ועיצוב כל הגג, יש להביא בחשבון עלויות התאמה בסך של 100,000 ₪, להלן החלטות שמאים מכריעים:

גוש וחלקה	עלות התאמה כוללת	עלות התאמה למ״ר	מקדם התאמה
6434/63	120,000 ₪		
	129,000 ₪	1,490 ₪	
		1,470 ₪	
6434/95	100,000 ₪		0.65
6437/103	108,000 ₪		
7621/312	97,000 ₪		
6428/149	100,000 ₪		

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- לגבי שווי מ״ר מבונה, ציין כי הציג 14 החלטות של שמאים מכריעים שבממוצע קבעו שווי של 9,700 ₪ וכן ציין 5 החלטות שבהן המשיבה קבעה שווי מ״ר מבונה בטווח שבין 9,000 ₪ ל-10,000 ₪. הציג עסקאות השוואה של דירות והסביר כי בשיטת החילוץ המסקנה היא ששווי מ״ר מבונה עומד על כ - 9,500 ₪ אך מטעמי זהירות נקט בשווי של 9,700 ₪/למ״ר מבונה. בנוסף, בחן את שווי הדירות בקומה טיפוסית ללא זכויות בנייה נוספות לעומת העסקה שבוצעה בדירה הנדונה, והגיע למסקנה שהשוק לא נתן כל שווי לזכויות הגג הנוספות. חיזק זאת בטענה שמערכת הבנקאות אינה מכירה בהיתר בנייה בגג כאשר מדובר על שטח המהווה רכוש משותף. ציין שיש בידיו נתונים להציג שווי כיום, ושכל העסקאות שהציג הן ממרכז העיר ובסביבת הנכס ובעלי מאפיינים זהים. לשוק לוקח זמן להפנים את התוכנית, ולכן אם כיום אין אפשרות להוכיח השבחה, קל וחומר שאין להוכיח במועד הקובע. לטענתו, העסקה בנכס היא מהותית ויש לבחון אותה, שכן ההשבחה מוערכת בכ -200,000 ₪ ואמורה לבוא לידי ביטוי בעת המכירה, אך בפועל עסקאות של דירות גג לא נמכרות ב - 3,000,000 ₪ לאחר ביצוע התאמה לדירות טיפוסיות.

<u>שמאי המשיבה</u>

- הפנה לעמדת אדריכלי העיר בעניין גג הרעפים והאפשרות למימוש קונטור הדירה שמתחתיה, וציין כי העוסקים בתיק מטעם המבקש אינם אדריכלים. הציג את עמדת מחלקת התכנון והרישוי לפיה אין מניעה לבנות לדירה הנדונה חדר גג בשטח של 60 מ״ר, וזאת בכפוף לפירוק מתקן הרעפים העיצובי הממוקם על הגג.
- הסכים שצריך תכנון אחיד לכלל הגג במבנה, אולם הדגיש כי הביא בחשבון בשומתו רק שני רכיבים, כאשר החיוב שביצע הוא רק על 40 מ״ר במקום על 60 מ״ר.
- לגבי המקדמים, שמאי המשיבה נתן מקדם התאמה ומושע משוקלל בשיעור של 0.5. הסביר שבחר במקדם זה מאחר שהוא מגלם בתוכו את כל הקשיים למימוש הגג, לרבות המורכבות הקניינית, המורכבות התכנונית, וכן את עלויות ההתאמה הנדרשות בעת המימוש של חדרי הגג.
- ככל ויש לחשב עלויות התאמה בנפרד, יש לבחון את השפעת כל רכיב על גובה ההשבחה ולבצע את ההפחתות ממימוש מלא של 60 מ״ר הכולל חדר גג ומרפסת גג. הוא הדגיש כי המבקש מציג עלויות התאמה של 100,000 ₪ אך בפועל מבצע הפחתה של 20 מ״ר, שהערכה הכלכלית שלה על פי שומתו מגיעה לכ - 190,000 ₪ בנוסף, הוא טען שההפחתות שהציג המבקש מתבססות על בנייה צמודת קרקע ולא על בנייה רוויה, ואין זהות בעלויות ההתאמה בין מבנה בבנייה רוויה למבנה צמוד קרקע. הוא חזר והדגיש שוב כי המקדם שנקבע בשומתו בשיעור 0.5 מגלם את כלל הקשיים והעלויות.
- בבחינת ההשבחה ביחס להחלטת הח״מ ברחוב ויצמן 54, התוצאה היא שהמשיבה הייתה זהירה וההשבחה הכוללת נמוכה בתוצאתה ככל ונפעל על פי אותה החלטה. לכן, הוא ציין שיש לקבל את שומת המשיבה ללא שינוי.
- ישנן עשרות בקשות בעיר כפר סבא למימוש לאחר אישור התוכנית, הן בתוספת לבנייה ותיקה והן בבנייה חדשה. שלל את טענת המבקש לבחון את ההשבחה בראי עסקאות השוואה כיום מול תמורת המכירה, וטען שאין לבחון זאת לאור מצב וגיל הדירה לעומת עסקאות ההשוואה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לדבריו, עסקאות השוואה של דירות בנויות הנבחנות בשיטת החילוץ קיימים בהן נעלמים רבים אשר יכולים לשנות את התוצאה, ולכן אין ללמוד מהן מסקנות לגבי ההשבחה. הוא ציין כי היטל של 100,000 ₪ המסתכם בכ - 2 % עד 3 % משווי הדירה, אינו מדיד מבחינה שמאית בשיטת החילוץ ואינו מוביל לכל מסקנה אם ההשבחה במלואה או חלקה.

- לגבי ערכי שווי של מיקומים וסוגי נכסים שהופיעו בשומת המבקש, הוא ציין שאין לגביהם נתונים בשומת המשיבה, והוא משאיר זאת לבחינת השמאי המכריע.
- בנושא מס ערך מוסף, הוא ציין כי השמאים המכריעים מר בועז ברזילי ומר חיים מסילתי סוברים שבשוק של פרטיים מסוג זה אין מקום להפחית מס ערך מוסף בהתאם לתקן 11, ולכן יש לבחון שווי מ״ר מבונה גבוה הכולל מס ערך מוסף.
- ציין שיוכל להמציא מסמך ממחלקת התכנון לגבי פוטנציאל המימוש של 60 מ״ר בגג הנדון.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- שטח לבנייה על הגג
- מקדם מושע
- מקדם שוליות
- הפחתת עלויות התאמה
- שווי מ״ר מבונה

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>שטח לבנייה על הגג</u>:

מחלוקת בנושא שטח פנוי לניצול, השפעת גג הרעפים והפסד שטחים המחלוקת נסובה סביב השאלה האם גג הרעפים הקיים במבנה והוראות העיצוב מגבילים בפועל את שטח הבנייה המקסימלי שניתן לנצל לטובת חדר היציאה לגג ומרפסת הגג. הצדדים חלוקים בשאלה האם נדרשות הפחתות בגין קונטור הגג, גרם מדרגות פנימי ושטחים טכניים, או שמא תכנונית ניתן לממש את מלוא הזכויות בפירוק הרעפים ללא הפחתות כפולות.

המבקש טוען כי על גג המבנה קיימת מעטפת רעפים אשר מקטינה את שטח הגג הפנוי לניצול. מכיוון שהוראות התוכנית מחייבות שפה עיצובית אחידה לכל הגג, לא ניתן להרוס את מעטפת הרעפים ללא הסכמת כל הדיירים בבית המשותף והכנת תוכנית עיצובית כוללת. משום כך, השטח שניתן לקחת בחשבון עבור חדר היציאה לגג ומרפסת הגג קטן משטח הדירה שמתחתיה. בנוסף, המבקש דורש להפחית מחישוב ההשבחה שטח בגין בניית גרם מדרגות פנימי, וכן להפחית 10 מ״ר ליחידת דיור בגין שטחים טכניים על הגג.

מנגד טוענת המשיבה כי בהתאם לעמדת אדריכלי העיר ומחלקת התכנון, אין שום מניעה תכנונית לבנות לדירה הנדונה חדר יציאה לגג בשטח המקסימלי של 60 מ״ר, וזאת בכפוף לפירוק מתקן הרעפים העיצובי. המשיבה מסכימה כי נדרש תכנון אחיד למבנה, אך מציינת כי כבר הביאה נתון זה בחשבון כאשר בחרה לחייב בהשבחה בגין שטח של 40 מ״ר בלבד במקום 60 מ״ר. לעניין הפסד השטחים, המשיבה טוענת כי דרישות המבקש מהוות כפל הפחתות - דורש קיזוז של 20 מ״ר (מ -

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

60 ל - 40, הפחתה ששוויה כ - 190,000 ₪) וגם דורש להפחית במקביל הוצאות נפרדות עבור עלויות התאמה.

החלטה:

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים והמסמכים שהוצגו בפניי, מצאתי לנכון לקבל את עמדת המשיבה. כפי שעולה במפורש מתשובתה המקצועית של מנהלת מחלקת תכנון עיר, גברת נגה די סגני, גג הרעפים במבנה הנדון הוא אלמנט דקורטיבי בלבד ואינו מהווה חלל גג פונקציונלי. אי לכך, אין כל מניעה תכנונית לפרקו ולנצל את מלוא השטח המקסימלי המותר על פי התוכנית (60 מ״ר). אף על פי כן, המשיבה הפחיתה שליש מהשטח והעמידה את בסיס החיוב על 40 מ״ר, וזאת כדי לגלם מראש את אילוצי העיצוב, נסיגות קווי הבניין המחייבות וההתאמות הנדרשות. בהתאם להחלטתי הקודמת בשומה המכרעת בנכס ברחוב ויצמן 54, שם בחנתי לעומק את מגבלות הניצול בגג והעמדתי את השטח לחישוב על 50 מ״ר, הרי שהפחתת המשיבה בתיק זה ל-40 מ״ר היא שמרנית, ראויה. באשר לדרישת המבקש להפחתה נפרדת של שטח בגין מדרגות פנימיות ומתקנים, אני סבור כי יש להכיר בהפסד שטח ריאלי בגין בניית מדרגות פנימיות העולות מתוך דירת המקור אל חדר הגג החדש. החלטה זו נסמכת על ההיגיון השמאי לפיו יצירת הגישה לחדר הגג מחייבת פתיחת פתח בתקרה והקרבת שטח פנים שימושי בדירה הקיימת, ועל כן מן הראוי, על הצד הזהיר, לנכות שטח זה מבסיס חישוב ההשבחה. לאור האמור שטח חדר היציאה לגג נטו לחישוב ההשבחה יעמוד על 36 מ״ר אקוי׳.

שטח המרפסת לחיוב צריך להיות השארית הפיזית של הגג השטוח, לאחר ניכוי השטח הבנוי . מוסכם על פי מדידת המבקש כי שטח גג הבטון השטוח הפנוי לניצול במבנה עומד על 66.88 מ״ר . מאחר שקבעתי כי בסיס החיוב לחדר היציאה לגג יעמוד על 40 מ״ר (ממנו קוזזו בהמשך 4 מ״ר למדרגות), הרי ששטח תכסית החדר על הגג תופס 40 מ״ר. השארית המתמטית הנותרת למרפסת גג פנויה היא - 66.88 מ״ר (X 0.85 למתקנים טכניים) פחות 40 מ״ר 16.8 מ״ר.

14.2. <u>מקדם מושע</u>:

מחלוקת זו עוסקת במשמעות הכלכלית של היעדר הצמדה קניינית של שטח הגג לדירה, מכיוון שהגג רשום כרכוש משותף השייך לכלל דיירי הבית המשותף. הדיון מתמקד בשיעור מקדם המושע וההסדרה הראוי שיש להחיל בגין הצורך המורכב בהסכמת השכנים ורכישת הזכויות מהם לצורך מימוש הבנייה על הגג.

שמאי המבקש טוען כי על פי רישום הבית המשותף, אין לגג הצמדה לדירה הספציפית והזכויות עליו שייכות לכלל הדיירים בבניין. לכן, יש להביא בחשבון את המורכבות של רכישת זכויות חדרי הגג מהשכנים ואת ביצוע ההצמדה. המבקש קבע מקדם מושע והסדרה בשיעור של 0.24, אשר נקבע מתמטית בהתאם לכמות יחידות הדיור במבנה.

מנגד שמאי המשיבה קבעה מקדם משוקלל אחד בשיעור של 0.5. מקדם זה מגלם בתוכו את מכלול הקשיים בעת מימוש הבנייה על הגג, לרבות המורכבות הקניינית והתכנונית והן את עלויות ההתאמה.

החלטה:

בהחלטתי ברחוב ויצמן 54 (גוש 6426 חלקה 325), דנתי באריכות בסוגיית מימוש זכויות בנייה על גג המהווה רכוש משותף, שם אישרתי מקדם הפחתה של 0.6. המורכבות נבעה בעיקרה מנוכחותה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

של תמ"א 38 פעילה בבניין אשר יצרה "התנגשות זכויות" ועיכבה את המימוש, דבר שחייב מנגנון של דחייה בשנים. לעומת זאת בנכס הנדון, המורכבות היא בעיקרה פיזית - קניינית ישירה ריבוי דירות בכל כניסה והצורך להרוס ולשנות אלמנט משותף מובהק (גג הרעפים) המשפיע חזותית והנדסית על כלל הבניין. משום כך, במקום פירוק למנגנון דחייה בשנים, הוחל מקדם הפחתה קבוע ומשוקלל (0.5) הנותן ביטוי הולם לקושי האינהרנטי בנכס ספציפי זה.

שמאי המשיבה בחר להחמיר וליישם מקדם של 0.5. מקדם זה מגלם בתוכו באופן ראוי ומאוזן לא רק את המורכבות המשפטית והקניינית מול כלל דיירי הבניין, אלא גם את מורכבות הביצוע ההנדסי במבנה הקיים. יישום שרשרת מקדמים כפולים כפי שערך שמאי המבקש מוביל למקדם זכויות זעום שאינו עומד במבחן המציאות הכלכלית ואינו משקף את שווי השוק האמיתי של זכויות הבנייה שנוספו. מאחר שהמקדם שקבעה המשיבה (0.5) ראוי, אני מאמץ את קביעתה במלואה.

14.3. <u>מקדם שוליות</u>:

מחלוקת בנושא בחירת מקדם השוליות הצדדים חלוקים בשאלת שיעור מקדם השוליות הראוי להחלה על תוספת הבנייה, אשר נועד לשקף את התועלת הכלכלית הפוחתת של כל מטר מרובע נוסף ביחס לדירת המקור. הוויכוח מתבסס על חלופות שונות של פרשנות ויישום מתוך החלטות קודמות של שמאים מכריעים בנכסים אחרים בסביבה, והשלכתן הישירה על שטח הדירה הנדונה.

שמאי המבקש קבע מקדם שוליות בשיעור של 0.7. כחיזוק לכך, הוא טוען כי המשיבה עצמה אישרה מקדם שוליות של 0.7 בנכס אחר הנמצא בגוש 6426 חלקה 667

מנגד שמאי המשיבה התבסס על בחינת החלטת הח"מ ברחוב ויצמן 54, המשיבה טוענת כי המקדם הכולל שבו השתמשה (0.5) הוביל לתוצאת השבחה נמוכה וזהירה יותר בהשוואה לאילו הייתה פועלת בדיוק לפי אותה החלטה.

החלטה:

דירת המקור בענייננו היא בשטח של כ - 95 מ"ר. בפסיקתי ברחוב ויצמן 54 דנתי בדירה מעט גדולה יותר בשטח של 110.2 מ"ר, ושם מצאתי לנכון לאשר מקדם שוליות של 0.85. בסוגיה זו אני גוזר גזירה שווה מהכרעתי ברחוב ויצמן 54. שם קבעתי כי מקדם שוליות ראוי לשטח דירה אשר נוספו לה זכויות משמעותיות עומד על 0.85. תוספת השטח הנידונה משנה באופן מהותי את גודל הדירה, ולכן מקדם שוליות בשיעור של 0.85 הינו סביר, מאוזן ומשקף נכונה את התועלת הכלכלית הפוחתת של השטח הנוסף.

14.4. <u>הפחתת עלויות התאמה</u>:

מחלוקת בנושא הפחתת עלויות התאמה מוקד מחלוקת זה הוא האם יש לנכות מתחשיב ההשבחה סכום נפרד בגין הוצאות ההתאמה והריסת הגג הקיים הנדרשות לצורך הבנייה החדשה, בהתחשב במורכבות התכנונית הנדרשת. השאלה העקרונית היא האם הוצאות אלו צריכות להיות מחושבות כסעיף עצמאי בהתבסס על החלטות קודמות, או שמא הן כבר מגולמות במלואן בתוך מקדם ההתאמה והמושע המשוקלל שנקבע.

עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון באופן נפרד הוצאה בסך של 100,000 ₪ בגין עלויות התאמה, הנובעות בין היתר מהמורכבות התכנונית, הצורך בהריסת גג הרעפים ועיצוב כלל הגג.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

המבקש מתבסס על שורת החלטות של שמאים מכריעים שהכירו בעלויות התאמה בטווח שבין 97,000 ₪ ל - 129,000 ₪.

מנגד שמאי המשיבה טוען כי עלויות ההתאמה כבר מגולמות במקדם ה - 0.5 שניתן בשומה יתרה מכך, המשיבה מציינת שאם מחשבים את עלויות ההתאמה בנפרד, יש לעשות זאת מתוך ניצול שטח מקסימלי של 60 מ״ר. בנוסף, נטען כי החלטות השמאים המכריעים שהציג המבקש לעניין עלויות אלו התייחסו למבנים בבנייה צמודת קרקע, בעוד שהנכס הנדון הוא בבנייה רוויה, ועלויות ההתאמה בשני סוגי המבנים אינן זהות.

החלטה:

תחשיב המשיבה במקרה דנן נערך בגישה הכוללת בתוכה רשת ביטחון המגלמת הלכה למעשה את הוצאות ההתאמה הנדרשות. ראשית, כאמור הופחתו 20 מ״ר מזכויות הבנייה, הפחתה ששוויה הכלכלי לבדו עולה משמעותית על עלויות ההתאמה הנטענות. שנית, המקדם המשוקלל בשיעור 0.5 מכיל בתוכו את המורכבות ההנדסית בעבודה על גבי מבנה מאוכלס, מעבר למורכבות הקניינית. דרישה לנכות את הוצאות ההתאמה כסעיף כספי נוסף למערכת מקדמים זו תהווה כפל הפחתות. בנוסף, ראוי לציין כי חלק מנתוני ההשוואה שהציג המבקש לעניין זה מתייחסים לעלויות בבתים צמודי קרקע, אשר אופי ההתאמה בהם שונה מהותית מהנדרש בבנייה רוויה

14.5. <u>שווי מ״ר מבונה</u>:

קביעת שווי מ״ר מבונה וחישוב מע״מ.

המבקש קבע שווי מבונה של 9,700 ₪/למ״ר. הציג 14 החלטות של שמאים מכריעים שהממוצע שלהן הוא 9,700 ₪, ו - 5 החלטות של המשיבה שבהן נקבע שווי התחלתי של 9,000 ₪ עד 10,000 ₪. בנוסף, בשיטת חילוץ מעסקאות השוואה חילץ המבקש שווי של כ-9,500 ₪/למ״ר מבונה, וקבע 9,700 ₪, מטעמי זהירות.

המבקש בחן דירות בקומה טיפוסית ללא זכויות בנייה נוספות והשווה אותן לתמורת המכר של הדירה הנדונה, ומסקנתו היא שהשוק אינו מעניק כל שווי לזכויות הגג הנוספות. כמו כן, המערכת הבנקאית לא נותנת הכרה להיתר בנייה המצוי על שטח המהווה רכוש משותף. לטענתו, השוק דורש זמן להפנים תוכניות בניין עיר, ואם כיום לא ניתן להוכיח בעסקאות שקיימת השבחה, ודאי שלא ניתן היה להוכיח זאת במועד הקובע בעבר. בנוסף טוען שהשבחה מוערכת של 200,000 ₪ הייתה חייבת לבוא לידי ביטוי מובהק במחיר המכירה, אך עסקאות של דירות גג אינן נמכרות במחירים כאלה לאחר ביצוע התאמות לדירות טיפוסיות.

מנגד עמדת המשיבה כי יש לקבוע שווי מ״ר מבונה גבוה יותר הכולל בתוכו מס ערך מוסף (מע״מ). מסתמכת על החלטות השמאים המכריעים מר בועז ברזילי ומר חיים מסילתי, לפיהן בשוק של אנשים פרטיים אין מקום להפחית מע״מ (בהתאם לתקן 11 לתקינה השמאית). באשר למיקומים וסוגי נכסים שהציג המבקש, המשיבה מציינת שאין לה נתונים עליהם בשומתה, ומשאירה זאת להכרעת השמאי המכריע.

עסקאות השוואה של דירות בנויות הנבחנות בשיטת החילוץ מכילות נעלמים רבים שעשויים לשנות את התוצאה, ולכן אין להסיק מהן מסקנות לגבי קיומה של השבחה. אין לבחון את ההשבחה על בסיס עסקאות מכר עכשוויות, אלא נדרש לבחון זאת למועד הקובע, תוך התחשבות במצבה וגילה של הדירה מול נתוני ההשוואה. מעבר לכך, המשיבה מדגישה כי היטל השבחה של 100,000 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מהווה בסך הכל בין % 2 ל -% 3 משווי הדירה כולה ; פער כזה נופל בטווח טעות הדגימה, אינו מדיד מבחינה שמאית בשיטת החילוץ, ולא יכול להוכיח אם קיימת השבחה מלאה, חלקית או אפסית.

החלטה:

על מנת להגיע להכרעה מבוססת, נבחנה קשת רחבה של החלטות שמאים מכריעים שניתנו בסביבה הקרובה של הנכס הנישום. מתוך בחינת ההחלטות עולים קווי דמיון מתודולוגיים לצד הבדלים פיזיים ומיקומיים מהותיים.

מרבית השומות המכריעות בסביבה שאינן ממוקמות בצירי תנועה חריגים נעות בתוך "גרעין שווי" יציב שבין 9,400 ₪ ל-10,500 ₪/למ"ר מבונה.

השוני המרכזי בין ערכי השווי המכריעים נובע ישירות מאופי הרחוב בו ממוקם הנכס. רחובות ראשיים, רועשים ובעלי עירוב שימושים אינטנסיבי מייצרים מטרדים המפחיתים את שווי מ"ר המגורים, בעוד שרחובות פנימיים ושקטים נהנים מפרמיית שווי חיובית.

בהחלטתי בנכס שברחוב ויצמן 54 (גוש 6426 חלקה 325) נקבע שווי מ"ר מבונה של 9,200 ₪, וברחוב ויצמן 87 (שנקבע ע"י השמאי המכריע מר אלדד חיימי) נקבע שווי של 9,000 ₪. ערכים נמוכים אלו נובעים מכך שרחוב ויצמן הינו רחוב ראשי, רועש וסואן בעיר כפר סבא, שבו הדירות ממוקמות מעל קומת משרדים ומסחר. נתונים אלו מחייבים ביצוע התאמות והפחתות שווי ביחס לרחובות מגורים שקטים.

מנגד, בהחלטות בנכסים ברחוב הגר"א 4 (נקבע ע"י השמאי המכריע מר שלומי יפה) וברחוב המפלס 4 (נקבע ע"י השמאי המכריע מר דוד דדון) נקבע שווי גבוה של 11,000₪ למ"ר. בדומה לכך, ברחוב ארלוזורוב 11 ו - 13 (נקבע ע"י השמאי המכריע מר ארז כהן) נקבע שווי של 10,900 ₪, וברחוב גאולה 12 (נקבע ע"י השמאי המכריע מר יעקב פז) נקבע שווי של 12,000 ₪. רחובות אלו מייצגים שכונות מגורים מובהקות, חדשות או יוקרתיות יותר, המבודדות ממטרדי תחבורה ומסחר.

לאחר שקלול כלל הנתונים, עקרונות החפיפה והשוני, וחוות דעת הצדדים, מצאתי לנכון להעמיד את שווי המ"ר המבונה בנכס הנדון על סך של 9,700 ₪/מ"ר מבונה.

קביעה זו תואמת באופן מדויק את המגמה הרווחת בקרב השמאים המכריעים שדנו בנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה. המבקש הציג מסד נתונים רחב של 14 החלטות שמאים מכריעים שהממוצע שלהן עומד על 9,700 ₪, ונתון זה משקף נאמנה את נקודת האיזון של השוק המקומי למועד הקובע.

הערך חופף ותואם לחלוטין להחלטתו של השמאי המכריע מר חיים מסילתי בגוש 6427 חלקה 467, אשר קבע שווי מ"ר מבונה זהה של 9,700 ₪ בנתוני שוק דומים. הוא נמצא גם בקרבה רבה להחלטתו של השמאי המכריע מר גיא צדיק (גוש 6427 חלקה 171) שקבע 9,500 ₪/למ"ר (המגלם בתוכו גם מרפסת ומחסן), ולהחלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן (גוש 6438 חלקה 171) שקבע 9,400 ₪ למ"ר.

מחד, לא ניתן לקבל את ערכי השווי הנמוכים שנקבעו ברחוב ויצמן, שכן רחוב האשל 5 ממוקם באזור מגורים איכותי, שקט ומבוקש בהרבה (תת - השוק של שכונת "כפר הדובדבן"), המנותק ממטרדי המסחר והתנועה האינטנסיביים של ציר ויצמן הראשי.

מאידך, לא ניתן לקבל את דרישת המשיבה לשווי של 11,000 ₪/למ"ר. הנכסים שבהם נקבע שווי זה (כגון הגר"א 4 או המפלס 4) נהנים ממאפייני בינוי מודרניים או ממיקומי קצה ספציפיים בשוק

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

הפרטי ללא מגבלות הנדסיות קשיחות. בנכס הנדון ברחוב האשל 5, קיימות מורכבויות פיזיות מובנות - מבנה ותיק בעל גג רעפים היקפי מורכב ותשריט המכיל 6 דירות בקומה העליונה. אילוצים אלו מייצרים מגבלות תכנוניות ועלויות עקיפות המונעות מרכיב הקרקע המבונה להעפיל לרף המקסימלי של העיר.

ניתוח עסקאות ההשוואה שבוצע על ידי השמאים בסביבה בשיטת החילוץ (נטרול שווי מבונה של הדירה הטיפוסית מול תמורת המכירה) מראה כי השוק גוזר שווי של כ-9,500 ₪ למ״ר מבונה. העמדת הערך על 9,700 ₪ מהווה קביעה מאוזנת הלוקחת בחשבון את שווי החילוץ הראלי, בתוספת מקדם זהירות נדרש, ותוך הכללת רכיב המע״מ במלואו כמתחייב מתקן 11 בשוק הפרטי.

תחשיב ההשבחה:

תיאור	ערך
שטח חדר יציאה לגג נטו	36
מקדם שווי לחדר	1
שטח מרפסת גג	16.8
מקדם אקוו' למרפסת	0.2
סה״כ שטח אקוי'	39.36
שווי למ״ר מבונה	9,700 ₪
מקדם שוליות	0.8
מקדם מושע והסדרה (כולל התאמות)	0.5
סה״כ השבחה	**152,716 ₪**
סה״כ היטל השבחה	**76,358 ₪**

15. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין מימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
תכנית כס/1/1/גג/ד	23/04/2022	152,716 ₪	76,358 ₪

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com