יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

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

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ד' אלול תשפ"ו (17 אוגוסט 2026)

מינוי מס': 2626-2025

לכבוד

המבקשת	**המשיבה**
גב' יעל שטרק	הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא
באמצעות השמאי יעקב מגן	באמצעות השמאי שגיא שער
בדוא"ל: jacobmagen89@gmail.com	בדוא"ל: shaar-s@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6426 חלקה 564, רחוב גורדון 14, כפר סבא

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות, כהגדרתו בסעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של מקרקעין עקב אישורן של תכניות כמפורט בשומה.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

תכנית	מועד קובע
כס/1/1/ג'	12.03.1976
כס/1/1/ד	13.07.1979
כס/22/5	01.11.1985
כס/1/1/מ	13.04.1990
כס/מק/1/1/גג/ג	08.11.1996
כס/1/1/מ/ג'	27.06.2001
כס/מק/22/5/ב'	06.05.2005
כס/1/1/גג/ד	23.04.2022
405-1026376	13.02.2023
כס/1/1/מ/ה'	26.10.2024

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

4. <u>פרטי הנכס</u>

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש ועליו בית מגורים צמוד קרקע, המהווה את המחצית הדרומית של בית דו-משפחתי ותיק.
גוש	6426
חלקה	564
שטח החלקה הרשום	640 מ"ר.
תת-חלקה	2
שטח המגרש הנישום	320 מ"ר (לפי החלק יחסי ברכוש המשותף).
זכויות קנייניות	חכירה.
כתובת	רח' גורדון 14, כפר סבא.

חלקה 564 תקרא להלן גם: "**החלקה**", המחצית הדרומית שלה- "**מגרש הנכס**". מגרש הנכס והבנוי עליו יקראו להלן: "**הנכס**".

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 15.2.2026 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בימים 16.8.2026 ו- 17.8.2026, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

חלקה 564 נמצאת בחלק הדרום-מערבי של העיר כפר סבא, בקרן הדרום-מערבית של המפגש בין רחוב גורדון וסמטת עמל.

הבניה בסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע וותיקים, לצד בניה רוויה וותיקה בגובה של 2-6 קומות ובניה חדשה של מגדלי מגורים.

הפיתוח העירוני מלא.

רחוב גורדון הינו רחוב שכונתי קצר, שתנועת כלי הרכב בו חד-סטרית מדרום לצפון, אשר בקצהו הצפוני מתחבר לרחוב ויצמן, המהווה ציר תנועה עיקרי בעיר, ובקצהו הדרומי לרחוב הפרדס.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

החלקה, ששטחה הרשום כאמור 640 מ"ר, צורתה רגולרית, מלבנית, וגבולותיה הינם:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גבול צפוני, שאורכו כ- 18.5 מ', ומעברו סמטת עמל שהיא סמטה צרה, ברוחב של כ- 4.5 מ', המשמשת להולכי רגל, ומעברה חלקה 961 עליה בנוי בית מגורים בגובה של 5 קומות ועליות גג.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 34.5 מ', והוא בחזית לרחוב גורדון.

גבול דרומי, שאורכו כ-18.5 מ', ומעברו חלקה 569 שהיא חלקה צרה ברוחב של כ- 2.0 מ' המשמשת כשביל להולכי רגל, ולאחריה חלקה 563 שעליה בניה צמודת קרקע.

גבול מערבי, שאורכו כ- 34.5 מ', ומעברו חלקה 565 עליה בנוי בית צמוד קרקע

על החלקה בנוי בית מגורים דו-משפחתי וותיק, בגובה של קומה אחת ומעליה גג רעפים, שהמחצית הדרומית שלו מהווה את הנכס.

שטחו של בית המגורים הבנוי במגרש הנכס הינו כ- 120 מ"ר.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מתאר כפר סבא כס/1/1</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1636 מיום 18.6.1970, קבעה את ייעודו של מגרש הנכס כ"אזור מגורים ג'", שבו ניתן לבנות, במגרש מינימלי של 750 מ"ר, בניין בגובה של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, לפי שיעור בניה של 30% משטח המגרש לקומה, וכן נספחים בשטח של 5% משטח המגרש ולא יותר מ- 40 מ"ר.

לא נכללים בשטחי הבניה: שטח מרפסות, אם הוא פחות מ- 30% משטח הבניה המותר בקומה, שטח חדר מדרגות שמעל ל- 10 מ"ר ושטח למעליות.

באזור מגורים ג' רשאית הועדה המקומית להתיר בניה ב- 3 קומות מעל קומה מפולשת ובשיעור של 35% בקומה, בתנאי שישמרו המרווחים, ובתנאי שהמקלט יהיה תת-קרקעי.

<u>"מצב חדש"</u>

7.2. <u>תכנית כס/1/1ג</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2199 מיום 26.2.1976, נועדה לקבוע הוראות בדבר מיקום הדרכים ורוחבן.

לפי תשריט התכנית, רוחבו של רחוב גורדון נקבע ל- 15 מ'.

לשם השלמת הרוחב המינימלי של הדרכים רשאית הועדה המקומית להפקיע משטח החלקות הגובלות את השטחים הנחוצים להרחבתן.

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.3. תכנית כס/1/1/ד, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2547 מיום 28.6.1979 קובעת, כי באזור מגורים ב', אחוזי הבניה יהיו מחושבים כאחוזים משטח המגרש נטו, ובמקום שבו הייתה הפקעה- לפחות 60% מהשטח הרשום שלפני ההפקעה הראשונה.

אחוזי הבנייה הכלליים יהיו מחושבים לפי שטח בניה ברוטו- מדרגות, גזוזטראות, מרפסות ונספחים, ויהיו 70% בכל הקומות. בקומת הקרקע יהיה מותר לכל היותר 35%. כן תותר חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר לדירה.

הוראות בדבר מרווחים בתכניות כס/1/1 ו- כס/1/1א', יש להן תוקף מלא בתכנית זו, למעט מרווח צידי שיהיה 4 מ'.

תותר הקמת יחידת מגורים חד, דו או רב מפלסית צמודת קרקע עם גגות משופעים מרעפים.

הגובה הכללי של בניין לא יעלה על 8.5 מ' בין מפלס הכניסה לשיא גג הרעפים.

הצפיפות תקבע לפי שטח קרקע מינימלי של 300 מ"ר ליחידת מגורים.

7.4. תכנית כס/5/22, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3258 מיום 17.10.1985, חלה על שטח של כ- 62 דונם, והיא נועדה לפתיחת דרך חדשה, קביעת ייעודי קרקע והוראות בניה. לפי תשריט התכנית, החלקה נקבעה ביעוד של "אזור מגורים ב'", כאשר מצפון ומדרום לה סומנו רצועות צרות ביעוד של שטח ציבורי פתוח.

לפי לוח השטחים שבתשריט, שטחה הרשום של חלקה 564 הינו 640 מ"ר ומתוכננת בה הפקעה לדרך של 70 מ"ר. הבניה המתוכננת היא של 2 דירות ובגובה של "ק + 1".

לפי הוראות הבניה שבתקנון התכנית, באזור מגורים ב' שטח מגרש מינימלי הינו 600 מ"ר, אחוזי הבניה- 70% ומספר הקומות- 2.

7.5. תכנית כס/1/1/ה, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3282 מיום 19.12.1985 קבעה, כי באזור מגורים ג' ניתן יהיה לבנות על-פי הוראות אזור מגורים ב' שנקבעו בתכנית כס/1/1/ד'.

7.6. תכנית כס/1/1/מ, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2362 מיום 29.3.1990, עניינה בקביעת הוראות לבניית מרתפים, גלריות ומחסנים.

לפי הוראותיה, באזור מגורים א' ו- ב'- בניינים חד ודו-משפחתיים צמודי קרקע- תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד, ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד. לא יותרו מתקנים סניטריים בתחום המרתף.

מחסנים יהוו חלק אינטגרלי מהבניין, בקווי הבניין. שטח המחסן נכלל באחוזי הבנייה, על-פי תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.7. תכנית כס/מק/1/1/גג/ג, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4451 מיום 24.10.1996, עניינה בקביעת הוראות בדבר עיצוב גגות, עליות גג ופרגולות, באזורי מגורים שונים.

לפי הוראותיה, באזור מגורים ב' יעוצבו המבנים עם גגות רעפים, שיהיו בעלי 2 שיפועים לפחות של 40%-50%.

שטח עליית הגג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגבוה מ- 1.8 מ', והוא יחושב כחלק מהשטח העיקרי על פי התכניות הקיימות.

בנוסף נקבעו הוראות להקמת פרגולות.

7.8. תכנית כס/1/1/מ/ג', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4993 מיום 12.6.2001, קובעת כי באזורי מגורים א' ו- ב' תותר הקמת מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו, הכולל גם שטחי שירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות קיימות.

גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו, והכניסה אליו תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור, ללא כניסה נפרדת. תותר התקנת מתקנים תברואתיים בתחום המרתף.

יותר השימוש במרתף למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

הארת המרתף ואוורורו יוכלו להיות ע"י חלונות בהיקפו, עליהם ניתן להגן באמצעות "חצרות אנגליות", שאותן ניתן לבנות מעבר לקוי הבניין ולא יותר מ- 1 מ'.

7.9. תכנית כס/מק/5/22/ב', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5394 מיום 21.4.2005, הינה תכנית נקודתית לחלקה 564, שמטרתה שינוי בקווי הבניין.

לפי תשריט התכנית, חלקה 564 חולקה לשני מגרשים: מגרש 1, ששטחו 571 מ"ר והוא ביעוד של אזור מגורים ב', ומגרש 2, שהוא רצועה צרה בחזית החלקה לרחוב גורדון ששטחה 69 מ"ר, והוא מיועד להפקעה.

קווי הבניין המוצעים: קדמי (מזרחי)- 2.9 מ'; צדדי צפוני- 2.9 מ'; אחורי מערבי- לפי הקיים.

7.10. תכנית גגות כפר סבא כס/1/1/גג/ד (מספר מקוון: 405-0675363), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 10345 מיום 30.3.2022, ובעיתונות ביום 8.4.2022, נועדה לקבוע הוראות לשימוש ועיצוב מפלסי הגג בכפר סבא, והיא מחליפה את הוראותיהן של תכניות גגות קודמות, ובכללן תכנית כס/מק/1/1/גג/ג.

לפי הוראותיה, בבניה פרטית של צמודי קרקע, יותרו גגות שטוחים עם חדרי יציאה לגג או גגות משופעים וגגות רעפים/עגולים עם עליות גג.

בכל מקרה בו הוראות התכניות התקפות מאפשרות אחוזי בניה גדולים יותר בעליות גג או חדרי גג, הוראות תכנית זו לא תחולנה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>גגות שטוחים</u>

יותר חדר יציאה לגג בשטח של עד 50 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות, או 50% משטח הגג, לפי הקטן ביניהם, וזאת בנוסף לשטחי הבניה המותרים לפי התכניות החלות.

גובה המבנה ברוטו יהיה עד 10 מ'.

חדר היציאה לגג יהיה בנסיגה של לפחות 2 מ' ממעקה החזית הקדמית ו- 1.5 מ' מחזית אחורית וחזיתות הצד.

לא יותרו מתקנים טכניים על גג החדר על הגג.

לא יוצא היתר להקמת חדר יציאה לגג אלא אם הוגשה לוועדה המקומית תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי, וזו אושרה על-ידי מהנדס/ת העיר.

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אדריכלי כולל לחדרי יציאה בכל שטח הגג כולל גישה למתקנים משותפים לכל דיירי הבניין.

<u>גגות משופעים</u>

בחלל גג משופע מותר לבנות עליית גג ששטחה ייחשב כשטח עיקרי נוסף לזכויות הבניה המותרות. גובה רום הגג לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, אלא אם נקבע גובה גבוה יותר בתב"ע ספציפית לאותו מבנה. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50% והוא יחל בגובה מקסימלי של עד 40 ס"מ מרצפת הקומה.

המתקנים הטכניים ישולבו ויוסתרו בחלל הגג המשופע.

7.11. <u>תכנית 405-1026376- בריכות שחיה פרטיות ואמבטיות זרמים (ג'קוזי) בעיר כפר סבא,</u> שדבר אישורה פורסם בי.פ. 11007 מיום 28.12.2022, ובעיתונות ביום 30.12.2022, ופעם נוספת בי.פ. 11076 מיום 29.1.2023, נועדה לקבוע הוראות בניה לבריכות שחיה פרטיות ואמבט זרמים באזורי המגורים עבור כל אחד מטיפוסי הבניה בעיר.

לפי הוראות התכנית, בבניה צמודת קרקע, גודל מקסימלי לבריכת השחייה יהיה עד 10% מהשטח הפנוי במגרש, או 50 מ"ר, לפי הגדול ביניהם. קו הבניין יהיה עד 1 מ' מגבול המגרש.

7.12. <u>תכנית כס/1/1/מ/ה- פיצול יח"ד ומרתפים בבניה צמודת קרקע (מספר מקוון: 405-1100197),</u> שדבר אישורה פורסם בי.פ. 12794 מיום 1.10.2024, ובעיתונות ביום 11.10.2024, חלה במרחב התכנון המקומי כפר סבא, ונועדה לקביעת 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, וכן לקביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים ומחסנים בבניה למגורים ביעוד צמודי קרקע ובטיפולוגיה של גן-גג עם 4 יח"ד למבנה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

<u>מרתפים בבניה צמודת קרקע וביחידות גן</u>

תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם את שטחי השירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים לפי תכניות תקפות.

שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי, למעט שטחי שירות למטרות מיגון עפ"י התקנות. השטח העיקרי יהיה בנוסף לשטחים שאושרו מכוח תכניות תקפות.

גובה קומת המרתף לא יפחת מ- 2.5 מ' (בין תקרות מקשיות). במרתפים קיימים שגובהם קטן מ- 2.5 מ' השימושים יהיו לפי השימושים המותרים לפי תכנית כס/1/1מ' על שינויה.

לא יותר ניוד שטחים מהמרתף לקומות מעל הקרקע.

יותר שימוש במרתף כולו או בחלקו לחניה תת-קרקעית.

יש להותיר 3 מ' לחזית הרחוב פנויים מבינוי בתת-הקרקע לטובת חלחול ונטיעת עצים.

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

במקרה של הקמת מדרגות חיצוניות עבור יח"ד משנית או משרד למקצועות חופשיים, המדרגות יותקנו בתחום החצר האנגלית.

עומק החצרות האנגליות יהיה עד מפלס רצפת המרתף ורוחבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר יציאה מהמרתף לחצר האנגלית.

<u>מחסנים וחניה</u>

תותר בניית מחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע עפ"י תכניות מאושרות.

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

במבנים צמודי קרקע דו-משפחתיים קיימים, שהיתר לבנייתם ניתן לפני אישור תכנית כס/1/1/ד', ניתן להקים מחסן בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד ראשית במסגרת אחוזי הבניה המאושרים במגרש לפי תכניות מאושרות. את המחסן ניתן להקים בגבול משותף של הדו-משפחתי.

ניתן להקים מחסן גינתי מחוץ לקווי הבניין, 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 לפי תכנית מאושרת, לפי הגדול ביניהם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

פיצול יח"ד

התכנית קובעת הוראות, תנאים ושלבי ביצוע לפיצול של יח"ד מישנית, אשר תוכל לשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, וזאת במסגרת היתר בניה אשר יהא כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

8. רישוי

8.1. לפי תכנית בקשה להיתר, שעליה חתימת רישיון מס' 2334 שאושר בישיבת ועדה מיום 10.4.1958, אושרה בחלקה 564 בניה של בית דו-משפחתי, חד-קומתי עם גג רעפים, בשטח של 168.4 מ"ר.

8.2. לפי תכנית בקשה להיתר, שעליה חתימת רישיון מס' 3149 לפי החלטת ועדה מיום 21.9.1962, אושרה ביחידת הדיור הדרומית תוספת כניסה והגדלת המטבח.

לפי הפרטים שבתכנית, שטח הבניה הקיים הינו 69.10 מ"ר + 15.8 מ"ר מרפסת, ושטח הבניה המבוקש הינו 15.46 מ"ר.

8.3. ביום 6.10.1980 ניתן היתר בניה מספר 7770 לתוספת לבית מגורים קיים.

לפי תכנית הבקשה להיתר, התוספות שאושרו הינן ביח"ד הדרומית, והינן כלהלן:

קומה	שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ
כניסה קובעת	94.28	9.77	104.05
מרפסת		8.84	8.84
סגירת מרפסת		6.78	6.78
סה"כ	**94.28**	**25.39**	**119.67**

9. מצב קנייני

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 20.5.2025:

מספר גוש: 6426

מספר חלקה: 564

שטח החלקה: 640 מ"ר.

תקנון: מצוי.

הערות: ביום 30.1.2000 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא בשטח של 70 מ"ר לדרך.

פרטים בעניינה של תת-חלקה 2:

קומה: קרקע.

שטח: 68 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חלק ברכוש משותף	: 68/136
בעלות	: קק"ל.
חכירות	: רשומה חכירה מהוונת מתאריכים 21.2.2023 ו- 26.2.2023 ע"ש און שטרק יעל (24/48) ו-און שי יצחק (24/48), עד ליום 31.3.2058.

9.2. לפי שומת המשיבה, ביום 30.7.2025 מכרה יעל און שטרק את זכויותיה בנכס תמורת 2.6 מש"ח.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תכנית ותכנית, נכון למועד הקובע של אותה התכנית.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת בגינה נבחנת ההשבחה (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (12.2.2020).

התכניות בגינן נבחנת ההשבחה בשומה זו התירו תוספות של שטחים "נושאיים" (מרתף, עליית גג, בריכת שחיה), מבלי לשנות את עיקר שטחי הבנייה המותרים, ולפיכך ההשבחה עקב אישורן תחושב בשיטת הדלתא.

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס, בדרום-מערב העיר כפר סבא.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס ובית המגורים הבנוי עליו.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס, עובר לאישורה של התכנית שהשבחתה נבחנת, ולאחר אישורה.

10.4. ערכי השווי בסביבה, בסמוך לכל אחד מהמועדים הקובעים.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי ובמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. סכום ההשבחה בשומות הצדדים[3]

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
כס/1/1/מ'	13.04.1990	1,860	3,740
כס/1/1/מ"/ג'	27.06.2001	16,224	23,400
כס/1/1/גג/ד'	23.04.2022	368,640	24,000
405-1026376	13.02.2023	20,000	17,000
כס/1/1/מ"/ה'	26.10.2024	220,000	19,400

11.2. תכנית כס/1/1מ (מועד קובע- 13.04.1990)

התכנית התירה לראשונה בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר ובגובה של 2.2 מ'.

11.2.1. עיקרי שומת המשיבה

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יחידת דיור.

במועד הקובע קיים בית מגורים ותיק ומיושן בשטח של כ- 120 מ"ר, שנבנה בסוף שנות ה- 50 של המאה הקודמת, והורחב במעט בשנת 1980.

לאור גילו ומצבו של הנכס ולאור זכויות בניה של 70% בשתי קומות כבר משנת 1979, ועוד קודם לכן לפי תכנית כס/1/1, הבית הקיים אינו תורם לשווי. יחד עם זאת, ועל הצד הזהיר, תובא בחשבון דחיה לתכניות המרתפים עד למועד אישורה של תכנית כס/1/1/גג/ד', קרי, עד לשנת 2022 (מקדם דחיה ל- 32 שנים- 0.155)

שטח קרקע לחישוב זכויות- 285 מ"ר.

[3] . ההשבחה המוצגת היא למלוא הזכויות בת"ח 2.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ערכי שווי

שמאי המשיבה מפנה לשומות המכריעות שלהלן, שנערכו לנכסים במרכז העיר, ולפיהן קובע הוא שווי של 600 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע בעניינה של תכנית כס/1/1/מ', ו- 2,200 ₪ למועד הקובע של תכנית כס/1/1/מ/ג:

שמאי מכריע	גו"ח	רחוב
שוורצברד	6428/262	אחד העם 8
טיגרמן	6428/198	דב הוז 48
אלי כהן	6431/201	ז'בוטינסקי 50
עאלם	6431/120	אז"ר 35
פז	6427/233	חביבה רייך 28א'
חיימי	6429/133	הפלמח 9ג'

תחשיב ההשבחה

1,860 ₪= 50 מ"ר מרתף x 600 ₪/מ"ר x 0.4 מקדם מרתף x 0.155 דחיה

11.2.2. **עיקרי שומת המבקשת**

יש לשים לב כי הנכס נבנה בשנות ה- 50, וסיום יתרת חייו הכלכליים הינם מקסימום בשנת 2000.

בגלל ההרחבה החלקית, אשר בוצעה טלאים טלאים וללא שלד ויסודות בשנת 1980, ניתן למען הזהירות להגדיל את יתרת חיי הנכס הכלכליים לשנת 2005-2010, על הצד המחמיר והמוגזם.

משכך, יש לגלם דחיה של עד 20 שנה בלבד.

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח מרתף	50	0.4	20.0
מקדם דחיה לפי 20 שנים בשיעור היוון של 6%			6.2
שווי מ"ר מבונה			600 ₪
השבחה מלאה			**3,740** ₪

11.2.3. **התייחסות שמאי המשיבה**

שמאי המבקשת מאמץ קביעותיי לשווי מבונה ומקדם הזכויות ואף מגיע להשבחה גבוהה מקביעתי. שמאי המבקשת הביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות עד לשנת 2010 בלבד בעוד אני חישבתי למען הזהירות עד שנת 2022. אדגיש כי בפועל לא היה מקום

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כלל לחישוב דחיה ואולם אני מקבל את קביעת שמאי המבקשת לדחייה עד לשנת 2010, שהיא אף מחמירה עם שומת המשיבה.

בנסיבות אלו, ניתן לקבל את תחשיב שמאי המבקשת.

טענות נוספות מהדיון:

- מעיון בתצ"אות מהשנים 2008 ו- 2013, לא נראה שיש שינוי בגג הרעפים של הבית הקיים.
- ובכל מקרה, גם אם בוצע שיפוץ בבית הקיים בשנת 2010, הדבר אינו רלוונטי להשבחה עקב אישורן של תכניות שקדמו לשנת 2010.
- לפי היתרי הבניה, שטחו של הבית הקיים הינו, לכל היותר, כ- 120 מ"ר (כולל מרפסות), בעוד שכבר בשנת 2001 ניתן לבנות בית בשטח של כ- 200 מ"ר עיקרי + מרתף בקונטור קומת הקרקע ולכן, גם אם הוחלף גג הרעפים בשנת 2010, לבית שנבנה במקור לפני למעלה מ- 50 שנים, אין המדובר בהכרח במהלך כלכלי, אלא בהעדפה סובייקטיבית של בעלי הזכויות.
- את חייו הכלכליים של הבית הקיים יש לחשב מיום בנייתו לראשונה בשנת 1958 ועד לשנת 2010, כאשר במועד זה, לאור היקף הזכויות הקיימות, שוויו של הנכס הינו כמגרש ריק ופנוי.

11.2.4. **<u>תגובת שמאי המבקשת</u>**

בשומת המבקשת, ההשבחה עקב אישורן של תכניות המרתפים מהשנים 1990 ו- 2001, חושבה בדחייה עד לשנת 2010, אך מאחר ובשנת 2010 נערך בבית הקיים שיפוץ, במסגרתו הוחלף גג הרעפים וכן בוצעו שיפוצים פנימיים, הרי שנכון לדחות ההשבחה עקב אישורן של תכניות אלה עד לשנת 2060.

11.2.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>ערכי השווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים שאת ההשבחה נכון לקבוע לפי שווי של 600 ₪ למר"א מבונה, ועמדתם זו תואמת ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, ואני מקבל קביעתם.

<u>יתרת אורך חייו הכלכליים של הבית הקיים</u>

שמאי המשיבה דחה ההשבחה עקב אישורה של תכנית זו לתקופה של 32 שנים מהמועד הקובע, ואילו בשומת המבקשת נקבע כי תקופת הדחייה הראויה היא של 20 שנים, עד לשנת 2010. עם זאת, במהלך הדיון עם הצדדים טען שמאי המבקשת, שמאחר ובבית הקיים בוצעו בשנת 2010 שיפוצים, לרבות החלפת גג הבית, הרי שנכון לקבוע תקופת דחיה עד לשנת 2060.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אבהיר, כי ראשית, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה, בקביעת אורך החיים הכלכליים של הבית הקיים במועד קובע שהוא בשנת 1990, אין כל רלוונטיות לפעולות שיפוץ/בניה שנעשו כ- 20 שנים לאחר מועד זה.

שנית, בסיור שנעשה בנכס לא נמצא כי הוחלף הגג ו/או בוצע שיפוץ בבית הקיים.

הבית הבנוי על מגרש הנכס נבנה לראשונה בשטח של כ- 69 מ"ר + 15 מ"ר מרפסות מכוח היתר בניה שניתן בשנת 1958, ובהמשך, בשנת 1962 הורחב בכ- 25 מ"ר ובשנת 1980 בכ- 17 מ"ר נוספים.

כך שבמועד הקובע, גילו המשוקלל של הבית הינו כ- 25 שנים, והדחייה שקבע שמאי המשיבה, עד לשנת 2022, משמעה אורך חיים כלכליים של כ- 57 שנים, שהוא בהחלט סביר לעמדתי, והחלטתי לקבלו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>- לפי התחשיב שבשומת המשיבה.

11.3. **<u>תכנית כס/1/1/מ/ג</u>** (מועד קובע- 27.06.2001)

התכנית מתירה הרחבת שטח מרתף עד להיקף קומת הקרקע, התקנת מתקנים תברואתיים בתחום המרתף, והרחבת השימושים המותרים בו גם למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

11.3.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

תכנית כס/1/מ/ג מרחיבה השימושים בקומת המרתף ומאפשרת שימוש לבעלי מקצוע ומגורים וכן התקנת מתקנים סניטריים, ולכן ההשבחה היא בגין הרחבת שימוש והגדלת השטח.

יובא בחשבון שטח אפשרי לניצול בקומת המרתף של 100 מ"ר (לפי תכסית של 35% משטח קרקע של 285 מ"ר).

דחיה עד לשנת 2022 בריבית 6%- מקדם 0.295 (21 שנים).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח במ"ר	מקדם שווי	שוליות משוקללת	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
"מצב קודם"				
50	0.4	-	2,200	44,000
"מצב חדש"				
100	0.5	0.9	2,200	99,000
השבחה				₪ 55,000
דחיה				0.295
השבחה				**₪ 16,225**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3.2. **<u>עיקרי שומת המבקשת</u>**

נכון לקבוע את תקופת הדחיה ל- 9 שנים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
מצב קודם			
מרתף	50	0.4	20
מצב חדש			
מרתף בקונטור	100	0.4	40
סה"כ תוספת שטח במ"ר כולל שוליות (10%)			18
שווי למ"ר מבונה			₪ 2,200
סה"כ השבחה דחוי 9 שנים (0.59)			**₪ 23,400**

11.3.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

שמאי המבקשת מאמץ את השווי המבונה שנקבע בשומת המשיבה ואף קובע מקדם דחיה נמוך מהמקדם שנקבע בשומת המשיבה.

יחד עם זאת, שמאי המבקשת משאיר מקדם מרתף בשני מצבי התכנון לפי 0.4 בעוד התכנית מאפשרת מצד אחד הרחבת המרתף עד לתכסית קומת הקרקע, ובנוסף הרחבת שימושים במרתף הן למגורים והן לבעלי מקצוע חופשי. בנוסף מאפשרת התכנית לראשונה התקנת מתקנים סניטריים במרתף ולכן, מקדם הזכויות למרתף גבוה יותר ועומד על 0.5 כפי שנקבע בשומות מכריעות שנערכו ברחבי העיר. יודגש, כי יש להביא בחשבון רציפות המס ביחס לתכנית מאוחרת יותר כס/1/1/מ/ה', כך שככל ואין שינוי במקדם לתכנית זו, הרי שיש להגדיל המקדם בחיוב ההשבחה לתכנית הבאה.

11.3.4. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>ערכי השווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי של ₪ 2,200 למר"א מבונה במועד הקובע, וקביעתם תואמת ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, ואני מקבל קביעתם.

<u>מקדם שווי למרתף</u>

שמאי המשיבה הקנה לשטחי המרתף ב"מצב קודם" שווי בשיעור של 40% משווי שטח עיקרי עילי וב"מצב חדש" 50% משווי עיקרי עילי, ואילו שמאי המבקשת טוען לשווי זהה של שטחי המרתף בשני מצבי התכנון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

התכנית החדשה מתירה, לראשונה, התקנת מתקנים תברואתיים בקומת המרתף, וכן מאפשרת שימוש למגורים ולבעלי מקצועות חופשיים, ולכן העמדה לפיה שינויים אלה לא השביחו את שטח קומת המרתף אינה סבירה.

התוספת לשווי של שטחי המרתף שקבע שמאי המשיבה הינה סבירה והחלטתי לקבלה.

<u>שוליות</u>

ב"מצב קודם", שטח המרתף המותר הינו 50 מ"ר וב"מצב חדש"- 100 מ"ר.

בשל הגדלת שטח המרתף שמאי המשיבה הפחית 10% משווי המרתף ב"מצב חדש" בשל שוליות, ואילו שמאי המבקשת, בגין השוליות, מפחית 10% מההשבחה.

אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים לפיה נכון להפחית משווי שטחי המרתף שב"מצב חדש" בשל שוליות.

השיטה בה נקט שמאי המבקשת משמעה- הפחתה של 10% משווי שטחי המרתף בשני מצבי התכנון, והגדלת ההשבחה בהשוואה לשיטת התחשיב שבה נקט שמאי המשיבה.

מאחר והגדלת שטח המרתף רלוונטית רק ל"מצב חדש", אני מקבל את שיטת שמאי המשיבה.

בשומות מכריעות שערכתי בעניינה של תכנית זו, קבעתי מקדם שוליות של 0.6 לשטח מרתף שמעל ל- 50 מ"ר, בהתבסס על בחינה של היתרי בניה. כך שבהינתן שטח מרתף של 100 מ"ר, יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8.

<u>אורך חיים כלכליים</u>

במדרגת ההשבחה הקודמת קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה ליתרת אורך חיים כלליים של 32 שנים.

מדרגת ההשבחה הנוכחית מאוחרת בכ- 11 שנים ממדרגת ההשבחה הקודמת.

ברם, מלבד חלוף הזמן, במדרגת ההשבחה הנוכחית, עוד קודם לאישורה של התכנית החדשה, אי הריסת הבית הקיים מונעת בנייתה של קומת מרתף בשטח של 50 מ"ר.

כמו כן, בתקופה שבין שתי מדרגות ההשבחה, בעוד ששווי הקרקע עלה בשיעור של 236% (לפי היחס שבין ערכי השווי המבונה שבשתי מדרגות ההשבחה), הרי עלויות הבניה גדלו בשיעור של כ- 130% בלבד, וגם השינוי ביחס שבין שווי הקרקע לשווי שטחי הבניה יש בו כדי לצמצם את אורך החיים הכלכליים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך, במדרגת ההשבחה הנוכחית נכון לעמדתי לקבוע יתרת חיים כלכליים של 15 שנים (מקדם דחיה של 0.42).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/שווי
"מצב קודם"			
מרתף	50	0.4	20.0
"מצב חדש"			
מרתף עם מתקנים סניטריים ושימושים מורחבים	100	[4]0.4	40.0
השבחה במר"א			**20.0**
השבחה במר"א דחויה לתום חיים כלכליים (0.42)			**8.4**
שווי מר"א			₪ 2,200
השבחה			**₪ 18,480**

11.4. **<u>תכנית כס/1/1/גג/ד</u>** (מועד קובע- 23.04.2022)

התכנית מאפשרת בנייה של חדרי גג/עליות גג.

11.4.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

התכנית מאפשרת בניית בית מגורים מודרני בגובה של 10 מ' עם גג שטוח.

התכנית קובעת זכויות לחדר בגג (או חלל גג) של 50 מ"ר או 50% מתכסית קומה א', לפי הנמוך ביניהם.

סך הזכויות העיליות ליחידה של 70% בשתי קומות מאפשר ניצול מקסימלי של 50 מ"ר. יחד עם זאת, לאור הנסיגות הנדרשות ומיקום לשטח טכני יובא בחשבון שטח של 40 מ"ר לחדר גג ו- 40 מ"ר מרפסת גג. שוליות השטחים הנוספים 0.8 לאור שטחי הבניה המוקנים לנכס.

מקדם חדר גג מגלם מרפסת 1.2.

<u>ערכי שווי</u>

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה (₪)
ארז כהן	6428/263	אחד העם 26ב'	23.04.22	9,600
שוורצברד	6428/262	אחד העם 8	13.02.23	10,000

[4] . 0.4= (100 מ"ר : (0.6 מקדם שוליות x 50 מ"ר + 50 מ"ר)) x 0.5 מקדם שווי מרתף

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה (₪)
פז	6427/223	חביבה רייך 28	23.04.22	9,700
קוט	6428/635	צביה לובטקין 6	23.04.22	9,500
טיגרמן	6431/53	כצנלסון 44	23.04.22	10,000

בהתאם לנתונים שלעיל קובע שמאי המשיבה שווי של 9,600 ₪ למר"א מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

368,640 ₪= 9,600 ₪/מ"ר x 40 מ"ר x 1.2 מקדם חדר גג x 0.8 שוליות

11.4.2. **<u>עיקרי שומת המבקשת</u>**

המחלוקת עם שומת המשיבה הינה רק על מקדם הדחייה.

מפאת מימוש מלוא זכויות הבניה הקיימות בשנת 2010, יש לגלם דחייה משמעותית או לחלופין עלויות התאמה מתאימות כ- 35% (גג רעפים חדש יחסית).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח חדר גג	40	1.2	48.0
מקדם שוליות			0.8
סה"כ שטח אקוויוולנטי			38.4
שווי מ"ר מבונה			9,600
סה"כ השבחה לאחר עלויות התאמה של 35%			**24,000** ₪

11.4.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

שמאי המבקשת מקבל קביעותיי לתכנית זו הן למקדם ההשבחה והן לשווי המבונה.

כמו כן קבע שמאי המבקשת כי הבית הקיים סיים את החיים הכלכליים בשנת 2010.

בנסיבות אלו, לא ברור כיצד הגיע שמאי המבקשת להשבחה שונה מקביעתי ולא ברור כיצד משטח אקוויוולנטי של 38.4 מ"ר שקבע, במכפלת שווי מבונה של 9,600 ₪, מגיע בסופו של יום להשבחה של 24,000 ש"ח (במקום 368,640 ₪)?

יודגש, כי החיוב בשומת המשיבה שהובא בחשבון הינו זהיר מאוד שכן אין מניעה לנצל חדר גג של 50 מ"ר + מרפסת של 50 מ"ר, ובכל זאת הובא בחשבון שטח חדר גג של 40 מ"ר בלבד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4.4. **<u>תגובת שמאי המבקשת</u>**

בתחשיב ההשבחה של תכנית כס/1/1/גג/ד' הובאו בחשבון עלויות התאמה בשיעור של 35%. לאור הערת שמאי המשיבה, אני מסכים שאכן נפלה טעות בתחשיב ההשבחה שבשומת המבקשת בעניינה של תכנית זו, כך שבהינתן ההנחות שהובאו בחשבון בשומת המבקשת, ההשבחה הינה כ- 240 אש"ח.

11.4.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>השימוש המיטבי</u>

התכנית מתירה בניה בגג של חדר יציאה לגג או עליית גג, וזאת בתוספת לזכויות הבניה המותרות עובר לאישורה.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון שהשימוש המיטבי במגרש הנכס הוא של חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, ואני מקבל קביעתם.

<u>דחייה למימוש הזכויות/עלויות התאמה</u>

בשומת המבקשת נטען, כי לאור מימוש מלוא זכויות הבניה בשנת 2010, הרי שנכון להביא בחשבון דחייה משמעותית למימוש הזכויות לבניה בגג, או לחלופין, נכון להפחית משווי הזכויות בגג בשל עלויות התאמה שיידרשו בעת מימושן.

אציין, כי לא ברורה טענת שמאי המבקשת לפיה עוד בשנת 2010 מומשו מלוא הזכויות המותרות במגרש הנכס, שכן אין מחלוקת שהבית הקיים הינו בגובה של קומה אחת, בעוד שמימוש מלוא הזכויות העיליות מחייב בנייתה של קומה נוספת.

ומאחר ואין מניעה מלממש במועד הקובע את הזכויות לבניה בגג, ומאחר ועלויות ההתאמה ממילא נדרשות לצורך מימוש הזכויות לקומה הנוספת, הרי שאיני מקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתה משווי הזכויות בשל עלויות התאמה ו/או דחייה כלשהי.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מאחר וטענת עלויות ההתאמה היא הטענה היחידה שטען שמאי המבקשת כנגד התחשיב שבשומת המשיבה, ומאחר ודחיתי טענתו זו של שמאי המבקשת וקיבלתי את השימוש המיטבי וכן גם את ערכי השווי והמקדמים האחרים שנקבעו בשומות הצדדים, הרי שההשבחה עקב אישורה של תכנית זו הינה לפי ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.5. **תכנית 405-1026376** (מועד קובע- 13.02.2023)

התכנית מאפשרת הקמתן של בריכות שחיה בשטח של 50 מ"ר או 10% מהשטח הפנוי במגרש, לפי הגדול ביניהם.

11.5.1. **עיקרי שומת המשיבה**

מטעמי זהירות, לאור הבינוי הקיים ואפשרויות הניצול בחלקה, יובא בחשבון שטח בריכה אפקטיבי של 20 מ"ר.

ערכי השווי- בהתאם לערכי השווי שהוצגו במדרגת ההשבחה הקודמת, שמאי המשיבה קובע שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

20,000 ₪= 10,000 ₪/מ"ר מבונה x 20 מ"ר בריכה x 0.1 מקדם (בקיזוז חצר)

11.5.2. **עיקרי שומת המבקשת**

אין מחלוקת עם שומת המשיבה, רק על עלויות התאמה קלות בחצר 15%.

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
בריכת שחיה	20	0.1	2.0
שווי מ"ר מבונה			10,000 ₪
סה"כ השבחה כולל מקדם התאמה 15%			**17,000 ₪**

11.5.3. **התייחסות שמאי המשיבה**

שמאי המבקשת מאמץ קביעותיי לשטח בריכה.

הפער נובע מהפעלת מקדם התאמה לחצר. לא ברור מקדם זה שכן במועד הקובע מדובר בקרקע ריקה למימוש זכויות, כאשר הבית אינו תורם לשווי.

11.5.4. **דיון והכרעה**

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי למ"ר מבונה, שטח הבריכה לחיוב, ומקדם ההשבחה.

עם זאת, שמאי המבקשת מפחית משווי הזכויות לבריכה בשל עלויות התאמה.

אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה, שמאחר ובמועד הקובע השימוש המיטבי במגרש הנכס הינו במצבו כמגרש ריק ופנוי, הרי שאין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה כלשהן לצורך מימוש הזכויות לבריכת שחיה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>שיעור ההשבחה</u>

כאמור, אין מחלוקת בין שמאי הצדדים שהאפשרות לבניית בריכת שחיה תורמת לשווי הנכס 10% יותר משווי חצר בשטח דומה.

אציין, כי בשומות מכריעות קודמות שערכתי לנכסים בעיר כפר סבא נמצא, כי בשלוש השנים שקדמו למועד כניסתה לתוקף של תכנית הבריכות, המשיבה נהגה להתיר בנייתן של בריכות שחייה פרטיות גם ללא תכנית, ונוהג זה הובא בחשבון באומדן ההשבחה (ראה שומה מכרעת ברחוב גולומב 5 (גו"ח 6428/121) וברחוב ניצנים 4 (גו"ח 6428/384)), וכך ייעשה גם בשומה זו.

מאחר ותכנית הבריכות מרחיבה את שטח החצר שבו ניתן למקם את בריכת השחייה (על-ידי צמצום קווי הבניין לצורך בנייתן של הבריכות) וכן מוסיפה וודאות לאפשרות בנייתן של בריכות השחייה, תובא בחשבון השבחה בשיעור של 20% משוויה של בריכת השחייה.

<u>ערכי השווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים על שווי של 10,000 ₪ נכון למועד הקובע.

בשומות שערכתי בעניינם של הנכסים ברחוב גולומב 5 וברחוב ניצנים 4, בחרתי שלא לשנות את השווי שנקבע במועד הקובע לתכנית כס/1/1/גג/ד', וזאת לאחר שנבחן השינוי במחירי דירות בעיר כפר סבא ולכן, גם בשומה זו יובא בחשבון שווי של 9,600 ₪ למר"א מבונה, הזהה לשווי שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

3,840 ₪= 0.2 מקדם השבחה x 0.1 מקדם ביחס לחצר x 9,600 ₪ x 20 מ"ר בריכה

11.6. **<u>תכנית כס/1/1/מ/ה</u>** (מועד קובע- 26.10.2024)

התכנית מתירה, בין היתר, בניית מרתף בגובה של 2.5 מ' לפחות, בניית חצרות אנגליות עד למפלס קומת המרתף, וכן קובעת הוראות ותנאים לפיצול של יח"ד משנית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

כמו כן, במקרה בו תאושר בקומת המרתף יח"ד נוספת או שימוש למשרדים למקצועות חופשיים, תתאפשר כניסה חיצונית למרתף.

11.6.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

התכנית מאפשרת הפיכת שטח המרתף לשטח עיקרי שלא יפחת מגובה של 2.5 מ', ומאפשרת בניית חצרות אנגליות במפלס קומת המרתף על פני עומק של 1.5 מ'.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מעבר לשני רכיבים אלו, התכנית מאפשרת כניסה חיצונית ליחידת משרד שתתוכנן בקומת המרתף ופיצול יחידת דיור להשכרה בפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

במועד הקובע הבית סיים את חייו הכלכליים ולכן לא תחושב דחיה לתכנית זו.

מקדם מרתף במצב קודם 0.5, ומקדם מרתף במצב חדש (ללא פיצול הכפוף לפרסום ויידוע)- 0.7 (מתואם פסיקות שמאים מכריעים), וההשבחה לפי מקדם 0.2.

<u>ערכי השווי</u>- בהתאם לערכי השווי שהוצגו במדרגות ההשבחה הקודמות, שמאי המשיבה קובע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

220,000 ₪= 11,000 ₪ למ"ר מבונה x 100 מ"ר מרתף x 0.2 מקדם השבחה

11.6.2. **<u>עיקרי שומת המבקשת</u>**

שווי למ"ר מבונה ללא שינוי משנת 2023 (אפילו חלה ירידה בשוק הנדל"ן בעקבות המצב). למען הזהירות הונח שווי זהה של 10,000 ₪.

מקדם דחיה לתקופה של 40 שנה בשיעור היוון של 6% (ממועד 2010 בהתאמה מלאה תוך שמרנות גסה במקום 50).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ
מרתף	100	0.2	20
שווי מ"ר מבונה			10,000 ₪
סה"כ השבחה כולל מקדם דחיה שמרני			**19,400** ₪

11.6.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

התכנית 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 3 מ', ומאפשרת בניית חצרות אנגליות במפלס קומת מרתף על פני עומק של 1.5 מ'.

מעבר לשני רכיבים אלו, מאפשרת התכנית כניסה חיצונית ליחידת משרד שיתוכנן בקומת המרתף ופוטנציאל לפיצול יח"ד להשכרה בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק (שלא חויב על ידי).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי המבקשת מקבל את מקדם ההשבחה לתכנית זו של 0.2, ולשטח אקוי' של 20 מ"ר, אולם מגיע להשבחה של 19,400 ₪ במקום, לפי שיטתו, 200,000 ₪. לא ברור מדוע ניתן מקדם דחיה.

בנוסף, קבע שמאי המבקשת שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה במקום שווי של 11,000 ₪ שנקבע בשומת המשיבה, וזאת תוך מתן הערה כללית על העדר שינוי מחירים משנת 2023, וללא תימוכין כלל (בניגוד לפסיקות שמאים מכריעים בכפר סבא).

יצוין, כי במרבית ההכרעות שניתנו לתכנית זו קיימת תמימות דעים למקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה ע"י השמאים המכריעים: אלי כהן בגו"ח 7595/215, בריל בגו"ח 6437/103, דודזון בגו"ח 6431/239, חיימי בגו"ח 6429/133 וברזילי בגו"ח 6434/429.

יודגש, 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 המשנה, פרסום וכדומה ועם זכויות ודאיות ללא מקדם של פקיעת הקלה שניתן מעת לעת ע"י שמאים מכריעים.

רכיבי השיפור במרתף שחויבו בשומת המשיבה במשותף, מאפשרים שיפור משמעותי לזכויות בקומת המרתף, כאשר השימוש בקומה זו אפשרי הן למגורים והן לבעלי מקצועות חופשיים, הנמכת חצר אנגלית מאפשרת תאורה טבעית ואוורור טוב יותר, ושטח החצר האנגלית משמשת כמרפסת לקומת המרתף, ובמימוש לבעל מקצוע חופשי ניתן לקבל כניסה חיצונית ליחידת משרד במרתף, שמטיבה השימוש בו.

11.6.4. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>שיעור ההשבחה ושווי מבונה</u>

עיקר פועלה של התכנית החדשה הינו בהגדלת גובה קומת המרתף מ- 2.2 מ' לגובה שלא יפחת מ- 2.5 מ', באפשרות לבנייתן של החצרות האנגליות בעומק של מפלס קומת המרתף, ובאפשרות לגישה חיצונית למרתף במקרה שבו נעשה בו שימוש של משרד.

להלן מקדמי השבחה וערכי שווי מבונה שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בעיר כפר סבא עקב אישורה של תכנית זו:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שיעור ההשבחה	שווי מבונה (₪)
אלי כהן	פיארברג 4	6428/269	0.15	11,500

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שיעור ההשבחה	שווי מבונה (₪)
ברזילי	גולומב 12	6428/142	0.15	11,000
דודזון	חצרות הדר 20	6428/94	0.20	
קוט	שיבת ציון 13א	6427/278	0.18	11,000
מאור	רחל המשוררת 24	6433/52	0.15	10,000
יפה	העוגן 9א	6431/274	0.15	11,000
בריל	אבא קובנר 21	6431/95	0.20	
דודזון	פרישמן 16ב	6431/239	0.20	11,000
חיימי	הפלמ"ח 7	6429/133	0.15	11,000
ממוצע			**0.17**	**10,930**

<u>שיעור ההשבחה</u>

ממוצע שיעור ההשבחה בשומות המכריעות שלעיל הינו 0.17.

מאחר ואפשר שבחלק מהשומות המכריעות מקדם ההשבחה נקבע גם בהתייחס להוראה בתכנית באשר לעומק החצר האנגלית, שהיא להבנתי אינה משנה מעומק החצר שניתן היה לאשר גם ב"מצב קודם", הרי שיובא בחשבון שיעור השבחה של 15%.

<u>שווי מבונה</u>

כדי לבחון את טענת שמאי המבקשת, לפיה לא חל שינוי במחירי הדירות בעיר כפר סבא, בין המועד הקובע שבמדרגת ההשבחה הקודמת לבין המועד הקובע של תכנית זו, נבחנו מחירי הדירות בעיר כפר סבא, לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולפי פרסומי משרד שמאי המקרקעין דנוס-להט, המנטר מחירי דירות 4 חדרים בערים מרכזיות, לרבות בעיר כפר-סבא, לפי השיטה שבה ניטר בעבר השמאי הממשלתי הראשי את מחירי הדירות, ולהלן הנתונים (מחירי הדירות באש"ח):

נתון/רבעון	01/23	04/24	שיעור השינוי
<u>פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה</u>			
כל הדירות	2,874.3	2,974.4	+3.5%
דירות 4.5-5.0 חדרים	3,211.2	3,797.9	+18.3%
משרד דנוס-להט	2,780.0	2,910.0	+4.7%
ממוצע			**8.8%**

על דרך הזהירות, ובשל השינוי הגדול במחירי דירות 4.5-5.0 חדרים, תובא בחשבון עלייה של 6% במחירי הדירות בעיר כפר סבא, בין שני המועדים הנבחנים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד נכון להביא בחשבון לצורך בחינת השינוי בשווי הקרקע, את השינוי שחל בתקופה זו בעלות הבניה, שהוא, לפי השינוי במדד התשומות בבניה למגורים, כ-3%.

לפי בדיקותיי, בהינתן ערכי השווי שבעיר כפר סבא, השינויים שלעיל מוסיפים כ-9% לשווי הקרקע בהשוואה לשווי שבמועד הקובע הקודם, כך שבהשוואה לשווי שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת, נכון לקבוע שווי של כ- 10,500 ₪.

ממוצע ערכי השווי שבשומות המכריעות שלעיל הינו 10,930 ₪, כאשר בשומות שערכו השמאים המכריעים אלי כהן, מאור ודודזון אף נמצא, כי ניתוח של עסקאות השוואה שנערכו בסמוך למועד הקובע מלמד על שווי מבונה שהוא גבוה יותר מזה שנקבע לבסוף בשומה המכרעת.

בנתונים שלעיל, בחרתי לקבל את השווי למר״א מבונה שקבע שמאי המשיבה.

<u>יתרת חיים כלכליים</u>

שמאי המבקשת מפחית כ- 90% מההשבחה, בשל הטענה ליתרת חיים כלכליים של 40 שנים.

מאחר ועוד במדרגת ההשבחה של תכנית הגגות כס/1/1/גג/ד (שנת 2022) דחיתי טענתו ליתרת חיים כלכליים, וזאת עוד קודם לתוספת הזכויות שמכוחה של תכנית הגגות, הרי שמקל וחומר שאיני מקבל טענתו במועד הקובע הנוכחי.

<u>שוליות</u>

בחישוב ההשבחה עקב אישורה של תכנית כס/1/1/מ/ג, אשר קיבלה תוקף בשנת 2001, הובאה בחשבון שוליות של 20% בשטח מרתף של 100 מ״ר.

במועד הקובע הנוכחי, בשל השינוי בערכי שווי הקרקע, נכון לעמדתי לקבוע שוליות בשיעור של 10% בלבד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם כולל שוליות	מר"א/שווי
"מצב קודם"			
מרתף בגובה 2.2 מ'	100.0	0.450	45.0
"מצב חדש"			
מרתף בגובה מינימלי של 2.5 מ'	100.0	0.585	58.5
תוספת מר"א			**13.5**
שווי מר"א			₪ 11,000
השבחה			**₪ 148,500**

11.7. שמאי הצדדים לא קבעו השבחה לתכניות הנוספות שפורטו בפרק התכנוני שלעיל, ולאחר שבחנתי הוראותיהן, אני מקבל עמדתם.

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בגין המימוש הנוכחי במגרש הנכס (50% מהזכויות), הינה כלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
כס/1/1/מ	13.04.1990	930	465
כס/1/1/מ/ג'	27.06.2001	9,240	4,620
כס/1/1/גג/ד	23.04.2022	184,320	92,160
405-1026376	13.02.2023	1,920	960
כס/1/1/מ'/ה'	26.10.2024	74,250	37,125

להיטל ההשבחה שבטבלה לעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il