יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך עברי : י"ד אב תשפ"ו
תאריך לועזי : 28/07/2026
מס' מינוי : 901-2026

לכבוד,
גב' שני שרבט
ע"י מר גיל יעקב בן גלים- שמאי מקרקעין. דוא"ל: gil@bengalim.co.il
להלן "המבקשת"

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 6437

חלקה 102

רח' הגבורות 3ב', שכונת "ראשונים"

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 הגב' שני שרבט (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 29/03/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שגיא שער, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 31/05/2026, שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר גיל יעקב בן גלים, 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/מ/ג	27/06/2001
כס/1/1/גג/ד	23/04/2022
405-1026376	12/02/2023
כס/1/1/מ/ה	26/10/2024

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	בית מגורים צמוד קרקע (קוטג') דו - קומתי, הבנוי מעל קומת מרתף חלקי. הנכס מהווה את הבית השני ממזרח מתוך מבנה טורי הכולל 4 בתים המחוברים ביניהם.
גוש	:	6437
חלקה	:	102
שטח החלקה הרשום	:	1,300 מ"ר
השטח הנדון	:	288 מ"ר (הצמוד ליחידה A)
שטח בנוי	:	כ - 258.95 מ"ר
הזכויות בנכס	:	חכירה

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החת"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.

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

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס ממוקם ברחוב שקט ומבוקש במרכז העיר כפר סבא. האזור מאופיין כשכונה ותיקה המשלבת בנייה צמודת קרקע (קוטג'ים ובתים פרטיים) לצד בנייה רוויה וחדישה יותר של מבני מגורים בני 3-4 קומות. הסביבה נהנית מפיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, מדרכות, ותאורת רחוב, ומצויה בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו".

7.2. תיאור החלקה:

מדובר בחלקה בשטח 1,300 מ"ר עליה נבנה פרויקט של 2 מבנים טוריים הכוללים בסך הכל 4 צמודי קרקע. הנכס הנדון הוא בית מגורים צמוד קרקע (קוטג') המהווה חלק ממבנה טורי של 4 בתים הבית השני מכיוון מזרח - יחידה A.

7.3. תיאור המבנה:

הקוטג' הנו דו - קומתי ובנוי מעל קומת מרתף חלקי. הבית נבנה על פי היתר בנייה משנת 1997 וקיבל תעודת גמר באפריל 2000. שטחיו הבנויים הינם: מרתף כ - 50 מ"ר, קומת קרקע כ - 105.62 מ"ר, קומה א' כ - 103.25 מ"ר. הבית וצורת הבינוי מחוברים בקיר משותף (חיבור קשיח) לשאר הבתים במבנה הטורי.

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס רישום זכויות שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 27/04/2026, עולים בין היתר הפרטים, כדלקמן:

גוש	:	6437.
חלקה	:	102
שטח חלקה	:	1,300 מ"ר.
בעלות	:	המקרקעין רשומים בבעלות משותפת (מושע) על שם: מרדכי ניקסוקין (173/1300 + 23/260), דיצה גוטליב (253/650), ודליה גוטליב (בשני רישומים של 253/1300). זכויות החכירה רשומות על שם שני שרבט (1/2) ואפרת שרבט (1/2) תיקון טעות סופר מ - 15/07/2025
הערות	:	(התחייבות מ - 08/07/2025) לטובת מיכל שרבט על זכויות החכירה של שני שרבט (נרשמה ב - 24/07/2025) הערות על קיום הסכמי שיתוף בין הבעלים והחוכרים מהתאריכים 30/03/2004 ו - 03/08/2010. תנאי שטר מקורי מציין מגבלה או ייחוד על "קרקע בשטח 650 מ"ר המהווה את מחציתה המזרחית של החלקה"

8.2. חוזה מכר:

חוזה מכר מיום 08/07/2025, המוכרת גבק שני יעל שרבט (שפירו) הקונה הגב' מיכל שרבט. הנכס שנמכר כחלק A בגוש וחלקה 6437/102 הכולל 3 קומות כולל קומת מרתף וממ"ד. סכום התמורה שנקבע בעסקה עומד על 5,500,000 ₪.

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

9. מצב תכנוני[1]:

להלן פירוט תמציתי לתכניות נבחרות:

9.1 תכנית כס/231, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 1886 מיום 04/01/1973, תוכנית ייעדה את החלקה לאזור "מגורים ב'". קבעה הוראות בנייה המאפשרות בנייה של 50% בכל קומה, בשתי קומות הממוקמות מעל קומת עמודים מפולשת.

9.2 תכנית כס/1/1/ד', שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 2547 מיום 28/06/1979, הסדרת זכויות הבנייה לאזור מגורים ב'. התוכנית התירה זכויות של 70% בנייה בשתי קומות, ותכסית קרקע של 35%. שטח הקרקע הנדרש ליחידת דיור הוגדר כ - 300 מ"ר, וגובה המבנה המקסימלי הוגבל ל - 8.5 מ'. בנוסף, הותרה חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר לכל דירה.

9.3 תכנית כס/1/1/מ', שהודעה בדבר אישור פורסמה מיום 30/03/1990, התוכנית התירה לראשונה הוספת קומת מרתף. הותרה בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לכל יחידת דיור, וזאת בנוסף לאחוזי הבנייה העיקריים שהותרו בתוכניות הקודמות.

9.4 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.

9.5 תכנית כס/1/1/מ/ג, שהודעה בדבר אישור פורסמה מיום 12/06/2001, הרחבת זכויות המרתפים. התוכנית התירה לבנות מרתפים על כל קונטור (היקף) קומת הקרקע. היא הוסיפה אפשרויות שימוש במרתף לצרכי מגורים וכן משרדים לבעלי מקצוע חופשיים (בנוסף לאפשרות של התקנת מתקנים סניטריים), וקבעה כי גובה המרתף יהיה 2.20 מ'.

9.6 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.

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

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.

9.7. תכנית 405-1026376, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 11076 מיום 29/01/2023, סדרת הוראות להקמת בריכות שחייה במגרשים של בנייה צמודת קרקע. התוכנית מגדירה כי גודל הבריכה המקסימלי יהיה 10% מהשטח הפנוי במגרש או 50 מ״ר (הגדול מבין השניים). קווי הבניין (המרחק מגבול המגרש) לבריכה יהיו לפחות 1 מטר, ועומק המים המקסימלי לא יעלה על 1.50 מ׳.

9.8. תכנית כס/1/1/מ/ה׳, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 12794 מיום 01/10/2024, עדכון והרחבת זכויות המרתפים לבנייה צמודת קרקע. התוכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח של עד היקף קומת הקרקע שמעליו. שטחי המרתף יחושבו כשטחים עיקריים (למעט שטחי ממ״ד).
גובה המרתף לא יפחת מ - 2.50 מטר (שיפור מ - 2.20 מ׳ בתוכנית הקודמת).
אוסרת על ניוד שטחים מקומת המרתף לקומות שמעל הקרקע.
במידה והמרתף מיועד לחניה, תותר הגדלת התכסית של המרתף עד ל - 50% משטח הקרקע הפנויה במגרש.
מתירה יצירת חצר אנגלית שעומקה יגיע עד למפלס רצפת המרתף.
התוכנית מאפשרת פיצול של יחידת דיור משנית להשכרה (בכפוף להליך פרסום לפי סעיף 149) או כניסה חיצונית נפרדת למשרד של בעל מקצוע חופשי, אשר יותקנו דרך החצר האנגלית.

10. רישוי:

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

10.1. היתר מס׳ 16042, מיום 13/03/1997, הקמת 4 בתים חד - משפחתיים (מבנה טורי), הכוללים מרתף וחניה מקורה לכל יחידת דיור. עבור היתר זה ניתן טופס 4 ב - 21/07/1999, ותעודת גמר הונפקה ב - 18/04/2000.

טבלת שטחים:

קומת מרתף	קומת קרקע	קומה א׳	סך הכל שטח בנוי	חניה מקורה
50.08	105.62	103.25	258.95	14.76

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקש
תכנית כס/1/1/מ/ג	27/06/2001	₪ 3,960	₪ 1,856

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

תכנית כס/1/1/גג/ד	23/04/2022	₪ 257,000	₪ 69,013
תכנית 405-1026376	12/02/2023	₪ 18,000	אין השבחה
תכנית כס/1/1/מ/ה	26/10/2024	₪ 44,080	₪ 26,906

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:

- השמאי מציין כי הנכס הוא קוטג' שנבנה בשנת 1997 (בן כ - 28 שנים במועד השומה), וכי הוא אינו מנצל את מלוא זכויות הבנייה, במיוחד במרתף ובגג. לטענתו, תוחלת החיים הכלכליים של המבנה תסתיים לאחר 50 שנה ממועד בנייתו, קרי בשנת 2049. על כן, ניצול זכויות בנייה המחייבות עבודות מאסיביות (כמו במרתף) יידחה לשנה זו. מנגד, אין מניעה לנצל את זכויות הבנייה בגג או להקים בריכה כיום, תוך התחשבות בעלויות התאמה, ולכן השבחה בגין זכויות אלו חושבה למימוש מיידי.
- ערכי שווי - לצורך קביעת השווי למ"ר, נסמך השמאי על שורת שומות מכריעות בסביבה (מרכז העיר כפר סבא) כדלקמן:

גוש וחלקה	שם השמאי	תאריך שומה	שווי למ"ר למועד 23.04.2022 (תכנית הגגות)	שווי למ"ר למועד 12.02.2023 (תכנית הבריכות)	שווי למ"ר למועד 26.10.2024 (תכנית מרתפים חדשה)
6428/263	ארז כהן	13.02.2023	₪ 9,600	₪ 0	₪ 0
6428/643	יעקב פז	23.03.2023	₪ 9,200	₪ 0	₪ 0
6433/211	דוד בריל	07.02.2024	₪ 9,000	₪ 9,000	₪ 0
6433/484	בועז ברזילי	07.03.2024	₪ 9,000	₪ 9,000	₪ 0
6431/53	דוד טיגרמן	02.06.2024	₪ 10,000	₪ 10,000	₪ 0
6431/96	גיא צדיק	30.08.2024	₪ 9,500	₪ 0	₪ 0
6437/102	דוד בריל	19.10.2025	₪ 8,500	₪ 9,000	₪ 9,500

שווי מבונה לתכנית כס/1/1/מ/ג (החלטות שמאים מכריעים שקבעו שווי של 2,200 ₪/למ"ר מבונה כדלקמן:

- החלטה של השמאי ברק שוורצברד ברח' אחד העם 8 בכפר סבא - גוש וחלקה 6428/262.
- החלטה של השמאי דוד טיגרמן ברח' דב הוז 48 בכפר סבא - גוש וחלקה 6428/198.
- החלטה של השמאי אלי כהן ברח' ז'בוטינסקי 50 בכפר סבא - גוש וחלקה 6431/201.
- החלטה של השמאי עאטף עאלם ברח' אז"ר 35 בכפר סבא - גוש וחלקה 6431/12.
- החלטה של השמאי יעקב פז ברח' חביבה רייך 28 א' בכפר סבא - גוש וחלקה 6427/233.
- החלטה של אלדד חיימי ברח' הפלמח 9 ג' בכפר סבא – גוש וחלקה 6429/133.
- החלטה של דוד בריל ברח' רופין 13 א' בכפר סבא – גוש וחלקה 6437/103.

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

קבע שווי מ״ר מבונה עבור כל תוכנית, לאחר שקלול נתונים, התאמות מיקום והתאמות זמן, כדלקמן:

תכנית כס/1/1/מ/ג מועד קובע 27.06.2001 - 2,200 ₪/למ״ר מבונה.

תכנית כס/1/1/גג/ד ׳מועד קובע 23.04.2022 - 8,500 ₪/למ״ר מבונה.

תכנית 405-1026376 (בריכות)) מועד קובע 12.02.2023 - 9,000 ₪/למ״ר מבונה.

תכנית כס/1/1/מ/ה׳ (מרתפים) מועד קובע 26.10.2024 - 9,500 ₪/למ״ר מבונה.

- <u>תוכנית כס/1/1/מ/ג (מועד קובע 27.6.2001)</u> - התוכנית מרחיבה את השימושים המותרים בקומת המרתף ומאפשרת שימוש לבעלי מקצוע חופשיים, מגורים והתקנת מתקנים סניטריים, תוך הגדלת השטח המותר לבנייה במרתף מקונטור של 50 מ״ר לשטח של 100 מ״ר (לפי תכסית קומת הקרקע של 35% מתוך מגרש של 288 מ״ר). הביא בחשבון מקדם שווי של 0.4 לשטח המרתף במצב הקודם, ומקדם של 0.5 במצב החדש .מכיוון שניצול המרתף נדחה לשנת 2049, הופעל מקדם דחייה של 48 שנים בריבית 6%.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

כס/1/1/מ/ג (מועד קובע 27.6.2001)	
תיאור	**ערך**
שטח קודם במ״ר	50
מקדם שווי קודם	0.4
שווי למ״ר ב ₪	2,200 ₪
סה״כ שווי קודם ב ₪	44,000 ₪
שטח חדש במ״ר	100
מקדם שווי חדש	0.5
סה״כ שווי חדש ב ₪	110,000 ₪
מקדם דחייה	0.06
סך השבחה ב ₪	**3,960 ₪**
היטל השבחה	**1,980 ₪**

- <u>תוכנית כס/1/1/גג/ד׳ (מועד קובע 23.4.2022)</u> - התוכנית קובעת שניתן לבנות חדר על הגג בשטח של עד 50 מ״ר או 50% משטח הגג (מתכסית קומה א׳) הנמוך מביניהם. מכיוון שבנכס הספציפי הנדון (יחידה A) שטח קומה א׳ עומד על כ - 103 מ״ר, הרי ש - 50% משטח זה שווים לכ - 51.5 מ״ר. כפועל יוצא, הרף המקסימלי של 50 מ״ר הוא אכן הנמוך מביניהם, ולכן ניתן לממש אותו במלואו וללא כל קושי תכנוני. מאפשרת להגביה את המבנה כולו ולהפכו לבית מגורים מודרני עם גג שטוח שגובהו הכולל (ברוטו) מגיע עד 10 מטרים. בניית החדר על הגג אינה יכולה להיות על קו החזית של הקומות שמתחתיו. התוכנית מחייבת נסיגה של 2 מטרים מחזית הבית, וכן נסיגה של 1.5 מטרים מחזית הצד או מהחזית האחורית. במקום גג שטוח, התוכנית מאפשרת גם לנצל את החלל הנוצר תחת גג רעפים כשטח עיקרי. במקרה כזה, שיפוע הגג (שצריך להיות בין 40% ל - 50%) יתחיל בגובה מקסימלי של 40 ס״מ מרצפת הקומה.

<u>מקדם התאמה</u> - מקדם התאמה בשיעור של 1.2 לשקף את הערך המוסף של חדר גג שכולל גם יציאה למרפסת גג פתוחה.

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

מקדם שוליות - מאחר ומדובר בתוספת שטח לבית שכבר קיים ובנוי (בית של למעלה מ - 200 מ״ר), השטח הנוסף בגג נחשב ״שולי״ ביחס לשטח העיקרי הקיים, ולכן שוויו חושב לפי 70% בלבד (מקדם 0.7).

עלויות התאמה - כיוון שהבית נבנה לפני שנים רבות (בשנת 1997), מימוש פוטנציאל הגג כרוך בעבודות הריסה והתאמה של הגג הקיים כדי לבנות עליו. הפחית מראש סכום של 100,000 ₪ בגין עלויות אלו (בהתבסס על פסיקות של שמאים מכריעים שקבעו עלויות דומות בטווח של 100 - 70 אלף ₪) .מימוש בנייה זו נחשב מיידי ואינו סובל מדחייה.

תחשיב ההשבחה:

כס/1/1/גג/ד׳ (מועד קובע 23.4.2022)	
תיאור	**ערך**
שטח תוספת חדר בגג במ״ר	50
מקדם חדר ומרפסת	1.2
מקדם שוליות	0.7
שווי למ״ר ב ₪	8,500 ₪
סך שווי התוספת ב ₪	357,000 ₪
עלויות התאמה להפחתה ב ₪	100,000 ₪
סך השבחה ב ₪	**257,000 ₪**
היטל השבחה	**128,500 ₪**

- תוכנית 405-1026376 בריכות שחיה (מועד קובע 12.2.2023) - התוכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה בחצר (לפי 10% משטח החצר הפנויה או 50 מ״ר, הגדול מביניהם). מטעמי זהירות, ולאור תכסית הבינוי הקיים על המגרש, חישב השמאי שטח בריכה אפקטיבי קטן יותר הניתן להקמה בפועל. שטח אפקטיבי של 20 מ״ר, ביישום מקדם בריכה של 0.1 (בקיזוז שווי החצר המקורית). הניצול נקבע כמיידי ללא דחייה.

תחשיב ההשבחה:

בריכות (מועד קובע 12.2.2023) - 405-1026376	
תיאור	**ערך**
שטח בריכה אפקטיבי במ״ר	20
מקדם בריכה בקיזוז חצר	0.1
שווי למ״ר מבונה ב ₪	9,000 ₪
סך השבחה ב ₪	**18,000 ₪**
היטל השבחה	**9,000 ₪**

- קובעת שניתן לבנות חדר על הגג בשטח של עד 50 מ״ר או 50% משטח הגג (מתכסית קומה א׳) הנמוך מביניהם. מכיוון שבנכס הספציפי הנדון (יחידה A) שטח קומה א׳ עומד על כ - 103 מ״ר, הרי ש - 50% משטח זה שווים לכ - 51.5 מ״ר. כפועל יוצא, הרף המקסימלי של 50 מ״ר הוא אכן הנמוך מביניהם, ולכן ניתן לממש אותו במלואו וללא כל קושי תכנוני. מאפשרת להגביה את המבנה כולו ולהפכו לבית מגורים מודרני.

- תוכנית- כס/1/1/מ/ה מרתפים (מועד קובע 26.10.2024) - התוכנית החדשה הופכת את המרתף לשטח עיקרי שגובהו לא יפחת מ - 2.5 מטר, ומתירה הקמת חצרות אנגליות בעומק של עד 1.5

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

מטר. כמו כן, היא מאפשרת כניסה חיצונית למשרד או ליחידת דיור להשכרה (בכפוף לפרסום לפי סעיף 149). התוכנית מתירה לבנות מרתף עד לגודל היקף קומת הקרקע שמעליו. מאחר שזכויות תכסית הקרקע המקסימליות בחלקה הנדונה (בשטח 288 מ״ר) הן 35%, השטח האפקטיבי להקמת המרתף נותר 100 מ״ר. במצב הקודם, שוויו של המרתף חושב לפי מקדם 0.5 במצב החדש, בעקבות השיפורים (גובה 2.5 מ׳, אור טבעי מחצר אנגלית והכרה כשטח עיקרי), העלה השמאי את מקדם המרתף ל 0.7. המקדם החדש (0.7) מתמחר את השדרוג הפיזי של החלל, אך הוא אינו כולל את תוספת השווי שעשויה לנבוע מעצם פיצול יחידת הדיור. הסיבה לכך היא שהפיצול אינו זכות מוקנית באופן מיידי, אלא כפוף להליך פרסום (סעיף 149) ושיקול דעת הוועדה. הבית הקיים נבנה בשנת 1997, ולפי השמאי תוחלת החיים הכלכלית שלו עומדת על 50 שנה (עד שנת 2049). בניגוד לתוספת חדר בגג שאפשר לבצע בבית קיים, העמקת מרתף והקמת חצרות אנגליות בבית קיים בן כ - 28 שנים היא פעולה הנדסית יקרה ומורכבת מאוד. לכן, השמאי הניח שמבחינה כלכלית הבעלים לא יממשו את זכויות המרתף כיום, אלא ידחו זאת למועד שבו ייהרס הבית וייבנה מחדש (בשנת 2049). הפער בין המועד הקובע של התוכנית (2024) לשנת 2049 הוא בדיוק 25 שנים. היוון הדחייה מחושב לפי ריבית של 6% שנתית, מתקבל ״מקדם דחייה״ של 0.232.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

כס/1/1/מ/ה - מרתפים (מועד קובע 26.10.2024)	
תיאור	**ערך**
שטח מרתף אפקטיבי במ״ר	100
מקדם השבחה	0.2
שווי למ״ר מבונה ב ₪	9,500 ₪
סך שווי ההשבחה ללא דחייה ב ₪	190,000 ₪
מקדם דחייה להריסה	0.232
סך השבחה ב ₪	**44,080 ₪**
היטל השבחה	**22,040 ₪**

12.2. **<u>עמדת המבקש</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר גיל יעקב בן גלים</u>:

- ערכי שווי - שמאי המבקשת הציג רשימה ארוכה של פסיקות שמאים מכריעים כדי לגזור שווי מ״ר מבונה עבור כל מועד קובע כדלקמן:

תכנית (מועד קובע)	גוש וחלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי למ״ר
כס/1/1/מ/ג (2001)	6447/4	דורית פריאל	1,750 ₪
כס/1/1/מ/ג (2001)	7621/160	דורית פריאל	1,845 ₪
כס/1/1/מ/ג (2001)	6434/497	עאטף עאלם	2,200 ₪
כס/1/1/מ/ג (2001)	6431/120	עאטף עאלם	2,220 ₪
כס/1/1/מ/ג (2001)	6437/36	שלומי יפה	2,000 ₪
כס/1/1/מ/ג (2001)	6437/103	דוד בריל	2,200 ₪
כס/1/1/גג/ד׳ (2022)	7621/283	דוד בריל	7,500 ₪
כס/1/1/גג/ד׳ (2022)	6431/201	אלי כהן	8,200 ₪

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

כס/1/1/גג/ד' (2022)	6428/198	דוד טיגרמן	9,000 ₪
כס/1/1/גג/ד' (2022)	6431/132	מרדכי דדון	9,055 ₪
כס/1/1/גג/ד' (2022)	6431/369	יעקב הלוי	9,000 ₪
כס/1/1/גג/ד' (2022)	7618/213	מישל אשר	8,500 ₪
כס/1/1/גג/ד' (2022)	7621/307	יעקב הלוי	8,000 ₪
כס/1/1/גג/ד' (2022)	6437/103	דוד בריל	8,500 ₪
(בריכות 2023) 405-1026376	7618/213	מישל אשר	8,500 ₪
(בריכות 2023) 405-1026376	7621/307	יעקב הלוי	8,500 ₪
(בריכות 2023) 405-1026376	6434/328	יעקב פז	9,500 ₪
(בריכות 2023) 405-1026376	6433/484	בועז ברזילי	9,000 ₪
(בריכות 2023) 405-1026376	6437/103	דוד בריל	9,000 ₪
כס/1/1/מ/ה (מרתפים 2024)	-	(הסתמך על נתוני הוועדה)	9,500 ₪

בהתבסס על החלטת שמאים מכריעים קבע שווי כדלקמן:

כס/1/1/מ/ג (2001) - שווי מבונה של 2,000 ₪/למ"ר

כס/1/1/גג/ד' (2022) - שווי מבונה של 8,000 ₪/למ"ר

תוכנית 405-1026376 בריכות (2023) - שווי מבונה של 8,500 ₪/למ"ר

כס/1/1/מ/ה (מרתפים 2024) - שווי מבונה של 9,500 ₪/למ"ר

- <u>תכנית כס/1/1/מ/ג - מרתפים (מועד קובע 27.6.2001)</u> - התוכנית מאפשרת הרחבת המרתף עד לתכסית קומת הקרקע. השמאי טוען כי הבית קיבל טופס 4 ב - 1999, ולכן מימוש זכויות המרתף (הדורשות חפירה מתחת לבית קיים) יידחו לסוף החיים הכלכליים של המבנה - קרי, דחייה של 48 שנים בריבית של 6%. בנוסף, מכיוון שהתוספת מגדילה את שטחו הכולל של הבית (הגדול ממילא), מפעיל מקדם שוליות של 0.8 על כל מ"ר של מרתף שמעל ל - 50 מ"ר. שטח מרתף קיים חושב כ - 43 מ"ר (50 מ"ר בניכוי 7 מ"ר ממ"ד שפטור מהשבחה). שטח חדש אפשרי הוא 88.8 מ"ר (35% תכסית ממשטח 288 מ"ר בקיזוז 12 מ"ר ממ"ד). מקדם המרתף הוא 0.4.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

כס/1/1/מ/ג (מועד קובע 27.06.2001)	
תיאור	**ערך**
שווי מבונה למ"ר ב ₪	2,000 ₪
שטח מרתף במצב קודם בניכוי 7 מ"ר ממ"ד	43
מקדם שווי קודם	0.4
סה"כ שווי קודם ב ₪	34,400 ₪
שטח מרתף מצב חדש בניכוי 12 מ"ר ממ"ד	50
מקדם שווי חדש (עד 50 מ"ר)	0.4
שווי מרתף חדש עד 50 מ"ר	40,000 ₪
שטח מרתף חדש מעל 50 מ"ר (מ"ר)	38.8
מקדם שווי חדש לשטח מעל 50 מ"ר	0.4
מקדם שוליות לשטח מעל 50 מ"ר	0.8
שווי תוספת מעל 50 מ"ר ב ₪	24,832 ₪
סה"כ שווי במצב חדש	64,832 ₪

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

סה"כ הפרש (שווי חדש פחות שווי קודם)			₪ 30,432
מקדם דחייה	48 שנים	6%	0.061
סך השבחה			**₪ 1,856**
היטל השבחה			**₪ 928**

- <u>תכנית כס/1/1/גג/ד' תכנית הגגות (מועד קובע 23.4.2022)</u> - התוכנית מאפשרת הוספת חדר ומרפסת על הגג. אולם, השמאי מדגיש שתי מגבלות:

המבנה הוא מבנה טורי. התוכנית קובעת מפורשות שתוספת בבניין טורי חייבת לחול על הבניין כולו בפתרון עיצובי זהה וחיבור קשיח, מה שמסבך את המימוש העצמאי.

גג הבית הקיים לא תוכנן לשאת קומה נוספת (תקרת קומה א' בעובי 15 ס"מ בלבד). נדרשות עבודות הנדסיות כבדות (עיבוי תקרות, הוספת עמודים וקורות פלדה). הוא מציג דו"ח קונסטרוקטור הקובע כי עלות ההתאמות היא כ - 286,000 ₪.

לאור זאת, השמאי הציג שתי דרכים לחשב את ההשבחה:

הפחתת כל עלויות החיזוק (286,000 ₪) משווי התוספת המלא (332,800 ₪). התוצאה היא השבחה נמוכה של 46,800 ₪.

מאחר שמבחינה כלכלית לא סביר לבצע עבודות הנדסיות כה מורכבות בבית מאוכלס, השמאי מניח שהזכויות ימומשו רק בעוד 27 שנים, כשהבית ייהרס וייבנה מחדש. לכן הוא לוקח את השווי המלא ומכפיל אותו במקדם דחייה, מה שמניב השבחה של 69,013 ₪.

השמאי טוען כי, אין כדאיות כלכלית לממש את התוספת כיום, ויש לדחות את חישוב ההשבחה לסוף חיי המבנה (דחייה של 27 שנים בריבית 6%). שטח חדר 50 מ"ר לפי מקדם 0.7 (מקדם שוליות). מרפסת 33 מ"ר לפי מקדם 0.2. שווי למ"ר הוא 8,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

כס/1/1/גג/ד' (מועד קובע 23.04.2022				
תיאור				**ערך**
שווי מבונה למ"ר				₪ 8,000
שטח חדר על הגג				50
מקדם שווי לחדר בגג				0.7
שווי חדר על הגג ב ₪				₪ 280,000
שטח מרפסת גג בניכוי שטח למתקנים טכניים				33
מקדם שווי למרפסת גג				0.2
שווי מרפסת גג ב ₪				₪ 52,800
סה"כ שווי השבחה ללא הפחתות/דחייה				₪ 332,800
חלופה א' נבחרת: מקדם דחייה	27 שנים	6%		0.2074
סך השבחה - חלופה א'				**₪ 69,013**
חלופה ב': סה"כ עלויות התאמה (קונסטרוקטור) להפחתה				₪ 286,000
סך השבחה - חלופה ב' (ללא דחייה)				**₪ 46,800**

- <u>תכנית 405-1026376 בריכות שחיה (מועד קובע 12.2.2023)</u> - לטענת שמאי המבקשת, לא חלה כל השבחה בעקבות תוכנית זו. הוא מסביר כי לאחר הפחתת קווי הבניין הנדרשים (מרחק של 1 מטר מגבולות המגרש ומהבית), נותר שטח אפקטיבי זעיר של כ - 8 מ"ר בלבד להקמת בריכה.

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

בנוסף, הקמת בריכה תחסל לחלוטין את הגינה הקטנה שנותרה בחצר ותמנע כל שימוש אחר בה (כגון פרגולה או פינת ישיבה). לכן, אין כדאיות כלכלית או שמאית להקמת בריכה בנכס זה. למרות טענתו שאין השבחה (0 ₪), השמאי ערך בטבלה תחשיב תיאורטי כדי להוכיח את מזעריות העניין, תוך שימוש במקדם 0.1 לשטח התיאורטי.

תחשיב ההשבחה:

תכנית 1026376-405 - בריכות (מועד קובע 12.02.2023)	
תיאור	**ערך**
שווי מבונה למ״ר	8,500 ₪
שטח בריכת שחיה (מ״ר)	8
מקדם שווי	0.1
סך השבחה	**6,800 ₪**
היטל השבחה	**3,400 ₪**

- תכנית כס/1/1/מ/ה - מרתפים חדשה (מועד קובע 26.10.2024) - התוכנית משפרת את הנתונים הפיזיים של המרתף (הגבהה ל - 2.5 מטר).
- לא מחשב השבחה על מלוא ה - 100 מ״ר. אומנם מסכים שזכויות הבנייה הן לפי 35% מתכסית מגרש של 288 מ״ר, אך מנכה מתוכן 12 מ״ר המיועדים לממ״ד, שכן בניית ממ״ד פטורה על פי חוק מהיטל השבחה. לפיכך, השטח האפקטיבי לתחשיב נותר 88.8 מ״ר בלבד.
- מייחס לשיפור התכנוני הזה ״מקדם שיפור״ של 0.15 בלבד. בדומה לתוכנית המרתפים הקודמת, מאחר שהבית כבר בנוי, מימוש הזכות המלאה מחייב הריסה ובנייה מחדש, ולכן הוא מפעיל מקדם דחייה של 25 שנים (עד שנת 2049) בריבית של 6%. גם כאן הוחל מקדם שוליות של 0.8 על השטח שחורג מ - 50 מ״ר.

מקדם השיפור הוא 0.15. שטח המרתף המלא חולק ל - 50 מ״ר ראשונים, ול - 38.8 מ״ר נוספים עליהם מוחל מקדם שוליות. שווי למ״ר הוא 9,500 ₪.

תחשיב ההשבחה:

כס/1/1/מ/ה - מרתפים (מועד קובע 26.10.2024)			
תיאור			**ערך**
שווי מבונה למ״ר			9,500 ₪
שטח מרתף לאחר הפחתת ממ״ד			50
מקדם שיפור תכנוני (עד 50 מ״ר)			0.15
שווי שיפור מרתף עד 50 מ״ר			71,250 ₪
שטח מרתף בשטח שמעל 50 מ״ר			38.8
מקדם שיפור תכנוני לשטח שמעל 50 מ״ר			0.15
מקדם שוליות לשטח שמעל 50 מ״ר			0.8
שווי שיפור מרתף מעל 50 מ״ר			44,232 ₪
סה״כ שווי השבחה ללא דחייה			115,482 ₪
מקדם דחייה	25 שנים	6%	0.233
סך השבחה ב ₪			**26,906 ₪**
היטל השבחה			**13,453 ₪**

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

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

- מציין כי השומה נערכה בעקבות עסקת מכר מיום 8.7.2025. הוא מדגיש כי משפחת שרבט יזמה פרויקט קוטג'ים בחלקות 103+102, וכי בעבר (בגין מכר מ-2024) נערכה שומה מכרעת בנכס סמוך (רופין 13) על ידי השמאי המכריע מר דוד בריל. לטענתו, טענות שמאי המבקשת בתיק הנוכחי ובתיק הקודם כבר נדחו על ידי השמאי המכריע, וכי על החלטתו של השמאי המכריע מר דוד בריל הוגש ערר מטעם הוועדה.
- <u>תכנית כס/1/1/גג/ד' (תכנית הגגות)</u> - שמאי המשיבה אינו מסכים עם טענת המבקשת (לפיה בשל היות המבנה טורי יש קושי במימוש עצמאי). מסתמך על הבהרה אדריכלית מאת אדריכלית העיר (מיום 4.5.2023) הקובעת כי אין מניעה לתכנן את קומת הגג במבנה צמוד קרקע לפי רצון בעלי הזכויות, בין אם כחלל גג רעפים, חדר על הגג או שילוב.
מפנה להחלטת ועדת ערר (מיום 9.1.2024) שדחתה פרשנות מגבילה דומה, וקבעה שאין מניעה שצד אחד בדו - משפחתי יבנה חלל גג רעפים והצד השני חדר גג. הוא מציין ששמאים מכריעים (כמו מר יעקב פז, מר בועז קוט ומר ברק שוורצברד) אימצו גישה זו.
- שמאי המבקשת דרש הפחתה של 286,000 ₪ בגין עלויות התאמה (על בסיס חוות דעת קונסטרוקטור). שמאי המשיבה מתנגד בטענה כי, מעיון בחוות הדעת עולה כי כ - 104,000 ₪ מתוך הסכום הם בגין "פירוקים", "עבודות במפלס הגג" ו"עלויות תכנון" אלו הם חלק מעלות הבניה הישירה ולא עלויות התאמה להפחתה. לכן, הוא עומד על כך שקיזוז של 100,000 ₪ מהווה "רף עליון" מספק בהחלט למבנה עם גג בטון.
- <u>תכנית כס/1/1/מ/ג (תכנית מרתפים וותיקה)</u> - הואיל ומדובר בעסקת מכר, שטחי הממ"ד אינם פטורים מהיטל השבחה על פי הפסיקה. בנוסף, מאחר שמימוש המרתף נדחה למועד הריסת המבנה (בעתיד הרחוק), אין ודאות היכן ימוקם הממ"ד העתידי (במרתף או בקומת הקרקע), ולכן יש לחייב על מלוא תכסית קומת הקרקע המותרת.
<u>לעניין ערכי השווי</u> - שמאי המשיבה מגן על קביעתו בשווי של 2,200 ₪/למ"ר, בטענה שהיא מבוססת על שומות מכריעות ממרכז העיר, בעוד שהמבקשת נסמכת על ממוצע הכולל שכונות חלשות יותר שאינן בנות השוואה לנכס הנדון.
- <u>תכנית 405-1026376 (תכנית בריכות שחיה)</u> - התוכנית מאפשרת עקרונית הקמת בריכה עד 50 מ"ר. שמאי המשיבה חישב השבחה בגין 20 מ"ר בלבד (מטעמי זהירות). שמאי המבקשת טען שניתן להקים רק 8 מ"ר וקבע השבחה אפס. שמאי המשיבה דוחה זאת וטוען כי ניתן "בנקל" לבנות בריכה של 20 מ"ר בחלקה.
- <u>תכנית כס/1/1/מ/ה' (תכנית מרתפים חדשה)</u> - בדומה לתוכנית המרתפים הוותיקה, השמאי חוזר על טענתו שאין להפחית את שטחי הממ"ד מהתחשיב בשל אופי עסקת המכר. מתאר את התוכנית כמהפכנית עבור כפר סבא. היא הופכת את המרתף לשטח עיקרי, קובעת גובה מינימלי של 2.5 מטר, מתירה חצרות אנגליות בעומק 1.5 מטר, ומאפשרת כניסה חיצונית נפרדת למשרד או ליחידת דיור להשכרה (בכפוף לפרסום). השמאי מגן על כך שהעלה את מקדם שווי המרתף מ - 0.5 ל - 0.7 (פער של 0.2). לטענתו, הרכיבים של תאורה ואוורור טבעי מהחצר האנגלית יחד עם הגבהת התקרה לממוצע של 2.7 מטר מאפשרים שימוש איכותי למגורים או קליניקה. הוא

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

מפנה להחלטתה של השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמא (גוש 6431) שאישרה מקדם של 0.2 רק בגין פוטנציאל הגבהת המרתף בלבד)ללא שקלול החצרות האנגליות.
טענה נוספת היא שבעבר, הטבות אלו אושרו רק כ"הקלות" שדרשו הליכי פרסום בוועדה והיו כרוכות בסיכון של פקיעת ההקלה. כעת, התוכנית מעניקה זכויות אלו סטטוטורית, מה שמייצר זמינות מיידית, חוסך זמן רישוי, ומונע סיכונים, דבר המצדיק את העלאת השווי.
מסכים עם המבקשת כי תחשיב ההשבחה צריך להתבצע בדחייה של 50 שנים עד להריסת המבנה.

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

<u>שמאי המבקש (מר גיל יעקב בן גלים)</u>

- תכנית כס/1/1/גג/ד' (תכנית הגגות) - טוען כי המבנה הנדון הוא מבנה טורי של 4 יחידות דיור, ואינו זהה לבית "דו - משפחתי" רגיל. היתר הבנייה מציג מבנה אחד עם מרווחים בין היחידות הקטנות, ולמרות שהוא משותף בחניון, הוא מעוצב כחד - משפחתי. לטענתו, אופי הבינוי הנוכחי בעליית הגג כולל מפלסים שונים (כ - 130 מ"ר במפלס אחד או 80 מ"ר באחר) ויש צורך בהתאמת מפלסים, כאשר הפרשי הגבהים הם כ - 1.5 מטר. עובי הגג העליון הוא 15 ס"מ בלבד. מסיבות אלו, ובהסתמך על חוות דעת קונסטרוקטור, נדרש חיזוק משמעותי של כל המבנה מהמרתף ועד הגג הכולל עמודי בטון. מדגיש כי לא מצא אף היתר בנייה אחד לרביעייה טורית שבו ניתן אישור לבינוי מעורב (כלומר, שיחידה אחת בנתה חדר גג שטוח והשנייה נותרה עם גג רעפים). מבחן המציאות מראה שמימוש כזה לא צולח את הליכי הרישוי והתנגדויות השכנים. אם הפתרון ההנדסי לעומסים הוא שימוש בבנייה קלה, אזי יש לתמחר את שווי התוספת לפי שווי נמוך יותר של בנייה קלה. לאור העומסים ההנדסיים, הצורך בהשוואת מפלסים והעלויות הכבדות, יש לדחות את מימוש הזכויות בגג לתום החיים הכלכליים של המבנה.
- תכניות המרתפים (כס/1/1/מ/ג + כס/1/1/מ/ה) - עומד על כך שבכל מקרה של מימוש המרתף, חובה לזכות (לקזז) את שטח הממ"ד מההשבחה, שכן הממ"ד ממוקם כיום בקומת המרתף.
- תכנית 405-1026376 (בריכות שחיה) - לטענתו, לאחר הפחתת קווי הבניין הנדרשים, נותר שטח של כ - 8 מ"ר בלבד. בשטח כזה אין שום מקום אפקטיבי לממש בריכת שחייה. אם נטען כי יש השבחה בגין הרחבת מרתף והקמת חצרות אנגליות (הגוזלות שטח חצר), הרי שהדבר יצמצם עוד יותר את שטח החצר הפנוי, מה שמחסל סופית את האפשרות למימוש בריכה.
- עצם העובדה שהוגש ערר על החלטת השמאי המכריע מר דוד בריל בנכס סמוך ברופין 13, אינה רלוונטית כל עוד אין החלטה חלוטה בערר.

<u>שמאי המשיבה (מר שגיא שער)</u>

- תכנית כס/1/1/גג/ד' (תכנית הגגות) - טוען כי קיימות החלטות רבות של שמאים מכריעים הקובעות הפחתה של כ - 100,000 ₪ עבור התאמת גג שעשוי מבטון (כמו בנכס הנדון). הוא מדגיש כי המקרים שעליהם מסתמכת המבקשת לדרישת עלויות כבדות הם מקרים חריגים שבהם מדובר היה ב"תקרת רביץ" שברירית, ולכן אין להקיש מהם לנכס זה שמאפייניו שונים. מציין כי הקונסטרוקטור מטעם המבקשת הכניס לחישוביו עלויות התאמה הנוגעות למרתף ולקומת הקרקע. לגישתו, יש להביא בחשבון אך ורק את העלויות הנדרשות נקודתית למימוש קומת הגג. בנוסף, הוא מציין כי השמאי המכריע מר דוד בריל (בנכס הסמוך ברופין) דחה את

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

חוות הדעת ההנדסית הזו מאחר שלא פירטה כראוי את רכיבי העלויות. בהסתמך על פרשנות אדריכלית העיר והחלטת ועדת ערר, קובע כי כל בעל בית צמוד קרקע רשאי לבחור אם לבנות חלל גג רעפים או חדר גג, ואין חובת אחידות המחייבת אותו להיות זהה לשכניו במבנה הטורי. בניגוד לטענת המבקשת לעומסים כבדים, המשיבה מבהירה כי כאשר יש מגבלת נשיאת עומסים על המבנה, הוועדה מאשרת היתרים לבנייה קלה בגג, ואין כל מניעה לעשות זאת.

- המשיבה הגישה ערר על החלטת השמאי המכריע מר דוד בריל, מאחר שלטענתה היא התבססה על תחשיב "לא לוגי", אשר התעלם מההשבחה הנובעת מהמצב החדש שיצר זכויות בנייה חדשות.
- המשיבה מציעה שאם השמאי המכריע ימנה מהנדס אובייקטיבי מטעמו, מחלקת ההנדסה של הוועדה מוכנה להשתתף במחצית מעלות שכר הטרחה שלו.

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

- תכנית כס/1/1/מ/ג (מרתפים, מועד קובע 2001) - שווי מ"ר מבונה, השטח לחיוב בסוגיית קיזוז הממ"ד, מקדם שוליות ומקדם דחייה.
- תכנית כס/1/1/גג/ד' (גגות, מועד קובע 2022) - שווי מ"ר מבונה, היתכנות התכנונית - הנדסית, דחייה, עלויות התאמה וחיזוק.
- תכנית 405-1026376 (בריכות, מועד קובע 2023) - שווי מ"ר מבונה, עצם קיומה של השבחה, שטח פיזי אפקטיבי.
- תכנית כס/1/1/מ/ה (מרתפים חדשה, מועד קובע 2024) - שטח לחיוב וקיזוז הממ"ד, מקדם ההשבחה בגין השיפור התכנוני, מקדם שוליות, ומקדם דחייה.

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

14.1. <u>תכנית כס/1/1/מ/ג (מרתפים, מועד קובע 2001)</u>:

שמאי המבקש קבע את שווי מ"ר מבונה למועד הקובע (2001) על סך של 2,000 ₪/למ"ר, בהתבסס על שורה של פסיקות שמאים מכריעים.

טען כי יש להפחית את שטחי הממ"ד מחישוב ההשבחה, שכן בניית ממ"ד פטורה מהיטל השבחה. לכן, במצב הקודם חישב שטח של 43 מ"ר (מתוך כ - 50 מ"ר, לאחר הפחתת 7 מ"ר ממ"ד), ובמצב החדש חישב שטח של 101 מ"ר שטח כולל של 113 מ"ר בניכוי 12 מ"ר בגין ממ"ד.

הביא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 על כל שטח מרתף שמעל ל - 50 המ"ר הראשונים (קרי, על 51 המ"ר הנוספים). קבע כי מימוש המרתף יידחה לתום החיים הכלכליים של המבנה (שאוכלס ב-1999). לכן, הפעיל דחייה של 48 שנים בריבית היוון של 6% (הגוזרת מקדם של 0.061).

מנגד שמאי המשיבה קבע שווי של 2,200 ₪/למ"ר, לטענתו, שווי זה מבוסס על שומות מכריעות ממרכז העיר כפר סבא לתכנית המרתפים בעוד ששמאי המבקש נסמך בתחשיבו על ממוצע הכולל שכונות חלשות יותר שאינן מתאימות לבנות השוואה למקרה דנן.

התנגד להפחתת שטחי הממ"ד וקבע את השטח החדש לחיוב על 110 מ"ר לעומת 50 מ"ר במצב הקודם הנימוק המרכזי הוא שמאחר ומדובר בעסקת מכר ,שטחי ממ"ד אינם נהנים מפטור מהיטל השבחה על פי הפסיקה הקיימת. בנוסף, מאחר שמימוש המרתף נדחה לעתיד הרחוק (למועד הריסת המבנה), אין כל ודאות היכן ימוקם הממ"ד העתידי האם במרתף או בקומת הקרקע. לכן, יש לחייב

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

על מלוא התכסית האפשרית במרתף ללא קיזוז. לא הובא בחשבון מקדם שוליות, לעניין מקדם דחייה הסכים כי יש לדחות את המימוש עד להריסת המבנה, אך קבע בתחשיבו דחייה של 46 שנים.

החלטה:

בהתבסס על החלטותיי הקודמות בסביבה, כגון השומה שערכתי ברחוב העבודה 21 (בן צבי, גוש 6431 חלקה 369), שם קבעתי כי יש לקבל את עמדת הוועדה המקומית המבוססת על פסיקות שמאים מכריעים ממרכז העיר, אני מאמץ את השווי שהציגה המשיבה וקובע את שווי המ״ר המבונה במועד הקובע על סך של 2,200 ₪.

בהתייחס למחלוקת בדבר קיזוז שטחי ממ״ד בחישוב השבחה הנעשה עקב עסקת מכר. אני מקבל את עמדת המשיבה. מאחר שמדובר במימוש בדרך של עסקת מכר (ולא בהוצאת היתר בנייה), שטחי הממ״ד אינם פטורים מהיטל השבחה. בנוסף, מאחר שמימוש המרתף נדחה לעתיד הרחוק, אין ודאות היכן ימוקם הממ״ד בעתיד (במרתף או בקומת הקרקע). לפיכך, השטח לחיוב יהיה מלוא התכסית האפשרית 100 מ״ר.

בהתאם לפסיקותיי, כגון ברחוב העבודה 21 וברחוב ויצמן 54, בהן קבעתי כי לתוספת זכויות נרחבת יש להחיל מקדם המשקף תועלת פוחתת, אני קובע מקדם שוליות של 0.8 על כל שטח מרתף שמעל ל - 50 המ״ר הראשונים (קרי, על 50 המ״ר הנוספים), בדיוק כפי שהחיל שמאי המבקשת.

שווי מרתף מצב קודם 0.4 שווי מרתף מצב חדש 0.5.

הבית הנדון קיבל טופס 4 בשנת 1999, בהחלטותיי הקודמות קבעתי כי תוחלת החיים הכלכלית של מבנה צמוד קרקע היא כ - 60 שנה, אך במקרה זה שני השמאים הסכימו על תוחלת חיים של כ - 50 שנה (עד לשנת 2049). מאחר שהמועד הקובע לתחילת השימוש הוא קבלת טופס 4, אני מאמץ את עמדת המבקש וקובע דחייה של 48 שנים בריבית היוון של 6% (מקדם דחייה 0.061).

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תכנית כס/1/1/מ/ג (מרתפים, מועד קובע 27.06.2001)			
תיאור			**ערך**
שווי מבונה למ״ר			2,200 ₪
שטח מרתף במצב קודם (מ״ר)			50
מקדם שווי קודם			0.4
סה״כ שווי קודם ב ₪			**44,000** ₪
שטח מרתף במצב חדש עד 50 מ״ר			50
מקדם שווי חדש (עד 50 מ״ר)			0.5
שווי מרתף חדש עד 50 מ״ר			55,000 ₪
שטח מרתף במצב חדש מעל 50 מ״ר			50
מקדם שווי חדש לשטח מעל 50 מ״ר			0.5
מקדם שוליות לשטח מעל 50 מ״ר			0.8
שווי תוספת מעל 50 מ״ר ב ₪			44,000 ₪
סה״כ שווי במצב חדש ב ₪			**99,000** ₪
סה״כ השבחה לפני דחייה (הפרש מצבים)			55,000 ₪
מקדם דחייה	48 שנים	6%	0.061
סך השבחה			**3,355** ₪
היטל השבחה			**1,678** ₪

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

14.2. <u>תכנית כס/1/1/גג/ד' (גגות, מועד קובע 2022)</u>:

שמאי המבקש טוען כי הנכס אינו בית דו - משפחתי רגיל, אלא חלק ממבנה טורי של ארבעה קוטג'ים המחוברים ביניהם בחיבור קשיח (רביעייה טורית). מבחינה תכנונית, לא ניתן לאשר תכנון עצמאי שבו יחידה אחת בונה חדר על גג שטוח בעוד יחידות סמוכות נשארות עם גג רעפים, שכן הדבר פוגע באחידות העיצובית של המבנה הטורי כולו. מבחינה הנדסית, גג הבטון העליון הקיים הוא בעובי של 15 ס"מ בלבד ולא תוכנן לשאת עומסים של קומה מגורים נוספת מעליו. עקב המגבלות ההנדסיות של התקרה הדקה, בניית חדר על הגג עלולה לסכן את יציבות המבנה. לכן, מימוש הזכויות מחייב עבודות הנדסיות מורכבות ויקרות הכוללות הוספת עמודי פלדה או בטון, עיבוי קירות חוץ, חיזוק התקרה, פירוק הגג הקיים והשוואת מפלסים. בהסתמך על חוות דעת קונסטרוקטור שהגיש, עלויות אלו נאמדות בלמעלה מ - 200,000 ₪, ואף הוצגו בתחשיביו כהפחתה תיאורטית של 286,000 ₪. כמו כן, ביצוע העבודות מחייב את פינוי הנכס מיושביו, דבר המוסיף לעלויות. לאור היעדר ההיתכנות למימוש תכנוני עצמאי, העומסים ההנדסיים והעלויות הכבדות, טוען השמאי כי אין כדאיות כלכלית לממש את זכויות הבנייה בגג כיום. לפיכך, מימוש הזכויות יידחה לעתיד, עד לתום החיים הכלכליים של המבנה, ועל כן הפעיל בתחשיבו מקדם דחייה של 27 שנים (לפי ריבית 6%). קבע את השווי על 8,000 ₪/למ"ר מבונה, בהסתמך על רשימת פסיקות של שמאים מכריעים בנכסים אחרים בעיר.

מנגד שמאי המשיבה, דוחה את טענת היעדר ההיתכנות. מבחינה תכנונית, נסמך על מסמך הבהרה רשמי מאת אדריכלית העיר (מיום 4.5.2023) ועל החלטת ועדת ערר (מיום 9.1.2024), הקובעות מפורשות כי בבנייה פרטית צמודת קרקע אין חובת אחידות עיצובית בגגות. משמעות הדבר היא שכל יחידה רשאית לתכנן את הגג לפי רצונה, ואין כל מניעה שיחידה אחת תבנה חדר על גג שטוח בעוד שכנתה תישאר עם חלל גג רעפים. מבחינה הנדסית, נטען בדיון כי גם אם קיימת מגבלת נשיאת עומסים על שלד המבנה, הוועדה המקומית מתירה בנייה קלה על הגג, כך שאין מניעה מעשית לממש את הזכויות. מתנגד לעלויות הכבדות שהציג המבקש, וטוען כי חוות דעת הקונסטרוקטור של המבקש נעדרת כתבי כמויות מפורטים וכוללת רכיבים שחלקם שייכים לעלות הבנייה הישירה של החדר עצמו ולא להתאמת הגג הקיים. לשיטתו, המקרים שבהם אושרו עלויות התאמה גבוהות התייחסו לגגות שבריריים מסוג תקרת "רביץ", בעוד שבנכס הנדון מדובר בתקרת בטון. לפיכך, קבע כי עלויות ההתאמה המקובלות לגג בטון נעות בין 70,000 ₪ ל - 100,000 ₪, והפחית בתחשיבו את הרף העליון של 100,000 ₪. לעמדת המשיבה אין כל מניעה תכנונית או הנדסית לממש את הזכויות באופן מיידי, לכן, לא הופעל כלל מקדם דחייה ביחס לזכויות אלו.

קבע את השווי בסך של 8,500 ₪/מ"ר מבונה, בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים מנכסים אחרים בסביבה לאותו מועד קובע.

החלטה:

המחלוקת המרכזית היא האם ניתן לממש את הזכויות באופן מיידי. המשיבה טוענת למימוש מיידי בהסתמך על עמדת אדריכלית העיר שאין צורך באחידות עיצובית. המבקש טוען כי המבנה הטורי, עובי תקרת הבטון (15 ס"מ) והפרשי הגבהים מונעים זאת הנדסית. בהחלטתי בנכס ברחוב העבודה 21, קבעתי כי כאשר קיים גג רעפים ותקרה שלא נועדה לשאת עומסים, בניית חדר על הגג עלולה להכביד על בסיס המבנה ויסודותיו, ולכן יש לדחות את זכויות הבנייה עד לתום חייו הכלכליים של

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

הנכס. בדומה לכך בנכס הנדון, אני קובע כי המימוש יידחה לעת הריסת המבנה, ומאשר מקדם דחייה של 27 שנים (עד שנת 2049) בריבית של 6%. המבקש דרש הפחתה של כ - 286,000 ₪ על בסיס חוות דעת הנדסית. מאחר שפסקתי כי מימוש הזכויות יידחה לעתיד הרחוק שבו ייהרס הבית וייבנה מחדש, הרי שעלויות ההתאמה של המבנה הקיים (חיזוקים, עיבוי קירות וכו') נבלעות ממילא בבנייה העתידית החדשה, ועל כן אין מקום לבצע הפחתה מיידית בגין עלויות התאמה, אלא להסתפק במנגנון הדחייה כפי שהציג המבקש בחלופה א' בשומתו.

שווי מרפסת גג יובא בחשבון בשווי של 0.25.

בהתבסס על השומות המכריעות שהוצגו ממרכז העיר ומנכסים סמוכים, אני מעמיד את השווי על 8,500 ₪/למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תכנית כס/1/1/גג/ד' (גגות, מועד קובע 23.04.2022)			
תיאור			**ערך**
שווי מבונה למ"ר			8,500 ₪
שטח חדר על הגג			50
מקדם שווי לחדר בגג			0.7
שווי חדר על הגג			297,500 ₪
שטח מרפסת גג בניכוי מתקנים טכניים			33.25
מקדם שווי למרפסת גג			0.25
שווי מרפסת גג ב ₪			70,656 ₪
סה"כ שווי השבחה לפני דחייה			368,156 ₪
מקדם דחייה	27 שנים	6%	0.2074
סך השבחה			**76,344** ₪
סך היטל השבחה			**38,172** ₪

14.3. <u>תכנית 405-1026376 (בריכות, מועד קובע 2023)</u>:

שמאי המבקש טוען כי לא חלה כל השבחה בנכס בעקבות אישור תכנית הבריכות. לטענתו, בחינת אופי הבינוי הקיים, מידות החצר, והמרחקים הנדרשים לגבולות המגרש ולקווי הבניין (הדורשים מרחק של 1 מטר) מגלה כי אין היתכנות אמיתית להקמת בריכה. כדי להקים בריכה יש לשמור על שטח גינה וחצר אפקטיבית הכולל רחבת ישיבה, שבילי גישה בטוחים לבריכה, וכן מיקום ייעודי לחדר מכונות שאינו גובל בחדר שינה או מגורים. לאחר הפחתת כל אלו, השטח הפיזי האפקטיבי שנותר לניצול בחצר הוא מזערי ועומד על מקסימום 8 עד 10 מ"ר בלבד. בשטח כה קטן, אין שום מקום אפקטיבי לממש בריכת שחייה. בנוסף, מצביע על סתירה תכנונית בטיעוני הוועדה - אם מקבלים את טענת הוועדה שיש להרחיב את המרתף ולהקים חצרות אנגליות (הנגזרות מתכנית המרתפים), הרי ששטח החצר הפנוי יצטמצם עוד יותר, מה שיחסל סופית את האפשרות לממש בריכה. לחיזוק טענתו הוא אף מפנה להחלטתו של השמאי מכריע מר ארנון גולדברג שקבע בנסיבות דומות כי לא חלה השבחה עקב אישור התוכנית. השמאי הציג תחשיב חלופי תיאורטי שבו קבע שווי מ"ר המבונה למועד הקובע על סך 8,500 ₪, בהסתמך על פסיקות שמאים מכריעים שונים בעיר.

מנגד שמאי המשיבה טוען כי מבחינה תכנונית, התוכנית מאפשרת הקמת בריכה בשטח של עד 50

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

מ״ר או 10% מהשטח הפנוי במגרש (הגדול מבין השניים). לטענתו, בהתאם לבינוי הקיים בפועל, ניתן ״בנקל״ לבנות בחלקה בריכה, תוך עמידה במגבלות קווי הבניין. מטעמי זהירות, ולאור צורת הבינוי על המגרש, לא תמחר בריכה מקסימלית אלא חישב שטח פיזי אפקטיבי וריאלי של 20 מ״ר. מדגיש כי התוכנית יצרה פוטנציאל השבחה ממשי, אשר ממומש בפועל ובאופן שוטף במקרים רבים ברחבי העיר כפר סבא הן במגרשים ריקים והן בבתים צמודי קרקע קיימים ולכן אין שום הצדקה לאפס את ההשבחה. קבע את שווי מ״ר מבונה לתכנית זו על סך 9,000 ₪/למ״ר. קביעה זו מבוססת על שורת החלטות של שמאים מכריעים ממרכז העיר שפסקו שווי זה למועדים סמוכים.

החלטה:

המשיבה טענה להשבחה בגין 20 מ״ר, ואילו המבקש טען כי בשל מגבלות קווי הבניין והחצר האנגלית שתקום, נותרו רק כ - 8 מ״ר שאינם אפקטיביים. בדומה לעמדתי בהחלטתי ברחוב העבודה 21, שם קבעתי כי שטח חצר קטן הכלוא במגבלות קווי בניין ותצורת בינוי אינו משרת את מטרת הקמת הבריכה ומוביל לאיון ההשבחה, אני מקבל במלואה את עמדת המבקש. השטח הפיזי האפקטיבי שנותר בחצר קטן מדי, ואין הנאה סבירה כתוצאה מבניית בריכה ומכאן שאין גם כדאיות כלכלית להקמת בריכה במגבלות אלו. אף על פי שתיאורטית התוכנית מתירה הקמת בריכת שחייה בשטח של עד 50 מ״ר או 10% מהשטח הפנוי במגרש (הגדול מביניהם), בפועל, השטח הפיזי האפקטיבי שנותר בחצר הנכס להקמת הבריכה קטן משמעותית ועומד על מקסימום 8 עד 10 מ״ר בלבד. השטח הצמוד ליחידה הנדונה עומד על 288 מ״ר. מתוך שטח זה, הבית עצמו בנוי בתכסית קומת קרקע של 105.62 מ״ר, אליה מתווספים 14.76 מ״ר של חניה מקורה. שטח החצר שנותרה - לטענת שמאי המבקשת (אשר התקבלה על ידי השמאי המכריע), לאחר שמפחיתים את תכסית המבנה הבנוי, שטח הגינה שנותר בפועל כחצר אחורית וצידית עומד במצטבר על כ - 50 עד 60 מ״ר בלבד. כיצד שטח זה מתקשר לביטול ההשבחה? מתוך אותה חצר של 60 - 50 מ״ר, יש להפחית את כל המגבלות התכנוניות שדורשת תוכנית הבריכות העירונית - שמירת מרחק (קווי בניין) של לפחות 1 מטר מגבולות המגרש השכן. שמירת מרחק של 1 מטר מקירות הבית הקיים. הקצאת מקום לחדר מכונות תת - קרקעי, רחבת ישיבה ושבילי גישה בטוחים. לאחר כל ההפחתות הללו משטח החצר המקורי, השטח הפיזי האפקטיבי נטו שנותר פנוי להקמת גוף הבריכה עצמו מתכווץ ל - 8 עד 10 מ״ר בלבד. בריכה בשטח כה קטן תחסל לחלוטין את הגינה המצומצמת שנותרה (ה - 60 - 50 מ״ר), ולכן אין בכך כל כדאיות כלכלית או, מה שמוביל לאיון ההשבחה.

14.4. <u>תכנית כס/1/1/מ/ה (מרתפים חדשה, מועד קובע 2024)</u>:

שמאי המבקש קבע כי השטח האפקטיבי לחישוב ההשבחה עומד על 88.8 מ״ר בלבד. בהתאם לחישוב תכסית המקסימלית המותרת (35% משטח מגרש של 288 מ״ר), אך הפחית מתוכה 12 מ״ר המיועדים לממ״ד. לטענתו, בניית ממ״ד פטורה מהיטל השבחה על פי חוק, ולכן חובה לקזז שטח זה מסך הזכויות לחיוב במרתף. טוען כי מהות ההשבחה נובעת ברובה המכריע מהאפשרות הפיזית להגביה את המרתף ל - 2.5 מטרים (במקום 2.2 מטרים במצב הקודם). בהתאם לכך, ולנוכח הגידול בנפח המרתף נטו, הסתפק בהחלת מקדם שיפור תכנוני של 0.15. על 50 מ״ר הראשונים החיל את מקדם השיפור מלא (0.15), ואילו על יתרת השטח (38.8 מ״ר) הוא הפעיל מקדם שוליות של 0.8. בנימוק כי מדובר בבית ששטחו הבנוי הכולל כבר גדול, התועלת והערך הכלכלי של כל מ״ר נוסף במרתף הולכים ופוחתים, ולכן יש להפחית את שוויו התוספתי. טוען כי לא ניתן הנדסית וכלכלית

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

לחפור ולהרחיב מרתף מתחת לבית בנוי וקיים, ולכן מימוש הזכויות יתאפשר רק בעת הריסת המבנה. בהתאם לאורך חייו הכלכליים של המבנה, קבע דחייה של 25 שנים (לשנת 2049) בריבית של 6%, המניבה מקדם דחייה עמוק של 0.2330.

מנגד שמאי המשיבה, קובע כי אין לקזז את הממ"ד וקובע את השטח לחיוב על מלוא פוטנציאל התכסית 100 מ"ר. מנמק ראשית כי, מדובר במימוש בדרך של עסקת מכר, ועל פי הפסיקה הקיימת, שטחי ממ"ד אינם נהנים מפטור מהיטל השבחה בעת מכר. שנית, מאחר שמימוש המרתף נדחה ממילא לעתיד הרחוק (למועד הריסת המבנה), אין כל ודאות היכן הבעלים העתידיים יבחרו למקם את הממ"ד - במרתף או בקומת הקרקע. לכן, יש לחייב את מלוא השטח האפשרי להקמה במרתף ללא הפחתות. מתאר את התוכנית כ"מהפכנית", שכן היא לא רק מגביהה את המרתף אלא הופכת אותו לשטח עיקרי לכל דבר, מאפשרת חצרות אנגליות עמוקות (1.5 מטר) המכניסות אור ואוויר טבעי, ומתירה כניסה חיצונית ליצירת משרד או יחידת דיור להשכרה. מציין כי בעבר זכויות אלו ניתנו רק כ"הקלות" שדרשו הליכי פרסום, התנגדויות וסיכון של פקיעת ההקלה, ואילו כעת מדובר בזכות סטטוטורית המייצרת זמינות מיידית בהליך רישוי רגיל. לאור זאת, הוא העלה את מקדם המרתף ממצב קודם של 0.5 למצב חדש של 0.7, וקבע מקדם השבחה של 0.2 (פער של 0.2 משטח המרתף). חיזק את קביעתו בהחלטתה של השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמא בגוש וחלקה 6431/239 שקבעה מקדם 0.2 רק על פוטנציאל ההגבהה בלבד (ללא החצרות האנגליות). בניגוד למבקש, שמאי המשיבה אינו מפעיל מקדם שוליות כלל. מתוך תפיסה שהשדרוג האיכותי של החלל (הפיכתו לראוי למגורים/קליניקה עם תאורה טבעית) חל על כל השטח באופן שווה ואינו מאבד מערכו. לעניין מקדם דחייה קיימת הסכמה עם המבקש. שמאי המשיבה מסכים כי לא ניתן לממש את הזכויות בבית הקיים כיום, וכי יש לדחות את התחשיב למועד הריסת המבנה. החיל מקדם דחייה זהה של 25 שנים (עד תום 50 שנות החיים הכלכליים של הבית), בריבית של 6% (הגוזרת בתחשיבו מקדם של 0.232).

החלטה:

בדומה להחלטתי לעיל לגבי תוכנית המרתפים הישנה, גם כאן אני דוחה את עמדת המבקש לקזז את שטח הממ"ד (12 מ"ר). מכיוון שהמימוש הוא במכר והבנייה נדחית להריסה, התכסית המלאה היא הקובעת. השטח לחיוב יעמוד על 100 מ"ר. תוכנית זו הופכת את המרתף לשטח עיקרי שגובהו 2.5 מ', מתירה חצרות אנגליות של 1.5 מ', ופותחת פתח לפיצול יחידות דיור במרתף. מדובר בשיפור תכנוני משמעותי ההופך חלל שירות לחלל מגורים/קליניקה מואר. אני מקבל את עמדת המשיבה וקובע כי מקדם ההשבחה בגין השיפור (הפער בין המצב הקודם לחדש) יעמוד על 20%. על הגבהת המרתף מ 2.2 עד 2.5 יובא בחשבון מקדם שיפור של 20% משווי מרתף ועל כניסה חיצונית והוספת שימושים יובא בחשבון תוספת של 20% משווי מרתף ובסה"כ במקדם 0.2 משווי מלא[2] בניגוד לעמדת המשיבה שביקשה לחייב את מלוא ה - 100 מ"ר ללא שוליות, עקרונות השמאות שהתוויתי מחייבים התחשבות בתועלת כלכלית פוחתת לשטחים כה גדולים (כפי שפסקתי ברחוב העבודה 21). לכן, אני קובע מקדם שוליות של 0.8 על כל שטח מרתף שמעל 50 מ"ר. קיימת הסכמה עקרונית בין הצדדים לדחיית המימוש עד להריסת המבנה. בהלימה להחלטתי בתכנית המרתפים הקודמת

2. בהתאם להחלטותי ברחוב החוף 20 אבן יהודה.

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

(המגדירה את שנת 2049 כשנת סוף החיים הכלכליים), ההפרש מהמועד הקובע של תוכנית זו (2024) עומד על 25 שנים. אאמץ דחייה זו לפי ריבית היוון של 6%.

תחשיב ההשבחה:

תכנית כס/1/1/מ/ה (מרתפים חדשה, מועד קובע 26.10.2024)			
תיאור			**ערך**
שווי מבונה למ"ר			₪ 9,500
שטח לחישוב שיפור המרתף עד 50 מ"ר			50
מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני (עד 50 מ"ר)			0.2
שווי השבחה עד 50 מ"ר			₪ 95,000
שטח לחישוב שיפור המרתף מעל 50 מ"ר			50
מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני			0.2
מקדם שוליות לשטח מעל 50 מ"ר			0.8
שווי השבחה מעל 50 מ"ר			₪ 76,000
סה"כ שווי השבחה לפני דחייה			₪ 171,000
מקדם דחייה	25 שנים	6%	0.233
סך השבחה			**₪ 39,844**
סך היטל השבחה			**₪ 19,922**

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/מ/ג	27/06/2001	₪ 3,355	₪ 1,678
תכנית כס/1/1/גג/ד	23/04/2022	₪ 76,344	₪ 38,172
תכנית 405-1026376	12/02/2023	אין השבחה	אין השבחה
תכנית כס/1/1/מ/ה	26/10/2024	₪ 39,843	₪ 19,922

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