ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

10 ספטמבר 2026
מספר מינוי 514-2026
מספרנו 366

לכבוד
המבקש:
אליהו שקורי
באמצעות השמאית איילת בן דב
דוא"ל: aybd@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא
באמצעות השמאי שגיא שער
דוא"ל: shaar-s@zahav.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

תת חלקה 1, חלקה 90 בגוש 7594

רח' הושע 2 פינת רח' הנביאים 20, כפר סבא

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי תת חלקה 1, בחלקה 90 בגוש 7594 (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכניות בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

השומה נערכה בעקבות בקשה למידע מוקדם לפי סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2. מועדים

- המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
כס/ 15/1/ט"ו	12/08/1996
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

- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 9.8.2026.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים והח"מ, נערך ביום 8.6.2026 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות שיחת וידאו).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה מיום 9.2.2026, ושובר לתשלום מיום 10.2.2026.
- שומת השבחה מטעם המבקש, מיום 26.3.2026.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש, מיום 20.4.2026.
- פרוטוקול דיון בהליך שבנדון, שנערך ביום 8.6.2026.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 3.2.2026.
- מסמכי הבית המשותף (תשריט, תקנון וצו רישום).
- מסמכי רישוי שאותרו בתיק הבניין המקוון באתר ההנדסי של עירית כ"ס.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- נתוני עסקאות מתוך אתר מידע נדל"ן – רשות המיסים.
- חוזי מכר לגבי מספר נכסים סמוכים (יחזקאל 8, יואל 3, מלכים 8א') (הועברו מאת שמאי המשיבה).
- תכנית הגשה לגבי נכס ברח' חגי 8, הכוללת בניה על הגג (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- החלטות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	7594
חלקה:	90
שטח החלקה (רשום):	797 מ"ר
תת חלקה :	1
שטח תת החלקה (רשום) :	133.3 מ"ר
הנכס מושא השומה:	יח"ד מזרחית במבנה דו משפחתי
הצמדות:	398.5 מ"ר קרקע כולל מתחת לדירה (מחצית משטח החלקה)
כתובת עירונית:	רח' הושע 2 פינת רח' הנביאים 20, שכונת קפלן, כפר סבא

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

החלקה שבנדון ממוקמת בפינת הרחובות הנביאים והושע בשכונת "קפלן", בחלק הצפון מזרחי של העיר כפר סבא. השכונה הינה שכונת מגורים וותיקה שהוקמה בשנות החמישים של המאה הקודמת, הגובלת במערב, בצפון ובמזרח בשטחים חקלאיים השייכים למועצה האזורית "דרום השרון", ובדרום - בשכונות "יוספטל", "גבעת אשכול", "הדרים" ו"בית ונוף".

סביבת הנכס מאופיינת בשימושי מגורים במבנים צמודי קרקע בבינוי דו משפחתי, בני 2-1 קומות עם גגות רעפים, מתקופות שונות. בשכונה מבני ציבור ושטחי ציבור לרווחת התושבים.

הנכס הנדון ממוקם בחלק הצפון מערבי של צומת הרחובות הושע והנביאים. רח' הנביאים הינו רחוב דו סטרי מרכזי בשכונה, החוצה את החלק הדרומי שלה מצפון לדרום. רח' הושע הינו רחוב קצר ללא מוצא, המתפצל מערבה מרח' הנביאים ובקצהו רחבת חניה, ובהמשכו שביל הולכי רגל המוביל לגן ציבורי הסמוך לנכס.

החניה מוסדרת לאורך הרחובות ובתחומי המגרשים. בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 90 בגוש 7594 בשטח (רשום) של 797 מ"ר, בעלת צורה מלבנית בקירוב, עם מגרעת בפינה הדרום מזרחית. לחלקה חזית מזרחית באורך של כ- 33 מ' לרח' הנביאים, וחזית דרומית באורך של כ- 24 מ' לרח' הושע. בצפון ובמערב גובלת החלקה במגרשי מגורים מבונים דומים.

בחלקה קיימים שני מבני מגורים וותיקים נפרדים, בני קומה אחת, הבנויים בבניה קונבנציונאלית וכוללים שלד בטון וקירות בלוקים וגגות רעפים משופעים. המבנים מחופים טיח גס. המבנים כוללים 3 יח"ד הרשומות כתתי חלקה 1-3.

מושא השומה הידוע כתת חלקה 1, מהווה את המחצית המזרחית של החלקה, ובה יחידת דיור המהווה מחצית ממבנה דו משפחתי הכולל את תתי חלקה 1-2. תת חלקה 2 המהווה את המחצית המערבית של המבנה הדו משפחתי ותת חלקה 3 המהווה מבנה נפרד נוסף, ממוקמות בתחום המחצית המערבית של החלק (ואינם חלק ממושא השומה דכאן).

היחידה הרשומה כתת חלקה 1, מושא השומה, כוללת כאמור יחידת דיור בת קומה אחת עם גג רעפים משופע, על מגרש בשטח של כ – 398.5 מ"ר שצורתו מלבנית, עם חזית רחבה לרח' הנביאים באורך של כ – 33 מ' וחזית צרה לרח' הושע באורך של כ – 12 מ'. הכניסה ליחידה זו הינה מהחזית המזרחית, דרך שביל מרוצף.

המבנה שהינו ותיק, הורחב בשנת 1972 ובמהלך השנים בוצע בו שיפוץ. כפי שנצפה בעת הסיור, המבנה כולל 3 חדרי שינה, חדר מגורים, מטבח וחד' רחצה. נצפה כי בקירות המבנה קיימים סדקים מבניים. בהיקף המבנה חצר מחופה ברובה בבטון. בצידה הצפוני של החצר קיים מחסן.

לא קיימת חניה בתחום המגרש.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לשומת ההשבחה:

תכנית **כס/1/1,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1636 מיום 18.6.1970.

תכנית מתאר לעיר כפר סבא הקובעת אזורים וייעודי קרקע, שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה.

בתשריט התכנית כלול מושא השומה בשטח שסומן בייעוד "**מגורים ב**", בו הותר בין היתר שימוש למגורים, למוסדות ציבור, משרדים, מסחר פרט לשווקים, בתי מלון, בתי קפה ומסעדות, מוסכים פרטיים, מלאכה זעירה ושימושים אחרים עפ"י תכנית מפורטת מאושרת.

להלן ריכוז הוראות הבניה ביעוד זה:

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר
צפיפות:	עד 2 יח"ד למגרש
שיעור בניה מירבי לקומה:	25%
שטח מרבי לנספחים נפרדים:	5% , עד 40 מ"ר[1]
גובה מרבי:	2 קומות מעל קומת עמודים (תותר בקומת העמודים בניה עד שיעור של 30% משטח הבניה המותר בקומה בנוסף לנספחים)
רוחב מינימלי לחזית המגרש:	18 מ'
מרווחים:	צדדי - 4 מ'; אחורי - 6 מ'
	לנספחים הנפרדים מהבניין הראשי - 2 מ' או אפס, באישור הועדה המקומית
מרפסות:	בשטח של עד 30% משטח הבניה המותר בקומה, לא נכלל במניין השטחים
	הועדה רשאית לאשר הבלטות מקו הבניין עד 1 מ' למרווח האחורי, עד 1.5 מ' למרווח הקדמי ועד 10% מהמרווח הצדדי
חדר מדרגות ומעלית:	שטח חדר מדרגות העולה על 10 מ"ר ושטח למעלית, לא נכללים באחוזי הבניה

תוכנית **כס/1/1ד'**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2574 מיום 28.6.1979.

מטרת התכנית הינה קביעת שינויים בדבר אחוזי בניה, מרווחים, קומות, צפיפות, מרפסות וסגירתן ונספחים, בתחום אזור מגורים ב'.

בין היתר נקבע בתכנית, כי אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש נטו שיהווה לפחות 60% מהשטח הרשום, ובמקום שהייתה הפקעה קודמת, לפחות 60% מהשטח הרשום לפני ההפקעה הראשונה.

להלן ריכוז זכויות הבניה שנקבעו בתכנית:

---

[1] במגרש עם בית המכיל עד 2 דירת באזורי המגורים, יותרו נספחים נפרדים מהבית הראשי, בנוסף לשטח הבית המותר. המיקום ושאר הפרטים לפי דרישות המהנדס ורשות הבריאות, בתנאי שגובהם לא יעלה על 2.2 מ'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שטח מגרש מינימלי:	600 מ"ר או ע"פ תכנית מפורטת מאושרת
שטח קרקע מינימלי ליח"ד:	300 מ"ר או ע"פ תכנית מפורטת מאושרת
שיעור הבניה הכולל:	70% בכל הקומות כולל מדרגות, גזוזטראות, מרפסות ונספחים
שיעור בניה מירבי בקומת הקרקע:	35%
חניה מקורה:	עד 15 מ"ר לכל יח"ד
קומות:	תותר בניה חד, דו או רב מפלסית צמודת קרקע עם גגות משופעים מרעפים
גובה:	עד 8.5 מ' בין מפלס הכניסה לבין שיא גג הרעפים
מרווחים:	צידי - 4 מ'; אחרים בהתאם לתכנית כס/1/1

תכנית **כס/1/15,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2918 מיום 8.5.1983.

מטרת התכנית היא תכנון מחדש של השכונות קפלן, גבעת אשכול ויוספטל בעיר כפר סבא, ע"י שינוי ייעודי קרקע וקביעת שימושים והוראות בניה באזורים השונים. בתשריט התכנית סומן מושא השומה כמגרש מס' 258 בתחום מבנן ג', לגביו קבעה התכנית כדלקמן:

ייעוד:	מגורים ב'
שטח מגרש מינימלי:	600 מ"ר
בינוי:	בתכנית בינוי מס' 2 למבנן ג', צוין כי עיקרו של המבנן הוא הוספת יח"ד בחלקות הקיימות עפ"י התכניות לשיכונים ציבוריים, וזאת לאחר חלוקת ולאחר הבטחת ביצוע התשתית בכל חלק וחלק של המבנן
תכליות:	מגורים, חניה, עבודות פיתוח, גינון, תאורה
אחוזי בניה :	25% בקומה, עבור 2 קומות, עד 150 מ"ר ליח"ד
גגות:	גגות רעפים בלבד שגובהם המירבי לא יעלה על 8 מ' ממפלס הכניסה. בגגות ישולבו מערכות סולאריות ואנטנה מרכזית לכל בניין
מרווחים:	לחזית - 4 מ'; לצד - 3.5 מ'; לעורף - 9 מ' או עפ"י נספח בינוי

החניה למגורים תהא בשטח המגרשים עצמם. לא יינתן היתר בניה אלא אם יוקצו מקומות חניה במספר מספק לדעת הועדה המקומית, ולפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד.

תכנית **3/23/11**, שיכון קפלן בכפר סבא, אושרה בוועדה לתיאום שיכונים ציבוריים[2] ביום 26.7.1988.

התכנית חלה על שטח של כ- 130 דונם ומטרתה הסדרת רישום מקרקעין עפ"י מצב הפיתוח והבניה בשטח. התכנית אינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תב"ע מאושרת בכל הנוגע לזכויות בניה.

מושא השומה מוגדר כמגרש מס' 258 בו הותרה בניה בשתי קומות.

---

[2] עפ"י חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד-1964.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תוכנית **כס/1/1/מ,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3755 מיום 29.3.1990.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים, גלריות ומחסנים בתחום תכנית המתאר בכפר סבא.

לגבי אזורי מגורים א' ו-ב' (בניינים חד ודו משפחתיים צמודי קרקע), נקבע בין היתר כי תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות קודמות; גובה המרתף - 2.2 מ'; המרתף ייבנה מתחת לבניין עצמו בלבד; הכניסה למרתף תהא מתוך יחה"ד; לא יותרו מתקנים סניטרים בתחום המרתף. גובה מירבי לבניין בשיא הגג - 8.50 מ' מפני מפלס הכניסה.

מחסן – 12 מ"ר ליח"ד כחלק אינטגרלי מהבניין, בתחום קווי הבניין ובמסגרת אחוזי הבנייה שנקבעו בתכנית כס/1/1 על תיקוניה.

תכנית **כס/15/1/טו,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מיום 28.7.1996.

מטרת התכנית הינה שינוי וקביעת הוראות בניה למגרשים באזור מגורים ב' בתחום תכנית כס/1/15. להלן השינויים:

אחוזי בניה:	סה"כ 60% בניה ולא יותר מ- 200 מ"ר ליח"ד: 180 מ"ר ב- 2 קומות ו- 20 מ"ר בעליית הגג. שטחי השירות, פרט לממ"ד עפ"י תקנות הג"א ולחניה מקורה עד 15 מ"ר ליח"ד, כלולים באחוזי הבניה.
גגות:	גגות רעפים בלבד שגובהם המירבי לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הכניסה.
קווי בניה צדדיים:	במגרשים שרוחבם עד 10.5 מ' - 3.0 מ'; במגרשים רחבים יותר - 3.5 מ'.

תכנית **כס/1/1/גג/ג',** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4451 מיום 24.10.1996.

מטרת התכנית הנה קביעת הוראות בדבר עיצוב גגות, קביעת הוראות בדבר עליות גג (שימושים וחישובי שטחים) וקביעת הוראות לבניית פרגולות.

- בכל אזורי הבניה למגורים א' ו-ב', יעוצבו המבנים עם גגות רעפים שיהיו בעלי שני שיפועים לפחות של 40-50 אחוז. שטח חלל הגג יחושב כחלק מהשטח העיקרי עפ"י התכניות הקיימות.
- באזורי מגורים ב' מיוחד, ג', ג' מיוחד ומבנים המשלבים מסחר ומגורים שאינם מבנים גבוהים, תותר בניית גגות רעפים באופן מלא או חלקי תוך יצירת חללים לעליות גג. שטח עליית הגג ייחשב כשטח עיקרי ויהיה בנוסף לזכויות המוקנות לצורך שטח עיקרי מכל תכנית. שטח מרפסות הגג לא יעלה על 1/3 שטח הגג והוא יצטרף למניין שטחי המרפסות שאינן מקורות בבניין כולו.
- שטח עליית הגג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגבוה מ - 1.8 מ'.
- חללי גג שאינם לשימוש יהיו סגורים.

להלן עיקרי ההוראות לבניית פרגולות באזורי מגורים א', ב' וב' מיוחד:

- במסגרת קווי הבניין אין מגבלה לשטח פרגולות. מעבר לקווי הבניין מוגבל שטחן עד ל - 15 מ"ר.
- בליטת פרגולה מעבר לחזית המבנה הפונה לרחוב לא תפגע במראה הרחוב, ובמרחק מינימלי של 1.5 מ' מגבול החלקה, למעט מקומות חניה וכניסות לחלקה שם תוכלנה להיבנות עד גבול החלקה.
- ניתן לבנות פרגולות מעבר לקו הבניין הצדדי עד 1 מ' מגבול החלקה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תוכנית **כס/1/1/מ/ג,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4993 מיום 12.6.2001.

התכנית מהווה שינוי לתכנית כס/1/1/מ', ומטרתה קביעת הוראות בדבר מרתפים באזורי מגורים א' ו-ב', בתחום תכנית המתאר כס/1/1.

להלן עיקרי הוראות הבניה למרתפים באזורי מגורים אלה:

- תותר בניית מרתף בשטח היקף קומת הקרקע שמעליו, הכולל גם שטחי שירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות קיימות.
- גובה קומת המרתף - 2.2 מ' (נטו).
- המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד לגובה מכסימלי של 1.2 מ' מפני הקרקע לפני הריצוף של הקומה מעל.
- הכניסה למרתף תהא אך ורק מתוך יחידת הדיור, ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף.
- תותר התקנת מתקנים תברואתיים בתחום המרתף, בתנאי מתן פתרון אלקטרו מכני נאות לסילוק השפכים באישור מהנדס הרשות.
- יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה, באישור יועץ התחבורה של עירית כפר סבא.
- יותר שימוש בשטח המרתף למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- הארת המרתף ואוורורו יוכלו להיות ע"י חלונות בהיקפו. ניתן להגן על חלונות אלה באמצעות "חצרות אנגליות" מנוקזות. החצרות יכולות להיבנות מעבר לקווי הבניין ולא יותר מ-1 מ'.

לגבי הנושאים הקשורים למרתפים שאינם מוסדרים בתכנית זו, יחולו הוראות התכנית שחלו ערב אישורה של תכנית זו.

תכנית **כס/1/1/גג/ד** (405-0675363), פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 10345 מיום 30.3.2022[3].

התכנית חלה על כל תחום התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא, ומטרתה קביעת הוראות לשימוש ועיצוב מפלסי הגג בעיר, לשיפור החזות ורווחת המגורים בעיר.

להלן חלק מהוראות ומגבלות הבניה בסוגי הבינוי השונים:

<u>מבני מגורים לבניה רוויה חדשה או קיימת (מלבד במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית מתחמית)</u>

- השימוש בחדרי היציאה לגג ייעשה לטובת הרחבת יחה"ד קיימת או מאושרת ולא עבור יח"ד נפרדות.
- שטח קומת הגג ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים מתוקף תכניות תקפות.
- שטח קומת הגג המירבי יהיה עד 70% מקונטור הקומה העליונה (עיקרי + שירות), לא כולל מרפסות מדורגות וגזוזטראות. בכל מקרה לא תעלה התוספת על 60 מ"ר לכל חדר על הגג, בכפוף למגבלות קווי הבניין ותצורת הגג עפ"י תכנית זו.

[3] פורסמה לתוקף בעיתונים ביום 8.4.2022.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בבניה רוויה בייעוד מגורים ב'-ג', תבוטל חובת בניית גג הרעפים. הוראה זו חלה גם במקרה של הריסה ובניה מחדש.
- תצורת הגג – בבניה רוויה חדשה יותרו קומות גג שטוחות בלבד. גגות רעפים יותרו לבניינים עד לגובה 2 קומות. לא יותר שילוב של עליית גג וחדר יציאה לגג באותו הבניין וכן בבניינים טוריים ובבניינים עם קיר משותף. תוספות הבניה ייבנו בצמידות פיזית זו לזו ולשאר החלקים הבנויים של גג הבניין.
- נסיגות – הבניה על הגג תהא בנסיגה של 2 מ' לפחות ממעקה הגג מהחזית הקדמית לרחוב ו- 1.5 מ' לפחות מחזיתות הצד והאחורית.
- גובה קומת הגג – כגובה קומה טיפוסית בבניין ובסה"כ לא יעלה על 5 מ' כולל מעקה/מסתור מערכות טכניות.
- תישמר גישה מתוך השטח המשותף לשטח הגג הטכני למתקנים הטכניים ולחדר המתקנים המשותפים, לכל דיירי הבניין. התכנית האדריכלית ותכנית העיצוב האדריכלי יגדירו את המיקום, הנגישות אליהם של כל דיירי הבניין והאמצעים להסתרת המתקנים הטכניים.
- חדר היציאה יקושר במדרגות פנימיות לדירה שמתחתיה. שטח המדרגות ייכלל במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה.
- לא תותר הקמת מרפסת גג נוספת על גג הקומה החלקית ולא יותר בחדרי הגג גרם מדרגות נוסף, חיצוני או פנימי, לטובת עלייה לגג.

<u>בנייה פרטית צמודת קרקע</u>

- יותרו גגות שטוחים עם חדרי יציאה לגג, או גגות משופעים/רעפים/עגולים עם עליות גג.
- שטחי הבניה יהוו שטח עיקרי שיתווסף לשטחי הבניה עפ"י תכניות בתוקף. לא יותר ניוד שטח עיקרי מעליית הגג או החדר על הגג לכל שטח עיקרי או שרות אחר.
- צמודי קרקע עם גג שטוח – יותר חדר יציאה לגג בשטח של עד 50 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות, או עד 50% משטח הגג – הקטן מבין השניים; גובה המבנה לא יעלה על 10 מ'. חדר היציאה לגג ייבנה בנסיגה של לפחות 2 מ' ממעקה החזית הקדמית, ו- 1.5 מ' לפחות מחזית אחורית וחזיתות הצד; לא תותר בניית מתקנים טכניים על חדרי הגג. יש לדאוג לפתרון הסתרה ולשלבם בפריסה מצומצמת בגובה החדרים.
- צמודי קרקע עם גגות משופעים/רעפים/עגולים – תותר בניית עליית גג. גובה רום הגג המשופע לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. שיפוע הגג יהא בין 40% ל-50%. שיפוע גג הרעפים יחל בגובה מקסימלי של עד 40 ס"מ מרצפת הקומה.

תכנית **405-1026376,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 11076 מיום 29.1.2023.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ומגבלות לבניית בריכות שחיה ואמבטיות זרמים – לשימוש פרטי, בכל אחד מטיפוסי הבניה בעיר. להלן עיקרי ההוראות המתייחסות לבניה צמודת קרקע:

- שטח מכסימלי לבריכה יהא עד 10% מהשטח הפנוי במגרש או עד 50 מ"ר – הגדול מהשניים. חדר המכונות יבנה בתת הקרקע ושטחו לא יימנה במניין השטחים המותרים.
- עומק מירבי – 1.5 מ'.
- קו הבניין לבריכה – עד 1 מ' מגבול המגרש; לחדר המכונות – עד 1 מ' מגבול מגרש צידי ואחורי.
- ככל שהבריכה גובלת במגרש מגורים אחר, תיבנה גדר בגובה 1.8 בגבול המגרש.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

על הבריכות יחולו כל הדרישות כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה[4], כדי להבטיח את בטיחות השימוש ואת איכות הסביבה באתר בריכת השחייה ובסביבתו.

תכנית **405-1100197**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 12428 ביום 2.6.2024[5].

התכנית חלה כל שטח העיר כפר סבא וקובעת הוראות לפיצול יח"ד במבנים בייעוד מגורים מסוג צמודי קרקע ומסוג גן-גג, ע"י תוספת יחידת משנה אחת ליח"ד מאושרת מעל או מתחת לקרקע. בנוסף קובעת התכנית זכויות והוראות לתכנון מרתפים ומחסנים בבניה למגורים בייעוד צמודי קרקע ובטיפולוגיה של גן-גג עם 4 יח"ד למבנה.

הוראות להקמת יח"ד משנית:

- לכל יח"ד ראשית בבניה צמודת קרקע או במבנה מסוג גג-גן, תותר יח"ד משנית אחת בלבד מתחת או מעל הקרקע. פיצול יח"ד במבנה מסוג גן-גג יתאפשר רק בדירות הגן.
- שטח יח"ד הראשית 130 מ"ר לפחות, לא כולל שטח המרתף, ושטחה לאחר הפיצול לא יפחת מ- 90 מ"ר לא כולל המרתף.
- שטח יח"ד משנית מפוצלת לא יפחת מ- 40 מ"ר (לא כולל מדרגות) והיא תכלול מטבח, כניסה ושירותים נפרדים מיחה"ד הראשית. שטח יח"ד משנית הממוקמת בקומת המרתף לא יעלה על 75 מ"ר ושטח יח"ד הממוקמת מעל הקרקע לא יעלה על 55 מ"ר.
- היחידה המשנית תישאר כיחידה רישומית אחת עם יחה"ד הראשית, ותוכל לשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לא יתאפשר שימוש חורג ביחה"ד המשנית שאינו למגורים, אלא בהיתר בניה.
- הסדרת מקום החניה תהיה ככל הניתן מאותה הכניסה.
- מיגון יחה"ד המשנית ייבחן ע"י הרשות המוסמכת כחלק מהליך הרישוי.
- לא תותר הקמת מחסן נוסף בעבור יחה"ד המשנית.

הוראות לבניית מרתפים בבניה צמודת קרקע ויחידות גן:

- שטח המרתף לא יעלה על היקף קומת הקרקע שמעליו, הכולל גם את שטחי השירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות תקפות.
- שטח הבניה במרתף (למעט שטחי שירות למטרות מיגון עפ"י התקנות), יחושב כשטח עיקרי הנוסף לשטח העיקרי המאושר ע"י תכניות תקפות.
- גובה קומת המרתף לא יפחת מ-2.5 מ'. במרתפים קיימים שגובהם קטן מ-2.5 מ', השימושים יהיו עפ"י תכנית כס/1/1/מ על שינוייה.
- לא יותר ניוד שטח מהמרתף לקומות שמעל הקרקע.

[4] (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, תוספת שניה חלק כ"א.
[5] התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 11.10.2024.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- יותר שימוש במרתף, כולו או חלקו, לחניה. במקרה ויוקם מרתף לחניה בלבד, תותר הגדלת תכסית המרתף ב- 50% מהתכסית הפנויה בתת הקרקע ובכפוף לקווי הבניין המאושרים במגרש. הרחבת המרתף תותר רק לכיוון קווי הבניין הצדדיים. הירידה למרתף תחל לפחות 1.5 מ' לפנים המגרש. הרחבה זו כפופה לפרסום כדרך פרסום לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה.
- יש להותיר 3 מ' לחזית פנויים מבינוי בתת הקרקע לצרכי חלחול ונטיעת עצים.
- הכניסה למרתף תהא מתוך יחה"ד הראשית של הבית. לא תותר כניסה נפרדת למרתף למעט במקרה של פיצול יח"ד כמפורט לעיל, או בעבור היתר לשימוש כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים. המדרגות במקרים אלה יותקנו בתחום החצר האנגלית.
- חצרות אנגליות – עומק החצר עד למפלס רצפת המרתף. רוחב החצר בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר יציאה מהמרתף לתחום החצר האנגלית.

הוראות לבניית מחסנים בבניה צמודת קרקע ויחידות גן:

- תותר בניית מחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע עפ"י תכניות מאושרות.
- שטח מחסן דירתי – עפ"י תכניות מאושרות או 6 מ"ר ליח"ד – או בקומת המרתף או בקומת הקרקע – לפי הגדול מהם.
- המחסן יהיה חלק אינטגראלי מהמבנה בתכסית המותרת ובתחום קווי הבניין.
- בבניינים צמודי קרקע דו משפחתיים קיימים, שהיתר לבנייתם ניתן לפני אישור תכנית כס/1/1/ד, ניתן להקים מחסן מבניה קשיחה בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד ראשית ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות מאושרות. את המחסן ניתן יהיה להקים בגבול משותף עם הדו משפחתי.
- ניתן להקים מחסן גינתי מחוץ לקווי הבניין במבנה יביל מחומר קל בלבד, בשטח של עד 4 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.
- תותר הקמת חניה מקורה בשטח מכסימלי של 15 מ"ר ליח"ד או עפ"י תכנית מאושרת, לפי הגדול מהם.
- אין בתכנית זו בכדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ובסתירה לתכנית זו לפני כניסתה לתוקף. התכנית אינה מקטינה שטחי בניה או פוגעת בשימושים מותרים לבניה שהותרו בתכניות מאושרות טרם כניסתה לתוקף של תכנית זו.

הוראות נוספות:

- לא יינתן היתר מכח תכנית זו בשטח עליו חלה תמ"א/תת"ל/תמ"ל האוסרות את השימוש או הבניה המבוקשים.
- היתר בניה לפיצול יח"ד משנית יהא כפוף לפרסום כדרך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- היתר הבניה יציג פתרונות לאור ואוורור טבעיים ליח"ד משנית במרתף, וכן פתרונות למים ולביוב לאישור הרשות המוסמכת.
- בבקשה להיתר הכוללת בניית חניה בלבד וההגדלת תכסית כמתואר לעיל, תכלול הבקשה נספח הידרולוגי.
- שלבי ביצוע – פיצול יח"ד יתאפשר בשלבים בכל אחד ממתחמי העיר:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שלב א' - מימוש מידי של עד 31% מסך יח"ד בייעוד המאושר למגורים מסוג צמודי קרקע וגן -גג[6].
- שלב ב' - בתום 5 שנים ממועד אישור התכנית או לעת סיום המימוש כאמור, לפי המוקדם, תערוך הועדה המקומית בחינה והערכה מחודשים, ובהתאם תהא רשאית להרחיב את מכסת הפיצולים עד 50% מהיקף יחה"ד הכלולות בהגדרה[7].
- ההוראות לפיצול יח"ד יפקעו לאחר מימוש פיצולים של 50% מיחה"ד המוגדרות.

8. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין המקוון באתר ההנדסי של עיריית כ"ס, אותר היתר בניה מס' 5225 שניתן ביום 18.7.1972 ותכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו: ***"הוספת 2 חדרים, מטבח, הול, מרפסות ומקלט".***

להלן ריכוז שטחי הבניה מתוך תכנית ההיתר (השטחים במ"ר):

מהות	שטח קיים	שטח מוצע	מקלט מוצע	ס"ה
עיקרי - קיים	29.5			29.5
תוספת שני חדרים והול		35.6		35.6
תוספת מטבח ושירותים		22.7		22.7
מרפסות		16.4		16.4
מקלט			8.6	8.6
ס"ה	**29.5**	**74.7**	**8.6**	**112.8**

הערה: המקלט הנו במבנה נפרד מהמבנה הראשי, כך שהמבנה הראשי הינו בשטח של 104.2 מ"ר.

[6] מרכז העיר - 690 יח"ד; שכונת הפארק וגאולים - 440 יח"ד; שכונת קפלן - 220 יח"ד; שיכון ותיקים וכס/60 - 200 יח"ד; שיכון עליה והשכונה הירוקה - 250 יח"ד; שכונת אליעזר - 60 יח"ד.
[7] מרכז העיר - 1100 יח"ד; שכונת הפארק וגאולים - 700 יח"ד; שכונת קפלן - 350 יח"ד; שיכון ותיקים וכס/60 - 320 יח"ד; שיכון עליה והשכונה הירוקה - 400 יח"ד; שכונת אליעזר - 90 יח"ד.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1 העתק רישום מפנקס בתים משותפים

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 3.2.2026, עולים לגבי תת חלקה 1, חלקה 90 בגוש 7594, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח החלקה (רשום):	797 מ"ר
שטח תת החלקה (רשום)	133.3 מ"ר (דירה + מחסן)
הצמדות:	קרקע כולל מתחת לדירה, בשטח של 398.5 מ"ר
תיאור :	דירה + מחסן בקומת קרקע הבנויים על מחצית משטח החלקה
החלק ברכוש המשותף:	1/2
בעלות:	קרן קיימת לישראל - בשלמות
חכירה (מהוונת):	שקורי אמנון - 1/2; קוזוקרו דליה - 1/4; שקורי אליהו - 1/4; עד ליום 30.9.2056

9.2 מסמכי הבית המשותף

בהתאם למסמכי הבית המשותף שנחתמו ביום 7.3.2007, מוגדרת תת חלקה 1, חלקה 90 בגוש 7594, כדירה + מחסן בקומת קרקע, לה צמודה קרקע כולל מתחת לדירה ולמחסן וכל הבנוי עליה, בשטח של 398.5 מ"ר. לתת החלקה צמודים 2/4 חלקים מהרכוש המשותף. בתקנון הבית המשותף, מפורטות בין היתר, ההוראות הבאות:

- החוכרים של כל דירה רשאים לבנות על השטח הצמוד לדירותיהם מבלי לקבל את הסכמת החוכרים של יתר הדירות שבבית המשותף, בכפוף לכך כי התכנית תעשה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה והסכמת הבעלים.
- אחוזי הבניה הנוספים המותרים יתחלקו בין בעלי/חוכרי הדירות, יחסית לגודל שטחי הקרקע הצמודים לדירותיהם ולאחוזי הבניה שכבר נוצלו.
- זכות כל בעל/ חוכר לבקש תיקון צו הבית המשותף ללא הסכמת יתר בעלי הזכויות, ובלבד כי הבקשה נובעת מבניה נוספת שאושרה ע"י הבעלים הרשומים. הגגות והקירות החיצוניים שייווצרו מכח הבניה הנוספת יוצמדו לה ולא יהיו חלק מהרכוש המשותף.
- בניה נוספת או תיקון לא ישנו את שיעור חלק בעלי הזכויות ברכוש המשותף.
- ברכוש המשותף יש לרשום הערה על מקלט או מחסה עפ"י תקנה 28 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

10. שומות הצדדים

להלן פירוט ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
כס/ 15/1/ט"ו	12/08/1996	₪52,080	₪27,300
כס/1/1/מ/ג'	27/06/2001	₪14,700	₪7,300
כס/1/1/גג/ד	23/04/2022	₪244,700	₪68,600
405-1026376	12/02/2023	₪18,000	₪18,000
כס/1/1/מ/ה	26/10/2024	₪128,250	₪71,800

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[8] (להלן - "עניין פמיני"), ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה.

במקרה הנדון נבחנת ההשבחה עקב אישור תכניות כס/1/15/טו', כס/1/מ/ג', כס/1/1/גג/ד', 405-1026376, ו-כס/1/1/מ/ה', למועד תחילתן.

בין השנים 1978-1994 נכללה שכונת קפלן בה מצוי מושא השומה, ברשימת השכונות עליהן הכריזה הממשלה כמיועדות לשיקום, ואשר בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, היו פטורות מתשלום היטל השבחה עבור תכניות שאושרו בתקופת ההכרזה.

ג. מיקום הנכס בשכונת "קפלן" בצפון מזרח העיר כפר סבא, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה ומאפייני תת החלקה שבנדון לרבות שטח הקרקע הצמוד לה, מאפייניו וממדיו, וכן מאפייני המבנה הקיים לרבות שטחו, היותו חד קומתי עם גג רעפים, גילו ומצבו הפיסי הכללי כפי שנצפה במועד הסיור במקום.

ה. המצב התכנוני – כמפורט לעיל.

ו. מצב הרישוי – כמפורט לעיל.

הובא בחשבון הבינוי הקיים בהיתר, וזאת בהתאם למסמכי הרישוי שעמדו בפני. לא הובאו בחשבון שטחי בניה להם לא נמצא היתר כדין.

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

ח. ערכי שווי רלבנטיים במועדים הקובעים.

[8] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנדון, שטח הקרקע המיוחס לו, התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה, מצב הרישוי והמצב המשפטי. כן אין מחלוקת כי המבקש זכאי לפטור מהיטל השבחה ביחס לתכניות שאושרו בין השנים 1978-1994, עקב היותו של הנכס כלול בשטח שהוכרז לשיקום שכונות. יובהר כי שני הצדדים בחנו את ההשבחה ביחס לתכניות כס/1/15/טו', כס/1/מ/ג', כס/1/1/גג/ד', 1026376-405, וכס/1/1/מ/ה'.

לאחר בחינת המידע שעמד בפני, קיבלתי את הסכמות הצדדים ביחס לכל הרכיבים המפורטים לעיל.

<u>להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים, דיון והכרעה</u>:

12.1. <u>**ההשבחה עקב אישור תכנית כס/15/1/טו'**</u>

<u>שומת המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת את הרחבת הדירה מושא השומה משטח של 150 מ"ר לשטח של 180 מ"ר (90 מ"ר לקומה בקומות קרקע ו-א') ותוספת של 20 מ"ר בעליית הגג. השמאי העריך את הזכויות הנוספות בהיקף של 42 מ"ר אקוו' לאחר קיזוז הפסד חצר. השמאי לא פירט את שטח החצר שקוזז ואת מקדמי התועלת שייחס לה.
- זמינות – השמאי הביא בחשבון את הזכויות הנוספות כזמינות למימוש.
- מקדם שוליות – השמאי ייחס מקדם שוליות 0.8 לתוספת הזכויות.
- ערכי השווי – השמאי קבע את שווי קרקע בסך של 1,550 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הנתונים הבאים:
  - בחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1991, פורסם כי שווי מגרש בשטח 300 מ"ר לצמוד קרקע בכפר סבא, הינו בסך של 110,000$, המשקף שווי של 366$ למ"ר קרקע. מנתון זה הסיק השמאי כי שווי מגרש בשטח 448 מ"ר המיועד ליח"ד אחת, הינו בסך של 164,000 $. עבור זכויות המוערכות על ידו בהיקף של 320 מ"ר אקוו', מתקבל שווי בסך של 512.5 $/מ"ר מבונה לפני התאמת מיקום ומועד. לפי שע"ח 3.14 ₪/$ מתקבל סך של 1,600 ₪/מר"מ. השמאי לא פירט את אופן קביעת השטח האקוו' ואת פרטי התחשיב וההתאמות שביצע.
  - עסקת מכר – ביום 14.10.1998 נמכרה מחצית מחלקה 17 בגוש 7594 ששטחה 740 מ"ר, בתמורה לסך של 807,705 ₪ (לא כולל תשלומים לרמ"י). מעסקה זו הסיק השמאי כי שווי קרקע בשטח של 448 מ"ר הינו בסך של 488,320 ₪, ומשקף שווי של 1,526 ₪/מ"ר מבונה. השמאי לא פירט את תחשיבו.
- תחשיב ההשבחה שהוצג

  52,080 ₪ = 42 מ"ר אקוו' X 1,550 ₪ X 0.8

<u>שומת המבקש</u>

- מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת הגדלת הבית בשטח של 30 מ"ר וכן 20 מ"ר בעליית הגג.
- זמינות הזכויות – שמאית המבקש טענה כי הבית אשר הורחב בשנת 1972, עבר שיפוץ מהיסוד לפני למעלה מ - 30 שנים, אשר כלל החלפת מטבח והחלפת חלונות ומסגרות. המועד המדויק של השיפוץ אינו ידוע, אך לדבריה במועד הקובע מדובר היה בנכס משופץ. לפיכך יש להביא בחשבון כי מימוש הזכויות נדחה לתום חייו הכלכליים של המבנה. לחילופין, לכל הפחות יש להביא בחשבון הפחתה להתאמה של הבניה החדשה לקיימת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- המצב הקודם – שטח הבית בהיתר הינו 98.84 מ"ר. בקומה א' ניתן לבנות עפ"י תכניות קודמות שטח של 51.16 מ"ר (ס"ה 150 מ"ר).
- המצב החדש – במצב החדש התווספו 30 מ"ר בקומה א' וכן עליית גג בשטח של 20 מ"ר, לה ייחסה השמאית מקדם תועלת 0.7.
- מקדם התאמה חדש על ישן – לשטח קומה א' (שטרם מומש) במצב הקודם ובמצב החדש, כמו גם לתוספת השטח במצב החדש (בקומה א' ובעליית הגג), ייחסה השמאית מקדם התאמה 0.6. השמאית הציגה תגזיר משומה מכרעת שערכה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 5594/88, בה קבעה השמאית המכריעה עלויות התאמה בשיעור של 20% מעלות בניה ישירה (עפ"י מחירון דקל למאי 1996) בתוספת 10% בגין עבודה מצומצמת, ועלויות עקיפות ומע"מ המתמצות לכדי 545 ₪ למ"ר, המשקפות את המקדם הנ"ל.
- שוליות – השמאית ייחסה לכל השטח הנוסף (הן בקומה א' והן בעליית הגג) מקדם שוליות 0.8.
- ערכי השווי – השמאית קבעה את שווי הקרקע בסך של 1,300 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים הבאים:
  - עסקת מכר – ביום 22.3.1999 נמכרה חלקה 114 בגוש 7594 (רח' יחזקאל 10) ששטחה 437.5 מ"ר, בתמורה לסך של 503,125 ₪. בקיזוז תרומת מחוברים (125,000 ₪) מתקבל שווי של 1,250 ₪/מ"ר מבונה (302 מ"ר אקוו/378,125 ₪). השמאית לא פרטה את תחשיב השטח האקוו' שערכה.
  - בחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1991, פורסם כי שווי מגרש בשטח 300 מ"ר לצמוד קרקע בכפר סבא הינו בגבולות $90,000 ל- $110,000 שהם 320,000 ₪. מנתון זה הסיקה השמאית כי שווי הקרקע הינו 1,360 ₪ למ"ר מבונה. השמאית לא פרטה את התחשיב שערכה בקביעת שווי זה.

השמאית ציינה כי השמאים המכריעים אוולין דודזון שמאמה ואלי כהן, קבעו לנכסים בשכונה שווי קרקע בסך של 1,300 ₪/מ"ר מבונה. השמאית לא ציינה את זהות הנכסים לגביהם נערכו השומות המכרעות.

- תחשיב ההשבחה שהוצג:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם תועלת	שוליות	התאמה לקיים	ס"ה
מצב קודם					
קומת קרקע	98.84	1.00	1.00		98.84
קומה א'	51.16	1.00	1.00	0.60	30.70
חצר	299.66	0.25	1.00		74.92
ס"ה מצב קודם					204.45
מצב חדש					
קומת קרקע	98.84	1.00	1.00		98.84
קומה א'	51.16	1.00	1.00	0.60	30.70
קומה א'	30.00	1.00	0.80	0.60	14.40
עליית גג	20.00	0.70	0.80	0.60	6.72
חצר	299.66	0.25	1.00		74.92
ס"ה מצב חדש					225.57
ההשבחה					
תוספת שטח במ"ר אקוו'					21.12
שווי מ"ר מבונה					₪1,300
ההשבחה					₪27,300

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- מקדם התאמה חדש על ישן – המבנה הקיים הוקם בשנות ה- 50 של המאה הקודמת בשטח של 27.5 מ"ר, והורחב בהיתר בשנת 1972 בשטח של 58.3 מ"ר בק"ק ובמרפסת בשטח של 16.04 מ"ר. השלמת שטח עד 150 מ"ר דורשת עלויות התאמה, אך אלה לא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה שכן הרחבת הבית עד לשטח זה פטורה מהיטל השבחה. לפיכך לדבריו, עבור ההרחבה הנוספת מכח תכנית כס/1/15/טו', הפחתת עלויות התאמה אינה רלוונטית במועד הקובע.
- ערכי השווי – יש לאמץ את ערכי השווי בשומת המשיבה שכן אלה מבוססים על עסקאות ועל שומות מכרעות במיקומים דומים, ואילו ערכי השווי שקבעה שמאית המבקש נקבעו על סמך חלק משומות מכרעות שנערכו באזורים נחותים.

<u>תגובת שמאית המבקשת – במעמד הדיון</u>

- עלויות התאמה – בניה של עליית גג מעל קומה א' כרוכה בהתאמות שונות מאלה הנדרשות בבניית קומה א', שכן נדרש ביסוס נוסף וניסור של הגג. לשאלת הח"מ טענה השמאית, כי הדברים נכונים גם במצב בו המבנה חד קומתי ועליית הגג היא בקומה השלישית, בדגש על התאמת הביסוס.

בנוסף וכמענה לשמאי המשיבה, טענה השמאית שאת השטח במצב הקודם בהיקף של 150 מ"ר, ניתן היה לבנות בקומה אחת.

השמאית חזרה על הטענה שעלויות ההתאמה הינן חלופה לדחיית הבניה.

- ערכי השווי – במועד הקובע מדובר היה בשכונה לשיקום, ואין הבדלים גדולים בשווי נכסים במיקומים שונים בשכונה. לעמדתה המחלוקת על ערכי השווי אינה גדולה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

עלויות התאמה – השמאי הסביר כי עד לשטח של 150 מ"ר אין חבות בהיטל השבחה. מכאן שתוספת שטח לבינוי הקיים של 50 מ"ר, שתבוצע לאור הבינוי הקיים בקומה א', פטורה מהיטל. תוספת זו אכן מחייבת התאמה שתשמש גם עבור תוספת הבניה מכח תכנית זו. השמאי ציין כי בתחשיב שערך יישם מקדם עלויות התאמה.

<u>הכרעה</u>

- <u>גיל הבית, שטחו ומשך החיים הכלכליים</u>

הצדדים מסכימים כי מושא השומה הינו בית מגורים וותיק, דו משפחתי, שהורחב משמעותית בהיתר משנת 1972. המחלוקת בין הצדדים מתמצית בשאלה האם בוצע "שיפוץ מהיסוד" של בית המגורים בשנות ה- 90, ועל השפעתו של שיפוץ זה על משך החיים הכלכליים של המבנה.

שמאית המבקשת טענה כי המבנה שופץ במועד לא וודאי בשנות ה-90 של המאה הקודמת, ובדיון הוסיפה כי רכיבי הגמר במבנה מעידים על כך. לעמדתה יש למנות את שנות החיים הכלכליים החל ממועד השיפוץ. לעמדתה, המיקום בשכונת שיקום מאריך את משך חייו הכלכליים של המבנה. שמאי המשיבה טען כי לא הוגשו אסמכתאות לגבי השיפוץ המסיבי לו נטען, ומנה 50 שנות חיים כלכליים החל ממועד הרחבת המבנה בשנת 1972.

בשנת 1972 ניתן היתר מס' 5225 להרחבת בית המגורים, משטח של 29.5 מ"ר לשטח של 104.2 מ"ר כולל מרפסת, ובתוספת מקלט בשטח של 8.6 מ"ר, ס"ה 112.8 מ"ר (ר' סעיף 8 לעיל).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מסמכי הבית המשותף שנחתמו 35 שנים מאוחר יותר, מלמדים כי במועד זה מדובר על בית מגורים בשטח של 116.3 מ"ר ומחסן בשטח 17 מ"ר. לגבי השטח שנרשם בפנקס הבתים המשותפים לא אותר היתר. יוער כי בפנקס הבתים המשותפים רשומה הערה על אי התאמה תקנה 29 לטובת עירית כפר סבא.

אני מניח מכך ומטענת שמאית המבקש שאכן בוצע שיפוץ ואף שזה ככל הנראה, כלל הרחבה נוספת, אלא שזו לא קיבלה היתר ובשל כך לא תובא בחשבון בתחשיב ההשבחה. מסיורי בנכס התרשמתי כי מצב המבנה תואם לתיאור שלבי בנייתו. בעת הסיור נצפו סדקים משמעותיים בחיבורי הקירות והתקרות, כך שסבורני כי מצבו הפיסי מעיד כי גם אם בוצע שיפוץ יסודי, הוא ככל הנראה לא כלל חיזוק יסודות אשר עשוי היה "לאתחל" את הספירה של משך החיים הכלכליים החל משנות ה – 90.

כטענת שמאית המבקש, מדובר בשכונה שהוגדרה עד אמצע שנות ה - 90 כשכונת שיקום, ואני מקבל את הטענה כי הגדרה זו "מאריכה" את משך החיים של המבנים בשכונה, שכן ניתן להניח כי באזורים נחותים בהם ערכי הקרקע נמוכים, המוטיבציה להריסת המבנים הקיימים נמוכה.

לאור כל האמור, אני סבור כשמאי המשיבה כי יש למנות במקרה הנדון את גיל המבנה ממועד הרחבתו המשמעותית בשנת 1972, למשך 50 שנים.

לפיכך יובא בחשבון כי מימוש זכויות כתוספת למבנה הקיים הינו זמין לניצול, ללא דחייה. ביחס לעלויות התאמה – ר' התייחסותי להלן.

- שטח הבית במצב הקודם – כאמור בהכרעתי לעיל, שטח הבית במצב הקודם ייקבע בהתאם להיתר משנת 1972, ולא לפי תיק הבית המשותף, כך שיובא בחשבון שטח דירתי של 104.2 מ"ר. כן יובא בחשבון כי אושר מקלט בשטח של 8.6 מ"ר.
- שטח עליית הגג – תוספת השטח בעליית הגג הינה של 20 מ"ר ובגינה קבעו הצדדים השבחה.

בהוראות תקן מס' 9 של מועצת שמאי המקרקעין, בדבר "הגדרה ודווח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין", נקבעה בין היתר ההוראה הבאה:

ס' 3.2 - שטח דירה רב מפלסית בבניה רוויה או צמודת קרקע: ***"...שטח כל קומה או מפלס יכלול את שטח היטל המדרגות העולות ממנו את הקומה שמעל. שטח המפלס העליון לא יכלול את שטח היטל המדרגות העולות אליו".*** בהתאם לכך, הרי שיש להפחית משטח המפלס העליון את היטל גרם המדרגות, אותו אני מעריך בכ- 5 מ"ר, כך שההשבחה תחושב לגבי שטח של 15 מ"ר.

- עלויות התאמה – הצדדים חלוקים על הצורך בהחלת עלויות התאמה. שמאית המבקש טענה כי בניה על הקיים הן של השטח המשלים ל- 150 מ"ר (בשני מצבי התכנון), והן של השטחים שאושרו בתכנית זו, מחייבת ביצוע התאמות אשר את עלותן יישמה בתחשיב באמצעות הפחתה בשיעור של 40% משוויין של הזכויות הנוספות. שמאי המשיבה הסכים כי ניצול יתרת הזכויות מתכניות קודמות מחייב התאמה, אך זו אינה רלוונטית שכן הזכויות עצמן פטורות מהיטל השבחה. יחד עם זאת, ביצוע התאמה זו מייתר את הצורך בהתאמה לזכויות שאושרו בתכנית זו, שכן אלה נבנות יחדיו.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי מרביתן המוחלט של עלויות ההתאמה יידרשו לצורך תוספת 46 מ"ר והשלמת המבנה לשטח של 150 מ"ר, שכן מדובר בתוספת הדורשת הקמת קומה נוספת, וכרוכה בהריסת הגג המשותף עם יחה"ד הצמודה, חיזוק היסודות והתאמת קומת הקרקע. סביר להניח כי בעת ביצוע עבודות אלה, תיבנה תקרת בטון בקומה הקיימת, ותוספת השטח בקומה א' מכוח התכנית (המהווה 40% משטח הקומה) "תהנה" מההתאמות הנ"ל, כמו גם תוספת השטח לעליית הגג. לפיכך קיבלתי את טענת שמאי המשיבה, כי במקרה הנדון אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שוליות – שמאי הצדדים ייחסו לשטח שאושר בתכנית שוליות במקדם 0.8. אני סבור כי סביבת הנכס תומכת במקדם שוליות זה ובהיעדר מחלוקת, אני מאמצו.

- ערכי השווי – שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע בסך של 1,550 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על שווי מגרש לצ"ק בעיר כ"ס נכון לחודש יולי 1991 (5 שנים טרם המועד הקובע), ועסקת מכר מחודש אוקטובר 1998 (מעל שנתיים לאחר המועד הקובע). שמאית המבקש קבעה שווי קרקע בסך של 1,300 ₪ למ"ר מבונה בהסתמך על עסקת מכר בית מגורים בשכונה מיום 22.3.1999 (כ - 3 שנים לאחר המועד הקובע), והפרסום במקרקעין וערכם מיולי 1991. השמאית ציינה בנוסף החלטות של שמאים מכריעים ללא פרוט הנכסים בגינן נערכו.

בחנתי את נתוני הצדדים. בהיעדר מידע על עסקאות נוספות באזור הנכס סמוך למועד הקובע, קיים קושי בקביעת השווי ואני סבור כי במקרים בהם לא ניתן לאתר נתונים נוספים אשר יתמכו בערכי שווי אחרים, נדרשת אחידות מחד, וזהירות יתר מאידך.

באזור נערכו במועד הקובע שתי שומות מכרעות בהן נקבע שווי הקרקע על סך של 1,300 ₪ למ"ר מבונה, על בסיס ערכי הקרקע ממקרקעין וערכם מחודש יולי 1991, שומות מכרעות מאזורים אחרים בעיר, ועל בסיס העסקאות שהציגו הצדדים גם במקרה דכאן:

- שומה שערכה השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה לגבי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי וותיק, ברח' ירמיהו 3ב' בשכונה (גו"ח 7594/88/1) (להלן: "**שומת אוולין דודזון שמאמה**"). שטח המגרש 422 מ"ר.

- שומה שערך השמאי המכריע אלי כהן לגבי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי וותיק, ברח' יואל 3 בשכונה (גו"ח 7594/49/2) (להלן **"שומת אלי כהן"**). שטח המגרש 347 מ"ר.

מכל המקובץ ומבחינת ערכי השווי במקרקעין וערכם (לפי שווי קרקע בסף הנמוך התואם את אופייה של השכונה במועד הקובע), אני מאמץ את החלטת שמאית המבקש ואת הערכים שנקבעו בשומות המכרעות כמפורט לעיל.

- תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח במ"ר	מקדם תועלת	שוליות	התאמה לקיים	ס"ה
מצב קודם					
קומת קרקע	104.20	1.00	1.00	1.00	104.20
קומה א'	45.80	1.00	1.00	0.60	27.48
חצר	285.70	0.25	1.00	1.00	71.43
ס"ה מצב קודם					203.11
מצב חדש					
קומת קרקע	104.20	1.00	1.00	1.00	104.20
קומה א'	45.80	1.00	1.00	0.60	27.48
קומה א' - השלמה	30.00	1.00	0.80	1.00	24.00
עליית גג	15.00	0.70	0.80	1.00	8.40
חצר	285.70	0.25	1.00	1.00	71.43
ס"ה מצב חדש					235.51
השבחה					
תוספת שטח במ"ר אקוו'					32.40
שווי מ"ר מבונה					₪1,300
השבחה					₪42,120

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הערה לתחשיב – מקדם ההתאמה שהובא בחשבון ביחס לתוספת הבניה בקומה א' בשני מצבי התכנון, הינו כפי שנטען ע"י שמאית המבקש. יובהר, כי לאור העובדה כי תוספת השטח בקומה א' ועלויות ההתאמה מצויים בשני מצבי התכנון ומתקזזים, הרי שלא דנתי בנכונות שיעור ההפחתה שנטען.

12.2. **תכנית כס/1/1/מ/ג'**

שומת המשיבה

- מהות ההשבחה – התכנית מתירה בניית מרתף בתכסית קומת הקרקע ומאפשרת שימוש בו למגורים ומשרד לבעלי מקצועות חופשיים.
- המצב הקודם – תכנית כס/1/1/מ התירה בניית מרתף שירות בשטח של 50 מ"ר, לו ייחס השמאי מקדם תועלת 0.4.
- המצב החדש – בניית מרתף בתכסית קומת הקרקע. בתכנון מיטבי בשתי קומות שוות, שטח המרתף הינו 90 מ"ר. השמאי ייחס לשטח זה מקדם תועלת 0.5 עקב הרחבת השימושים.
- זמינות הזכויות – בשל העובדה כי המבנה הורחב בשנת 1972, יישם השמאי דחיה למימוש הזכויות במרתף עד לשנת 2022, באמצעות מקדם דחייה 0.294, המשקף 21 שנים בריבית של 6% לשנה.
- ערכי השווי – השמאי פירט מספר החלטות של שמאים מכריעים בעיר, בהן נקבע שווי קרקע למועד הקובע בסך של 2,200 ₪/מ"ר מבונה, כדלקמן: ברק שוורצברד ברח' אחד העם 8 (גו"ח 6428/262); דוד טיגרמן ברח' דב הוז 48 (גו"ח 6428/198); אלי כהן ברח' ז'בוטינסקי 50 (גו"ח 6431/201); עאטף עאלם ברח' אז"ר 35 (גו"ח 6431/120); יעקב פז ברח' חביבה רייך 28א' (גו"ח 6427/233); אלדד חיימי ברח' הפלמ"ח 9ג' (גו"ח 6429/133).

לאור החלטות אלה קבע השמאי שווי קרקע בסך של 2,000 ₪ למ"ר מבונה (ללא פירוט לגבי ההתאמה שביצע).

- תחשיב ההשבחה שהוצג:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	שווי מר"מ	ס"ה
מצב קודם	50	0.4	₪2,000	₪40,000
מצב חדש	90	0.5	₪2,000	₪90,000
השבחה גולמית				₪50,000
הנ"ל בדחייה	21	6%	0.294	**₪14,700**

שומת המבקש

- מהות ההשבחה – התכנית התירה הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע.
- המצב הקודם – תכנית כס/1/1/מ התירה בניית מרתף שירות בשטח 50 מ"ר לו ייחסה השמאית מקדם תועלת בשיעור 0.4.
- המצב החדש – בתכנון מיטבי הכולל שתי קומות שוות, שטח המרתף הינו 90 מ"ר. השמאית ייחסה לשטח זה מקדם תועלת בשיעור 0.5 עקב השימושים המורחבים.
- מקדם שוליות – השמאית ייחסה לתוספת השטח במרתף שוליות במקדם 0.8.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- זמינות הזכויות – בשל העובדה כי הבית הורחב בשנת 1972 וכן שופץ מהיסוד, דחתה השמאית את מימוש שטחי הבניה במרתף למשך 30 שנים (בריבית של 6% לשנה) ועד תום חייו הכלכליים של המבנה (מקדם דחייה 0.174).
- ערכי השווי – השמאית קבעה את שווי הקרקע ע"ס 2,000 ₪ למ"ר מבונה בהתאם לשומות מכרעות שערכו בסביבה השמאים אוולין דודזון שמאמה ואלי כהן. השמאית לא ציינה את מיקום הנכסים בגינם נערכו השומות המכרעות.
- תחשיב ההשבחה שהוצג:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שוליות	ס"ה
מצב קודם				
מרתף	50.00	0.40	1.00	20.00
מצב חדש				
מרתף	50.00	0.50	1.00	25.00
מרתף שולי	40.00	0.50	0.80	16.00
סה"כ שטח אקוו'				41.00
השבחה				
תוספת שטח במ"ר אקוו'				21.00
שווי מ"ר מבונה				₪2,000
דחייה				0.174
השבחה				₪7,300

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- זמינות הזכויות – הדחיה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה על הצד המקל, שכן היא מתבססת על משך חיים כלכליים של 50 שנים ממועד הרחבת המבנה בשנת 1972, ולא ממועד בניית הבית המקורי (בשנת 1959). לעמדת השמאי, כבר במועד הקובע גיל המבנה הינו 50 שנה וקיימת כדאיות בהריסתו ובמימוש שטחי בניה בתת הקרקע. הנ"ל אף יאפשר להימנע מעלויות התאמה להרחבות הנוספות.

הדחייה שיושמה בשומת המבקש הינה למשך 81 שנים ממועד ההקמה ולכן אינה מידתית. השמאית נשענה על שיפוץ המבנה בשנות ה – 90, כאשר לא הציגה סימוכין לכך, מה עוד שמצבו הנוכחי של המבנה אינו תואם למבנה ששופץ.

השמאי הוסיף כי במועד הקובע אף כדאי להרוס את המבנה (בניגוד לטענתו כי יש ליישם דחייה). ביחס לטענה זו הציג את התחשיב הבא המוכיח לדבריו את עמדתו:

- הריסת הבנוי הקיים:

שווי זכויות המרתף כפי שנקבע בשומות הצדדים: 41 מ"ר אקוו' X 2,000 ₪ = 82,000 ₪

יתרת זכויות למימוש: 80 מ"ר + 20 מ"ר בעליית גג, ס"ה 96 מ"ר אקוו' X 2,000 ₪ = 192,000 ₪.

ס"ה שווי הזכויות שלא נוצלו במועד הקובע: 274,000 ₪.

- השארת הבינוי הקיים (לפי עלות בניה לשנת 2001 עפ"י מחירון דקל: 2,600 ₪ למ"ר):

שווי הבנוי בק"ק לתוספת: 58.3 מ"ר X 2,600 ₪ X60% פחת = 90,948 ₪ (שטח מקורי בפחת מלא)

זכויות עיליות במקדם התאמה 0.8:

יתרת זכויות למימוש 80 מ"ר + 20 מ"ר בעליית גג, ס"ה 96 מ"ר אקוו'

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

96 מ"ר אקוו' X 2,000 ₪ X 0.8 = 153,600 ₪.

ס"ה שווי כבנוי + יתרת זכויות עיליות = 244,548 ₪ .

לדברי השמאי, שווי הבנוי הקיים נמוך משווי הזכויות עצמן, מה שמעיד שבמועד זה קיימת כדאיות בהריסת הבניין, מה שתומך בכך ששומת המשיבה בה יושמה דחייה, מקלה עם הנישום.

- ערכי השווי – השמאי טען באופן כללי לגבי כל התכניות, כי יש לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, שכן אלה מבוסים על עסקאות ועל שומות מכרעות במיקומים דומים, ואילו ערכי השווי שקבעה שמאית המבקש מבוססים על שומות מכרעות שנערכו באזורים נחותים.

<u>תגובת שמאית המבקש – במעמד הדיון</u>

זמינות הזכויות – למיקום הנכס בשכונת קפלן, אשר עד ראשית שנות ה- 90 של המאה הקודמת הייתה מוגדרת כשכונה לשיקום, השפעה על משך החיים הכלכליים של המבנה. בניגוד לכפר שמריהו בה אורך החיים הכלכלי של בית צמוד קרקע עומד על 35 שנים, בשכונת קפלן 50 שנים מהווה משך זמן סביר.

המבנה הורחב בשנת 1972 ושופץ באופן יסודי בתחילת שנות ה-90. את המועד המדויק בו בוצע השיפוץ יש לבדוק מול הבעלים, אך השיפוץ היה מקיף ויסודי וכלל סגירת מרפסות, החלפת חיפויים בחדרי רחצה, חלונות ומסגרות אלומיניום, מטבח. חומרי חיפוי. השמאית ציינה כי הארונות והחלונות מאפיינים את שנות התשעים ולא את שנות השבעים, ומעידים על מועד השיפוץ.

<u>הכרעה</u>

- המצב הקודם – אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה המצב הקודם מתמצה לכדי מרתף בשטח 50 מ"ר למטרות שירות, לו יש לייחס מקדם תועלת 0.4.
- המצב החדש – התכנית מאפשרת בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע לשימושי מגורים ומשרד לבעל הנכס. אני מסכים עם עמדות הצדדים כי הבינוי המיטבי הינו בשתי קומות שוות, כך שיובא בחשבון מרתף בשטח של 90 מ"ר. כמו כן, נוכח השימושים שהותרו, קיבלתי את מקדם התועלת במצב החדש 0.5, כפי המוסכם על הצדדים.
- זמינות הזכויות – בהתאם להכרעתי בסעיף 12.1 לעיל ביחס למשך החיים הכלכליים של המבנה, מימוש הזכויות נדחה עד לשנת 2022 דהיינו ב - 21 שנים, לפי שיעור היוון שנתי של 6%.
- שוליות – שמאי המשיבה לא ייחס שוליות לשטח המרתף הנוסף. שמאית המבקש טענה לשוליות השטח הנוסף אותה קבעה על 0.8. אני סבור כי בהתאמה לסביבת הנכס במועד הקובע, מהווה תוספת השטח למגורים ולמשרד במקרה הנדון תוספת שולית, ואני מקבל את טענת שמאית המבקש בעניין זה וכן את המקדם שקבעה.
- ערכי השווי – הצדדים קבעו את שווי הקרקע למועד הקובע בסך 2,000 ₪ למ"ר מבונה, כפי שנקבע בשומת אלי כהן ובשומת אוולין שמאמה. לאור הנ"ל ובהיעדר מחלוקת קיבלתי את הסכמתם.
- תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שוליות	ס"ה
מצב קודם				
מרתף	50.00	0.40	1.00	20.00
מצב חדש				
מרתף	50.00	0.50	1.00	25.00

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מרתף שולי	40.00	0.50	0.80	16.00
סה"כ שטח אקוו'				41.00
השבחה				
תוספת שטח במ"ר אקוו'				21
שווי מ"ר מבונה				₪2,000
דחיה	21	6%		0.294
השבחה				₪12,355

12.3. **<u>תכנית כס/1/1/גג/ד'</u>**

<u>שומת המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – הגדלת שטח הבניה על הגג.
- המצב הקודם – תכנית כס/1/15/טו התירה בניה של 20 מ"ר בחלל הגג. השמאי ייחס לשטח זה מקדם 0.8 וקבע את השטח במצב קודם על 16 מ"ר אקוו' (0.8X20).
- המצב החדש – בבניה מיטבית בשתי קומות שוות, שטח קומה א' של 90 מ"ר מאפשר בניה על הגג בשטח של 45 מ"ר, עם מרפסת גג או הרחבת חלל הגג. עקב צורך בהקצאת שטח למתקנים טכניים הביא השמאי בחשבון שטח חדר גג של 40 מ"ר ושטח מרפסת של 40 מ"ר. לשטח חדר הגג ייחס מקדם תועלת 1.2 המבטא את תרומת המרפסת, כך שקבע שטח במצב החדש של 48 מ"ר אקוו' (1.2X40).
- שוליות – השמאי ייחס לשטח האקוו' הנוסף שוליות במקדם 0.9.
- ערכי השווי – השמאי קבע את ערך הקרקע למועד הקובע על סך 8,500 ₪/מ"ר מבונה, בהסתמך על מספר החלטות של שמאים מכריעים ברחבי עיר, כדלקמן (השמאי לא פירט אילו התאמות ביצע):

תאריך השומה	שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	ערכי שווי
13/02/2023	ארז כהן	אחד העם 6ב'	6428/263	23/04/2022	₪9,600
09/03/2023	יעקב פז	חביבה רייך 28	6427/223	23/04/2022	₪9,700
23/03/2023	יעקב פז	צביה לובטקין 22	6428/643	23/04/2022	₪9,200
23/03/2023	יעקב פז	עמק זבולון 24	7618/127	23/04/2022	₪8,500
12/03/2023	אוולין דודזון	עובדיה הנביא 13	7593/86/1	10/08/2022	₪8,400
12/06/2023	ברק שוורצבד		6434/492	03/01/2023	₪10,000

- תחשיב ההשבחה שהוצג: 244,700 ₪ = (16 - 48) X 8,500 ₪/מר"מ X 0.9

<u>שומת המבקש</u>

- מהות ההשבחה – התכנית מתירה בניה על הגג בשטח מרבי של 50 מ"ר ברוטו או 50% משטחו, הנמוך מהם.
- המצב הקודם – עליית גג בשטח של 20 מ"ר. השמאית ייחסה לשטח עליית הגג מקדם תועלת 0.7.
- המצב החדש – בבינוי של 2 קומות שוות מתקבל כי שטח הקומה העליונה הינו 90 מ"ר. השמאית חישבה והציגה תרשים לפיו בהתחשב בנסיגות הנדרשות במגרשים פינתיים, קרי 2 מ' מקו הבניין לרח' הושע, 2 מ' מקו הבניין לרח' הנביאים ו- 1.5 מ' מכל מהחזיתות המערבית והצפונית, מתקבלת תכסית של 35 מ"ר (7.75מ' X 4.5מ'). לאחר ניכוי שטח לחדר טכני (10 מ"ר) מתקבל חדר גג בשטח של 25 מ"ר ברוטו בלבד. יתרת השטח למרפסת הגג של 55 מ"ר אינה אפקטיבית בחלק משטחה, שכן היא מהווה מסגרת היקפית לשטח הבנוי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתחשב בעובדה כי החדר על הגג ממוקם בקומה השלישית של הבית, ייחסה לו השמאית מקדם תועלת 0.85. למרפסת ייחסה מקדם תועלת 0.15.

- זמינות הזכויות – בשל העובדה כי הבית הורחב בשנת 1972 ושופץ מהייסוד לדבריה סביב שנת 2000, דחתה השמאית את מימוש הבניה למשך 9 שנים ועד תום חייו הכלכליים, בשיעור של 6% לשנה (מקדם דחייה 0.59).
- ערכי השווי – השמאית קבעה את שווי הקרקע בסך של 7,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם לשומות מכרעות שערכו בסביבה השמאיות אוולין דודזון שמאמה ואורית גלן. כך גם קבע לדבריה שמאי המשיבה גיל סגל בשומות אחרות של המשיבה. יוער כי השמאית ציינה בשומתה גם את ערכי השווי שקבעו השמאים המכריעים אלי כהן - 9,000 ₪ למ"ר מבונה, וערן ירקוני - 8,500 ₪ למ"ר מבונה, אם כי לא ציינה את מיקום הנכסים בגינם נערכו השומות המכרעות שציינה.
- תחשיב ההשבחה שהוצג:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
מצב קודם			
עליית גג	20.00	0.70	14.00
מצב חדש			
חדר על הגג	25.00	0.85	21.25
מרפסת גג	55.00	0.15	8.25
ס"ה שטח אקו'			29.50
השבחה			
תוספת שטח במ"ר אקוו'			15.50
שווי מ"ר מבונה			₪7,500
דחייה			0.59
השבחה			₪68,600

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שטח חדר הגג – תחשיב השטח שערכה שמאית המשיבה שגוי, שכן מדובר בבינוי דו משפחתי ולא נדרשת נסיגה מהקיר המשותף. לעמדת השמאי, על שטח הגג התיאורטי שמידותיו 11.25X8, ניתן לבנות חדר גג במידות 7.75 X6.5, מהן מתקבל שטח חדר גג הגדול מ - 50 מ"ר. השמאי צירף לתגובתו בקשה להיתר ברח' חגי 8 בשכונה, לפיה אושרה בניית חדר על הגג בשטח של 45 מ"ר[9]. השמאי ציין כי מטעמי זהירות, חייב בהשבחה לגבי שטח של 40 מ"ר בלבד.
- מקדמי השווי – השמאי הפנה למקדמים שנקבעו בהחלטת הח"מ בגו"ח 6427/320.
- ערכי השווי – כאמור, השמאי טען טענה כללית לגבי כל התכניות, כי יש לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

השמאי צירף לתגובתו חוזי מכר מהשנים 2022-2025 אותם ניתח. להבנתי, העסקה הרלוונטית למועד הקובע לתכנית זו הינה מכירת בית מגורים להריסה ברח' המלכים 8א' בשכונה, ביום 27.10.2022, בתמורה לסך של 6,800,000 ₪. להלן ניתוח העסקה שהוצג:

[9] ע"פ טבלת השטחים בתכנית ההיתר לגבי נכס זה, שטח הקומה העליונה 90.99 מ"ר ושטח הבניה על הגג 45.4 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם	שוליות	ס"ה
מרתף	180.00	0.50	1.00	90.00
קומת קרקע	180.00	1.00	1.00	180.00
קומה א'	180.00	1.00	1.00	180.00
חדר גג	90.00	1.20	1.00	108.00
בריכה		0.35	1.00	-
חצר	257.00	0.25	1.00	167.25
ס"ה שטח אקוו'				725.25
שווי מ"ר מבונה				₪9,376

<u>תגובת שמאית המבקש – במעמד הדיון</u>

- שטח חדר הגג – השמאית חזרה על עמדתה כי מגבלות קווי הבניין לא מאפשרות את מיצוי זכויות הבניה על הגג.
- תרומת מרפסת הגג – למרפסת הממוקמת בקומה השלישית של בית צמוד קרקע, תרומה נמוכה.

בנוסף, לאור הנסיגות, מידות המרפסת מגבילות את השימוש בה. מקדם התועלת שהובא בחשבון בשומת המבקש תואם למקדמים המובאים בחשבון ע"י שמאי הועדה המקומית בנתניה, בשכונות יוקרה ובשכונות אחרות בעיר.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

השמאי חזר על טענתו כי לא נדרשת נסיגה מהקיר המשותף שכן הבינוי הוא דו משפחתי, ולכן אין מניעה לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי גג.

<u>הכרעה</u>

- השימוש המיטבי ושטח חדרי הגג – שמאי המשיבה קבע שטח את חדר הגג בשטח של 40 מ"ר, לאחר שהביא בחשבון שיעור של 50% מתכסית קומה א', בניכוי חדר טכני. את שטח המרפסת קבע בשטח דומה. השמאי ייחס לשטח חדר הגג מקדם תועלת 1.2, המביא בחשבון את תרומת המרפסת.

שמאית המבקש טענה כי עקב מגבלות קווי הבניין ניתן לבנות על הגג חדר בשטח של 25 מ"ר, לו ייחסה מקדם תועלת 0.85, ולמרפסת ההיקפית בשטח 55 מ"ר ייחסה מקדם תועלת 0.15.

בהתאם להכרעתי לעיל, השימוש המיטבי במועד הקובע לתכנית כס/1/1/גג/ד הוא קרקע ריקה, שכן המבנה סיים את משך חייו הכלכליים. לפיכך ניתן להקים בית מגורים בן שתי קומות שוות מעל קומת מרתף בשטח דומה, וכן חדר על הגג.

בס' 4.1.2 ו'(1) להוראות התכנית נקבע כדלקמן: "***בגגות שטוחים יותר חדר יציאה לגג בשטח של עד 50 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות, או 50% משטח הגג הקטן מבין השניים...".*** בהתחשב בשטח גג של 90 מ"ר, מתקבל שטח של 45 מ"ר ברוטו מירבי, ובניכוי היטל גרם המדרגות נותר שטח של 40 מ"ר.

בס' 4.1.2 ו'(3) להוראות התכנית, נקבעו מגבלות ביחס למיקום חדר הגג, כדלקמן: ***"חדר היציאה לגג ייבנה בנסיגה של לפחות 2 מ' ממעקה החזית הקדמית, ו-1.5 מ' לפחות מחזית אחורית וחזיתות צד. במגרש פינתי תידרש נסיגה שווה בעומק של 2 מ' מקווי החזיתות הקדמיות. משאר החזיתות תידרש נסיגה של 1.5 מ'".***

בחנתי את תשריט המבנה שהציגה שמאית המבקש, ואני סבור כי הוא אינו מדויק לחלוטין, ואסביר:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- אני מקבל את הערת שמאי המשיבה כי הקיר המשותף בבית דו משפחתי אינו מהווה חזית.
- לאור כך שהחלקה פינתית, קו הבניין לחזיתות הוא 4 מ' וקו הבניין הצידי (לצפון) הוא 3.5 מ' (ע"פ תכנית כס/15/1/טו). הנ"ל מותיר כ – 200 מ"ר במגבלות קווי הבניין.
- בהתחשב בבינוי של 90 מ"ר בקומה העליונה, ובכך שהצלע הפונה לרח' הושע הינה באורך של 8 מ' (-12 4), מתקבל כי הצלע הפונה לרח' הנביאים הינה באורך של 11.25 מ' (90/8).
- בהתחשב בנסיגות בגג במגרש פינתי של 2 מ' בחזיתות ו – 1.5 מ' לצד צפון, מתקבלת תכסית בניה מרבית על הגג בשטח של 46.5 מ"ר [(2-8)X(1.5-2-11.25)].

לאור הנ"ל שטח חדר הגג הוא 45 מ"ר ברוטו, ובניכוי היטל גרם המדרגות הנו 40 מ"ר נטו לחיוב.

- מתקנים על הגג – בס' 4.1.2 ו'(4) להוראות התכנית, נקבע כדלקמן: ***"לא יותרו מתקנים טכניים על גג חדר הגג. יש לדאוג לפתרון הסתרה למתקנים הטכניים, לשלב בפריסה מצומצמת ולהתאים גובה החדרים הטכניים בסיומת אחידה עם גובה הגג"***.

לא מצאתי בהוראות התכנית כי המתקנים הטכניים נבנים על חשבון שטח חדר היציאה. אני סבור כפי שקבעתי בשומות אחרות שערכתי בשכונות המערביות של העיר, כי השימוש המיטבי הוא במיקום המתקנים הטכניים בשטח מרפסת הגג, מוסתרים ועל פני שטח של כ – 10 מ"ר ממרפסת הגג.

שטח מרפסת הגג המקיפה את חדר היציאה לגג משלושה צדדים, הוא 35 מ"ר (10-45-90).

- מקדמי תועלת ושוליות – שמאית המבקשת ייחסה לחדרי הגג מקדם תועלת 0.85. שמאי המשיבה לא פירט אך הנחת העבודה היא כי הוא ייחס לשטח חדר הגג מקדם 1. עם זאת קבע שמאי המשיבה מקדם שוליות בשיעור 0.9 לשטח זה, כך שהמקדם המשוקלל עומד על 0.9. למרפסות הגג ייחס שמאי המשיבה מקדם 0.2 ולאחר שוליות המקדם הוא 0.18, לעומת מקדם 0.15 שקבעה שמאית המבקש.

שטח קומת הגג של 40 מ"ר נטו, מצטרף למבנה בשטח של 180 מ"ר בשתי קומות, מעל מרתף בשטח של 90 מ"ר. שטח זה יכול לשמש כחדר הורים מאסטר או כיחידה למתבגר והינה בעלת ערך. עם זאת, מיקום החדר בקומה השלישית מהווה חסרון ומפחית את שוויו.

כפי שקבעתי בשומות אחרות שערכתי למבנים צמודי קרקע בשכונות המערביות של העיר כ"ס, אני סבור כי מקדמי תועלת של 1.0 לחדר הגג ו- 0.15 למרפסת הגג הינם ראויים במקרה דכאן, שכן הם משקפים את התועלת מחדר הגג ואת מגבלות המרפסת ההיקפית. עם זאת ונוכח מיקום הנכס והיקף הזכויות המוקנות, אייחס שוליות במקדם 0.8 לשטחי הבניה שעל הגג, בשני מצבי התכנון.

- ערכי השווי – שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע למועד הקובע על סך 8,500 ₪ למ"ר מבונה, אותו ביסס על מספר שומות מכרעות שנערכו לתאריכים קובעים 23.4.2020, 10.8.2022 ו- 3.1.2023, חלקן בחלק המערבי של העיר וחלקן בחלק המזרחי סמוך למושא השומה. לתגובתו צירף חוזי מכר מסביבת הנכס (ללא שציין לאיזה מהתאריכים הקובעם הוא שייך כל חוזה), אשר אחד מהם הינו מיום 27.10.2022, סמוך למועד הקובע. המדובר בהסכם לגבי נכס ברח' המלכים, ממנו התקבל ע"פ הניתוח שהציג השמאי, שווי קרקע בגבולות 9,400 ₪ למ"ר מבונה. שמאית המבקש קבעה שווי קרקע בסך של 7,500 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על שומות מכרעות בשכונה, של אורית גלן ואלי כהן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

באתר רשות המיסים אותרו על ידי עסקאות מכר קרקע בשכונה[10], כך שאבחן את השווי שקבעו שמאי הצדדים בהתחשב גם בנתונים אלה. להלן פירוט הנתונים שאותרו על ידי:

תאריך המכר	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	תמורה	שטח במ"ר אקוו	שווי מ"ר מבונה
19/08/2021	7593/086/1	יונה 12	702.0	₪4,300,000	619.80	₪6,938
23/08/2021	7593/033/1	תרי עשר 17	406.0	₪1,900,000	312.40	₪6,082
30/08/2021	7593/75/3		365.0	₪1,700,000	302.15	₪5,626

להלן פירוט מקדמי התועלת שיושמו בתחשיב השטח האקוו' בכל אחת מהעסקאות הנ"ל[11]:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שוליות
מרתף	90.00	0.50	1.00
קומת קרקע	90.00	1.00	1.00
קומה א'	90.00	1.00	1.00
עליית גג	15.00	0.70	0.80
חצר לפי שטח המגרש		0.25	1.00

בהתחשב בפערי הזמן שבין העסקאות הנ"ל לבין המועד הקובע, ולאור המיקום השונה ביחס למושא השומה, הובא בחשבון על הצד הזהיר השווי כפי שנקבע בשומת המבקש.

- תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שוליות	ס"ה
מצב קודם				
עליית גג	15.00	0.70	0.80	8.40
מצב חדש				
חדר על הגג	40.00	1.00	0.80	32.00
מרפסת גג	35.00	0.15	0.80	4.20
ס"ה				36.20
השבחה				
תוספת שטח במ"ר אקוו'				27.80
שווי מ"ר מבונה				₪7,500
השבחה				₪208,500

12.4. <u>תכנית 405-1026376</u>

<u>שומת המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – התכנית התירה בניית בריכת שחיה בשטח של עד 50 מ"ר במגרש. נוכח שטח המגרש, קווי הבניין ובהתחשב במיקום, הביא השמאי בחשבון שטח בריכה אפקטיבי של 20 מ"ר.

[10] העסקה ברח' יונה מדווחת כקרקע הגם שמדווח שטח בנוי של 50 מ"ר, משנת 1950. הובא בחשבון כי אין תרומה למחוברים.
[11] העסקאות בוצעו טרם המועד הקובע.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מקדם ההשבחה – השמאי קבע מקדם השבחה 0.1 בהתחשב בהפסד חצר ואשר מגלם את חדר המכונות.
- ערכי שווי – בהתאם לשומות המכרעות עליהן התבסס למועד קובע לתכנית כס/1/1/גג/ד', קבע השמאי מבלי לפרט, כי שווי הקרקע במועד הקובע הינו 9,000 ₪ למ"ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה שהוצג

18,000 ₪ = 20 מ"ר X 9,000 ₪/מר"מ X 0.1

<u>שומת המבקש</u>

השמאית אימצה את תחשיב שמאי המשיבה על כל מרכיביו.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – השמאי הוסיף בתגובתו כי קיים ביקוש רב לבריכות בעיר למועד הקובע והתכנית מקלה על אפשרויות הניצול, ע"י הגדרת קווי בניין מקלים. השמאי הבהיר כי אין מחלוקת במדרגת השבחה זו עם שמאית המבקש.
- השמאי הוסיף דוגמאות לניצול שטחי בריכות בשכונת קפלן ובשכונת הפארק, כמפורט להלן:

שכונת קפלן:

- גו"ח 7593/11 - על שטח של 528 מ"ר הוקמה בריכת שחיה בשטח של 31 מ"ר
- גו"ח 7593/8 - על שטח של 496 מ"ר הוקמה בריכת שחיה בשטח של 37 מ"ר
- גו"ח 7594/76 - על שטח של 362.5 מ"ר הוקמה בריכת שחיה בשטח של 28.56 מ"ר
- גו"ח 7322/19 - על שטח של 430 מ"ר הוקמה בריכת שחיה בשטח של 18 מ"ר
- גו"ח 7322/22 - על שטח של 486 מ"ר הוקמה בריכת שחיה בשטח של 33.5 מ"ר

שכונת הפארק:

- גו"ח 6434/390 - על שטח של 267.5 מ"ר הוקמה בריכת שחיה בשטח של 20.84 מ"ר
- גו"ח 6434/343 - על שטח של 267 מ"ר הוקמה בריכת שחיה בשטח של 20.15 מ"ר
- גו"ח 6434/344 - על שטח של 267 מ"ר הוקמה בריכת שחיה בשטח של 20.15 מ"ר
- גו"ח 6343/422 - על שטח של 283.5 מ"ר הוקמה בריכת שחיה בשטח של 20.75 מ"ר (אישור בקשה מס' 20240251)

<u>הכרעה</u>

בחנתי את הסכמת הצדדים ביחס לשטח הבריכה, לשווי הקרקע במועד הקובע ולמקדם התועלת המבטא הפסד חצר, והנ"ל נמצאו על ידי סבירים.

לאור כך אני קיבלתי את הסכמת הצדדים, כך שההשבחה הנה בסך של 18,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.5. <u>תכנית כס/1/1/מ/ה'</u>

<u>שומת המשיבה</u>

- המצב החדש – התכנית קובעת מרתף בגובה שלא יפחת מ - 2.5 מ', מסווגת את השטח כעיקרי, ומתירה חצרות אנגליות במפלס קומת המרתף ובעומק של עד 1.5 מ'. כן מאפשרת התכנית כניסה חיצונית ושימוש במרתף למשרד. בנוסף מתירה לפצל יח"ד להשכרה, בכפוף לפרסום לפי ס' 149 לחוק, אם כי לאור התניה זו, השמאי לא הביא בחשבון זכות זו במצב החדש. השמאי ייחס למרתף מקדם תועלת 0.65.
- המצב הקודם – מותר מרתף בשטח של 90 מ"ר לו ייחס השמאי מקדם תועלת בשיעור 0.5.
- ערכי שווי – בהתאם לשומות המכרעות עליהן התבסס השמאי למועד קובע לתכנית כס/1/1/גג/ד', קבע השמאי שווי הקרקע של 9,500 ₪ למ"ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה שהוצג:

128,250 ₪ = 90 מ"ר X 9,500 ₪ X 0.15

<u>שומת המבקש</u>

- מהות ההשבחה – התכנית מתירה בניית מרתף כשטח עיקרי עם כניסה נפרדת. השמאית הביאה בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.15 המגלם את הגבהת המרתף ואת השימושים, מתוך הנחה כי חלק מהמרתף ישמש למטרות שירות (אחסנה, ממ"ד וכיוצ"ב).
- שוליות – השמאית ייחסה שוליות לכל שטח המרתף בשני מצבי התכנון במקדם 0.8.
- דחייה – השמאית ייחסה דחייה למימוש של 6 שנים, עד תום החיים הכלכליים של המבנה (לפי שיעור היוון שנתי של 6%).
- ערכי השווי – השמאית קיבלה את שווי הקרקע שקבע שמאי המשיבה בסך של 9,500 ₪ למ"ר מבונה. יוער כי השמאית ציינה בשומתה את הכרעות אלי כהן שקבע שווי של 9,800 ₪ למ"ר מבונה, וערן ירקוני שקבע שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה (אם כי ללא ציון מיקום הנכסים הנ"ל).
- תחשיב ההשבחה שהוצג:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שוליות	ס"ה
מצב קודם				
מרתף	90.00	0.50	0.80	36.00
מצב חדש				
מרתף	90.00	0.65	0.80	46.80
השבחה				
תוספת שטח במ"ר אקוו'				10.80
שווי מ"ר מבונה				₪9,500
דחייה				0.70
השבחה				₪71,820

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- עד המועד הקובע אושרו ע"י הועדה המקומית כדבר שבשגרה, זכויות דומות לאלה שהתירה התכנית. התכנית יצרה וודאות וזמינות לקבלת היתר בהליך קצר יותר וללא פקיעה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התוכנית התירה את הגבהת המרתף והעמקת החצר האנגלית, המאפשרים מרתף מואר ומאוורר עם מרפסת (בחצר האנגלית). שני רכיבים אלה מאפשרים שימוש למגורים ולמשרד לבעל מקצוע חופשי.

- מקדם השבחה – תכנית כס/1/1/מ/ה' הינה מהפכנית בכל הנוגע לזכויות במרתפים, ומקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה של 0.15 (0.65-0.5) הינו על הצד הזהיר, שכן הוא מביא בחשבון את מיקום הנכס ואת אופי הבניה בשכונה. השמאי ציין כי במרבית ההכרעות של השמאים המכריעים אלי כהן, אוולין דודזון, דוד בריל, אלדד חיימי, בועז קוט ורמה מאור, נקבעו מקדמי השבחה של 0.2 (השמאי לא פירט באילו שומות מכרעות מדובר).
- דחייה למימוש – השמאי ציין כי הזכויות במועד הקובע זמינות.
- ערכי השווי – כאמור, השמאי טען טענה כללית לגבי כל התכניות, כי יש לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

השמאי צירף לתגובתו חוזי מכר אותם ניתח כדלקמן:

- ביום 28.6.2024 נמכר בית מגורים המיועד להריסה ברח' יחזקאל 8. התמורה - 3,600,000 ₪. שטח המגרש 425 מ"ר. להלן ניתוח העסקה:

זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם	שוליות	ס"ה
מרתף	90.00	0.50	1.00	45.00
קומת קרקע	90.00	1.00	1.00	90.00
קומה א'	90.00	1.00	1.00	90.00
חדר גג	45.00	1.20	1.00	54.00
בריכה	20.00	0.35	1.00	7.00
חצר	315.00	0.25	1.00	78.75
ס"ה שטח אקוו'				364.75
שווי מ"ר מבונה				₪9,870

- ביום 13.10.2024 נמכר שטח של 299 מ"ר ברח' אליהו התשבי 16. התמורה - 2,800,000 ₪. שטח המגרש 299 מ"ר. להלן ניתוח העסקה:

זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם	שוליות	ס"ה
מרתף	90.00	0.50	1.00	45.00
קומת קרקע	90.00	1.00	1.00	90.00
קומה א'	90.00	1.00	1.00	90.00
חדר גג	45.00	1.20	1.00	54.00
בריכה	20.00	0.35	1.00	7.00
חצר	189.00	0.25	1.00	47.25
ס"ה שטח אקוו'				333.25
שווי מ"ר מבונה				₪8,402

- ביום 26.6.2025 נמכר בית מגורים חד קומתי וותיק המיועד להריסה, ברח' יואל 3 (גו"ח 7594/49/2). התמורה - 3,950,000 ₪. שטח המגרש 347 מ"ר. להלן ניתוח העסקה:

זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם	שוליות	ס"ה
מרתף	90.00	0.65	1.00	58.50
קומת קרקע	90.00	1.00	1.00	90.00

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

קומה א'	90.00	1.00	1.00	90.00
חדר גג	40.00	1.20	0.90	43.20
חצר	257.00	0.25	1.00	64.25
ס"ה שטח אקוו'				345.95
שווי מ"ר מבונה				₪11,418

<u>הכרעה</u>

- מקדם ההשבחה ושוליות – הצדדים קבעו מקדם השבחה 0.15. שמאי המשיבה לא הביא בחשבון שוליות. שמאית המבקש לעומתו ייחסה שוליות במקדם 0.8 בשני מצבי התכנון.

תכנית כס/1/1/מ/ה התירה בניית מרתף בגובה קומה רגילה בשימוש עיקרי, אפשרה להעמיק את החצרות האנגליות ולהפכן למעין "מרפסות" המשפרות את חדירת האור והאוויר הטבעיים. הצדדים הסכימו על מקדם תועלת במצב חדש של 0.65, אשר נמצא על ידי סביר במקרה הנדון ולכן קיבלתי את הסכמתם.

ביחס לשוליות אציין כי התכנית לא הוסיפה שטחי בניה חדשים במבנה, אם כי שינתה את סיווגם, כך שאני סבור שמקדם ההשבחה כפי שנקבע לעיל מבטא את השינוי הנ"ל, ואין לייחס הפחתה נוספת לשוליות לגבי שטחים הקיימים מלכתחילה.

- ערכי השווי – אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשווי הקרקע במועד הקובע, כך ששניהם קבעו שווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה. השמאים הסתכמו על שומות מכרעות בשכונה ובעיר. לתגובתו צירף שמאי המשיבה ניתוח של חוזי מכר ששלח התומכים לטענתו בשווי, הגם שכאמור שמאית המבקש לא חלקה לגביו.

כביקרות איתרתי באתר רשות המיסים עסקאות בקרקע בשכונה, אשר בוצעו טרם אישורה של התכנית המשביחה. להלן פרוט העסקאות:

תאריך המכר	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	תמורה	שטח במ"ר אקוו	שווי מ"ר מבונה
13/10/2024	7593/073/2	ישעיהו	299.0	₪2,800,000	315.95	₪8,862
28/08/2024	7594/093/2	הושע	385.0	₪3,700,000	366.20	₪10,104
05/05/2024	7593/130	נתן הנביא	300.0	₪2,649,242	316.20	₪8,378

להלן פירוט מקדמי התועלת שיושמו בתחשיב השטח האקוו' בכל אחת מהעסקאות הנ"ל:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח במ"ר אקוו'
מרתף	90.00	0.50	1.00
קומת קרקע	90.00	1.00	1.00
קומה א'	90.00	1.00	1.00
חדר על הגג	40.00	1.00	0.80
מרפסת גג	35.00	0.15	0.80
בריכת שחיה	25.00	0.10	
חצר		0.25	1.00

נוכח הסכמת הצדדים ובהמשך לנתונים שהוצגו ע"י הצדדים והנתונים הנוספים שאותרו ע"י הח"מ, קיבלתי את הסכמתם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
מצב קודם			
מרתף	90.00	0.50	45.00
מצב חדש			
מרתף	90.00	0.65	58.50
השבחה			
תוספת שטח במ"ר אקוו'			13.5
שווי מ"ר מבונה			₪9,500
השבחה			₪128,250

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכניות בניין עיר, למועדים הקובעים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
כס/ 1/15/ט"ו	12/08/1996	₪42,120	₪21,060
כס/1/1/מ/ג'	27/06/2001	₪12,355	₪6,177
כס/1/1/גג/ד	23/04/2022	₪208,500	₪104,250
405-1026376	12/02/2023	₪18,000	₪9,000
כס/1/1/מ/ה	26/10/2024	₪128,250	₪64,125

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il