

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

תאריך: 8 נובמבר, 2016  
מספרנו: 127-942-2016

לכבוד  
המבקש, אדמוב אברהמי  
באמצעות השמאי  
מר שער שגיא  
[shaar-a@zahav.net.il](mailto:shaar-a@zahav.net.il)

לכבוד  
המבקש, אדמוב אברהמי  
באמצעות השמאי  
מר אסף אדלשטיין  
דוא"ל: [edel@bezeqint.net](mailto:edel@bezeqint.net)

ג.א.ג,

### שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 123 בגוש 6426, רחוב בן גוריון 36, כפר סבא

#### 1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות כס/1/1/ג', כס/32/3/א', כס/1/1/גג, כס/1/1/מ', כס/1/1/גג/א', כס/מק/1/1/דג, והיטל השבחה בגין החלטת מליאת הועדה המקומית, בישיבתה מס' 20110337, מיום 08/11/2011.

היטל השבחה נדרש עקב מימוש חלקי בדרך של מכר (1/4 מהזכויות בחלקה), עפ"י הסכם מכר מיום 29/11/2015.

#### 2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה, הינם כמפורט להלך:

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מועד קובע
כס/1/1/ג'	2199	26/02/1976	12/03/1976
כס/32/3/א'	2385	17/11/1977	02/12/1977
כס/32/3/א'	2544	14/06/1979	29/06/1979
כס/1/1/גג	3347	17/06/1986	02/07/1986
כס/1/1/מ'	2362	17/04/1990	02/05/1990
כס/1/1/גג/א'	4127	21/07/1993	05/08/1993
כס/מק/1/1/דג	4477	12/01/1997	27/01/1997
החלטת מליאה	-		08/11/2011

2.2 סיוור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 14.9.2016.

2.3 ביום 06/09/2016 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

עמוד 1 מתוך 31

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 3. פרטי הנכס

מהות	
מגרש לבניה רוויה למגורים, הכולל מבנה צמוד קרקע וותיק דו-קומתי.	6426
גוש	123
חלקה	770 מ"ר (עפ"י נסח)
שטח החלקה הרשום	531 מ"ר (עפ"י דף מידע מיום 28/09/2016)
שטח מגרש לבניה במ"ר	185.93 מ"ר + מחסן 86 מ"ר + מוסך 34.44 מ"ר + כ-65 מ"ר מרפסות
שטח בית מגורים קיים	1/4 מהזכויות בחלקה
שטח הנישום	בעלות
זכויות	בן גוריון 36, כפר סבא
כתובת הנכס	

### 4. הזכויות במקרקעין

4.1 הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, מיום 10/02/2016, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 6426 (המספרים הישנים של החלקה: 6426/44)

חלקה: 123

שטח החלקה (בשלמות): 770 מ"ר

בעלויות: בתאריך 14/03/1977 נרשמה ירושה ע"ש אדמוב אברהם; החלק בנכס 3/8

בתאריך 08/04/2010 נרשמה ירושה ע"ש אדמוב אברהם; החלק בנכס 1/8

בתאריך 01/12/2013 נרשם מכר ללא תמורה ע"ש אדמוב אור; החלק בנכס 1/2

משכנתאות: רשומה משכנתא על כל הבעלים

הערות: רשומה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 (י.פ. 1966 מיום 02/12/1973)

רשומה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתו"ב כפ"ס בשטח של כ-205 מ"ר (י.פ. 3805 מיום 18/10/1990)

הערת אזהרה סעיף 126 על הבעלות של אדמוב אברהם עפ"י חוזה מיום 29/11/2015

4.2 הוצג בפני העתק הסכם מכר<sup>1</sup> מיום 30/11/2015, ממנו עולה כי 2/8 מהזכויות במקרקעין הרשומות ע"ש אדמוב אברהם נמכרו תמורת סך של 2 מ"ש"ח, בתוספת מע"מ ככל שיחול; המיסוי כדין.

<sup>1</sup> תאריך תוקן בכתב יד ולידו חתימות ל-29 לנובמבר 2015.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בהתאם לסעיף 8.5 להסכם המוכר מתחייב כי במידה והרווח<sup>2</sup> אשר יתקבל בידי הקונים יפחת מסכום אשר ישקף החזר סכום התמורה (2 מ"ש"ח) בצירוף ריבית שנתית של 6% (הריבית תתווסף לקרן מידי רבעון), הוא ישלם לקונים סכום נוסף, כך שבכל מקרה הרווח של הקונים מהעסקה לא יפחת מהחזר התמורה בתוספת ריבית שנתית של 6%.

### 5. תיאור הסביבה והנכס

- 5.1 המקרקעין נשוא השומה, הידועים כחלק מחלקה 123 בגוש 6426, ממוקמים בפינת הרחובות בן גוריון ורוטשילד, במרכז כפר סבא.
- 5.2 רחוב בן גוריון מקביל מדרום לרחוב ויצמן. תחילתו ממזרח ברחוב תל חי וסיומו במערב ברחוב סוקולוב. רחוב בן גוריון מאופיין בתנועת כלי רכב דו-סטריט.
- רחוב רוטשילד נמשך מצפון לדרום, תחילתו מצפון ברחוב הכרמל וסיומו מדרום ברחוב הצברים, בסמוך לכביש מס' 531. רחוב רוטשילד מאופיין בתנועת כלי רכב חד-סטריט.
- 5.3 המקרקעין ממוקמים בסמוך לקרן הדרום-מזרחית של מפגש הרחובות בן גוריון ורוטשילד. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בבנייה רוויה לצד מרכז מסחרי שכונתי ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.
- 5.4 החלקה בשטח רשום של 770 מ"ר, בעלת צורה מלבנית, פונה בחזית צפונית<sup>3</sup> בת 46.5 מ' לרחוב בן גוריון, וחזית מערבית בת 16.6 מ' לרחוב רוטשילד. מדרום לחלקה מבנה מגורים בן 5 קומות אשר חזיתו הצפונית (הפונה לנשוא השומה) בנויה בקו בניין אפס ("0").
- 5.5 בתחום החלקה מבנה מגורים וותיק בן שתי קומות (קרקע<sup>4</sup> + קומה א') בשטח<sup>5</sup> של 185.93 מ"ר. בנוסף בנויים בקומת הקרקע, כחלק מהמבנה, מחסן בשטח של 86 מ"ר ומוסך בשטח של 34.44 מ"ר. המבנה הינו מבנה וותיק אשר הוקם באמצע שנות ה-50 של המאה הקודמת. המבנה בנוי קונסטרוקציה בטון ובלוקים וגג בטון שטוח.
- 5.6 בעת הביקור בנכס נמצא כי רמת הגמר סטנדרטית, וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה תואמים את גילו.

<sup>2</sup> הרווח (יתרת התקבולים ממכירת כל הדירות בבניין פחות הוצאות בנייתן), יתחלק בין בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לשיעור זכויותיהם במקרקעין.

<sup>3</sup> המידות עפ"י תכנית המגרש כפי שמופיע בתשריט רשיון מס' 2156.

<sup>4</sup> נמוכה ממפלס פני הקרקע של הרחוב.

<sup>5</sup> בהתאם לתשריט רשיון מס' 2156.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 6. המצב התכנוני

#### "מצב קודם"

6.1 דבר אישורה של תכנית מתאר כס/1/1 פורסם בי.פ. מס' 1636 מיום 18/06/1970.

בהתאם לתשריט, החלקה שבנדון הינה ביעוד "אזור מגורים ג". בחזית המערבית של החלקה מסומנת רצועה ביעוד "דרך מוצעת או הרחבה מוצעת". בהתאם ללוח החלוקה לאזורים, הוראות הבניה הינן כדלקמן:

השטח המינימאלי של המגרש במ"ר: 750 מ"ר

רוחב מינימאלי של חזית המגרש: 18 מ'

שטח מקסימאלי לבניה בקומה: 30%

שטח מקסימאלי לנספחים נפרדים: 5% עד 40 מ"ר מקסימום

גובה מקסימאלי: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

קווי בניין: צדדי - 3 מ'; אחורי - 6 מ'

שטח המרפסות לא נכלל בשטח הבניה אם הוא פחות מאשר 30% משטח הבניה המותר בקומה.

שטח חדרי המדרגות מעל 10 מ"ר וכן השטח למעליות, לא נכלל בשטח הבניה. באזור מגורים ג' רשאית הועדה המקומית להתיר בניה בשלוש קומות מעל קומה מפולשת ובשיעור של 35% בקומה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים ובתנאי שהמקלט יהיה תת קרקעי.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### "מצב חדש"

6.2 דבר אישורה של תכנית כס/1/1/ג' פורסם בי.פ. מס' 2199 מיום 26/02/1976.

בהתאם להוראות התכנית, ההוראות בדבר שטח מינימום למגרש, הרשומות בתכנית המתאר כס/1/1, ואשר כתוצאה מהפקעות לדרכים בלבד קטן מן המותר, לא תעמודנה בתקפן. הועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר תשריטי חלוקה ובקשות להיתרי בניה ובלבד ששטח מגרש מינימאלי לא יפחת מ-60% משטח המקורי לפני ההפקעה.

6.3 דבר אישורה של תכנית כס/32/3/פ. מס' 2385 מיום 17/11/1977.

בהתאם לתשריט החלקה שבנדון הינה ביעוד "אזור מגורים מיוחד". חלקות 123-124, מיועדות לאיחוד כדי לאפשר בניה עם קירות צמודים או באופן אחר, שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

בהתאם ללוח השטחים (המופיע בתשריט):

הפקעות:	563 מ"ר
שטח מגורים:	207 מ"ר
מס' דירות:	10
שטח בניה ברוטו:	1,080 מ"ר
מס' קומות:	5

6.4 דבר אישורה של תכנית כס/32/3/א' פורסם בי.פ. מס' 2544 מיום 14/06/1979.

בהתאם לתשריט החלקה שבנדון הינה ביעוד "אזור מגורים מיוחד". חלקות 123-124 יבוגו עם קירות צמודים חלקיים, לפי המסומן בתשריט או באופן אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

בהתאם ללוח השטחים (המופיע בתשריט):

הפקעות:	דרכים:	185 מ"ר
	שצ"פ:	20 מ"ר
שטח למגורים:		565 מ"ר
מס' דירות:		9
שטח בניה ברוטו:		1,100 מ"ר
מס' קומות:		ע + 4 + ג

קו בניין קדמי ואחורי לפי המסומן בתשריט עד 4 הקומות הראשונות, מעל הקומה הרביעית תהיה נסיגה בזווית של  $45^{\circ}$ .

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- 6.5 דבר אישורה של תכנית כס/1/1/גג פורסם בי.פ. מס' 3347 מיום 17/06/1986.
- התכנית קובעת הוראות בניה ועיצוב גגות באזור מגורים ג' ואזור מסחרי עם מגורים. בהתאם להוראות התכנית:
- בבניינים בעלי גג שטוח – חדרי יציאה לגג: השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור; גובה החדר נטו לא יעלה על 2.5 מ'; לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג על קומה חלקית; בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנות תכנית המתאר. בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר עד למתן תוקף לתכנית יאושר השטח של חדרי היציאה לגג בנוסף, לשטחי הבניה המותרים.
- בבניינים בעלי גג רעפים – עליות גג: גג הרעפים יהיה בשיפועים של 40-50% עם גמלונים; השטח בתוך חלל הגג הנוצר עקב השיפועים (עליית גג), יימדד החל מגובה 2.0 מ'.
- 6.6 דבר אישורה של תכנית כס/1/1/מ' פורסם בי.פ. מס' 2362 מיום 29/03/1990, ופורסם לאישור בעיתונים ביום 17/04/1990.
- באזור מגורים ג' תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 6.0 מ"ר ליח"ד, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים בתכניות קיימות. גובהו המירבי 2.2 מ'. המחסנים ימוקמו במרתף או בקומת העמודים. במקרה של מיקום בקומת עמודים השטח למחסן לא יעלה על 3.0 מ"ר.
- 6.7 דבר אישורה של תכנית כס/1/1/גג/א' פורסם בי.פ. מס' 4127 מיום 08/07/1993 ובעיתונים ביום 21/07/1993.
- התכנית תחול על אזורי המגורים הבאים: מגורים ג', מגורים ג' מיוחד, מגורים ב' מיוחד, מסחר עם מגורים. בהתאם להוראות התכנית, שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים הנוצר עקב השיפועים יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגובה מ-1.8 מ'. השטח יחושב כמטרה עיקרית ויהיה בנוסף לזכויות המוקנות לצורך המטרה העיקרית בכל תוכנית. השטח הנמוך מ-1.8 מ' יחושב כשטח שירות.
- 6.8 דבר אישורה של תכנית כס/מק/1/1/דג פורסם בי.פ. מס' 4477 מיום 12/01/1997.
- התכנית קובעת קריטריונים והוראות בניה לדירות גן באזורי המגורים ב' מיוחד, ג' ו-ג' מיוחד, ובין היתר בתנאי כי אין יצירת הגינות גורעת ממתקני החניה הנדרשים ע"י הועדה המקומית; וכי הגובה המקסימאלי של מפלס הגינה בדירות הגן לא יעלה על 1.7 מ' מפני הקרקע הסופיים שמחוץ לגבולות המגרש (תתאפשר חריגה בתנאים).

## ארז כהן – שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

6.9 בהתאם להחלטת ועדה מקומית (מליאה) בישיבתה מס' 20110337 מיום 08/11/2011 הוחלט להוסיף, בין היתר, לתכניות כס/23/3 ו-כס/32/3/א', שטחי שירות כדלקמן: ביטחון ובטיחות - השטח המזערי הנדרש לפי התקנות בתוספת השטח שמתחת לקירות של מרחב מוגן דירתי; מחסנים דירתיים - עפ"י כס/1/1/מ, כס/1/1/מ/ב, כס/1/1/מ/ג; חניה - לפי כס/1/1/מ' - יחול גם על קומת מסד; מבואות וחדרי מדרגות: קומות מפולשות - שטח מירבי ללובי וקומת עמודים מפולשת כקונטור הקומה מעל כולל השטח שמתחת למרפסות גן; חדר מדרגות ולובי קומתי - עד 40 מ"ר לקומה, לקומות שמעל קומת הכניסה.

### 7. רישוי

הוצג בפני תשריט רישיון מס' 2156 מיום 06/01/1953 ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

קומת קרקע: 30.35 מ"ר

מחסן - 86 מ"ר

מוסך - 34.44 מ"ר

קומה א': 155.58 מ"ר

מרפסות בשטח של כ- 65 מ"ר (עפ"י חישוב גראפי מהיתר<sup>6</sup>)

<sup>6</sup> יתכנו אי-דיוקים בשל שיטת המדידה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 8. שומות הצדדים

8.1 להלן היטל ההשבחה לחלק הנישום, כפי שעולה משומות הצדדים:

השבחה לחלק הנישום (1/4)		מועד קובע	תכנית
שומת המבקש	שומת המשיבה		
לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	02/12/77	כס/32/3
0.236 ₪	12.20 ₪	29/06/79	כס/32/3/א'
לחילופין, לא חלה השבחה			
לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	02/07/86	כס/1/1/גג
1,706 ₪	4,514 ₪	13/04/90	כס/1/1/מ'
15,400 ₪	41,271 ₪	23/07/93	כס/1/1/גג/א'
4,008 ₪	17,813 ₪	27/01/97	כס/1/1/דג
34,295 ₪	59,375 ₪	12/07/09	החלטת מליאה

הערות הח"מ:

- המועד הקובע לתכנית כס/1/1/מ' הינו 02/05/1990 בהתאם להוראות סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה.<sup>7</sup>
  - המועד הקובע לתכנית כס/1/1/גג/א' הינו 05/08/1993 בהתאם להוראות סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה.<sup>7</sup>
  - המועד הקובע להחלטת המליאה הינו 08/11/2011, יום אישורה במליאה.
- שמאי המשיבה ציין כי נפלה טעות סופר בשומתו. שמאי המבקש ציין כי הסתמך על ערכי שווי ליולי 2009 וזאת בשל המועד הקובע שצוין בשומת המשיבה.

<sup>7</sup> תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה במחלוקות השונות

9.1 תכנית כס/32/3 נכון למועד הקובע 02/12/1977

שמאי הצדדים קבעו כי לא נוצרה השבחה עם אישור תכנית כס/32/3 בשנת 1977.

תכנית כס/32/3 קובעת כי היקף זכויות הבניה הינן בהיקף של 1,080 מ"ר ברוטו במבנה בן 5 קומות ובסה"כ 216 מ"ר ברוטו לקומה. יחד עם זאת, נקבע כי השטח למגרש למגורים הינו 207 מ"ר בלבד, כך שברור שבהוראות התכנית יש טעות.

במצב קודם, עפ"י תכנית כס/1/1, ניתן לממש זכויות בניה בהיקף של 30% לקומה ב-4 קומות ובסה"כ 120%, בנוסף הותרו מרפסות<sup>8</sup> ונספחים<sup>9</sup>, ונקבע כי שטח חדרי המדרגות<sup>10</sup> לא נכלל בשטח הבניה.

שטח הבניה האקווי' במצב קודם עולה על שטח הבניה האקווי' במצב חדש, ומכאן עולה כי לא חלה השבחה בגין תכנית כס/32/3.

כמו כן, תכנית כס/32/3 קובעת כי חלקות 123-124, מיועדות לאיחוד כדי לאפשר בניה עם קירות צמודים או באופן אחר, שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. גם מגבלה זו יוצרת הפחתה בשווי.

לאור האמור לעיל, אני מאמץ את קביעת הצדדים וקובע כי התכנית אינה משביחה.

9.2 תכנית כס/32/3/א' נכון למועד הקובע 29/06/1979

#### 9.2.1 עיקרי עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי תכנית זו מבטלת את הדרישה לאיחוד מגרשים עם חלקה 124 ויוצרת אפשרות לתכנון משותף עם קיר חלקי בלבד. בשומתו הובא בחשבון מקדם ניצול ובינוי של 0.85 במצב קודם ו-0.95 במצב חדש, וזאת בהתחשב בבינוי על פי תשריטי התכניות בשני מצבי התכנון, בהתאמה. כמו כן, הובא בחשבון כי התכנית מוסיפה זכויות, ומבטלת הפקעה גדולה שלא אפשרה את ניצול מלא הזכויות. לטענתו, לאור פסק דין "כהן" אשר ניתן בבית משפט לעניינים מנהליים, היה עליו לקבוע שווי נמוך משמעותית במצב קודם, המבטא את אפשרות ניצול הזכויות במגבלת שטח המגרש למגורים בהיקף של 207 מ"ר, ומבלי להביא בחשבון אפשרות להקלות.

שמאי המשיבה חולק על מקדמי הדחייה והמיקום שהובאו בחשבון בשומת המבקש: לעניין מקדם הדחייה - לטענתו מדובר במבנה וותיק שבנייתו הסתיימה בשנת 1954. יש להביא בחשבון רק שטחים ושימושים שהותרו בהיתר. במועד הקובע, קיים מבנה צמוד

<sup>8</sup> בשטח של 30% משטח הבניה המותר בקומה.  
<sup>9</sup> בשטח מקסימלי של 5% עד 40 מ"ר מקסימום.  
<sup>10</sup> שטח מעל 10 מ"ר, וכן השטח למעליות.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

קרקע בן 27 שנים ובשטח עיקרי של 155 מ"ר, בעוד שקיימות זכויות בניה ל-9 יח"ד בבניה רוויה עם זכויות בניה בהיקף של 1,080 מ"ר. כפי שניתן לראות בסביבה מומשו זכויות בניה במגרשים סמוכים, תוך הריסת בנייה וותיקה בעלת מאפיינים דומים, ועל כן אין להביא בחשבון מקדם דחיה.

לעניין מקדם המיקום – לטענת שמאי המשיבה, במועד הקובע, רחוב בן גוריון נחשב לרחוב שקט ויוקרתי ולכן אין להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום. מיקום הנכס מגולם בשווי למ"ר מבונה שנקבע בשומתו ועליו אין מחלוקת, ולתימוכין מציין כי השווי שנקבע בשומתו מבוסס על מחירים האופייניים לאזור בינוני עפ"י בטאון "מקרקעין וערכם".

### ערכי שווי בשומת המשיבה:

השווי למועד הקובע אשר נקבע ע"י שמאי המשיבה הינו בסך של 0.4 ₪ למ"ר מבונה, זאת על פי בטאון "מקרקעין וערכם" אשר פורסם ביולי 1978 – ספטמבר 1979, ממנו עולה כי שווי קרקע לחדר<sup>11</sup> בכפר סבא הינו בגבולות של 100,000 לירות (נכון לאוגוסט 1979).

### להלן תחשיב שמאי המשיבה:

מצב קודם			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,080.00	1.00	1,080.00
הפחתת עיקרי לשירות	-50.00	1.00	-50.00
סיכום ביניים			1,030.00
מקדם ניצול ובינוי			0.85
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			875.50
שווי מ"ר מבונה			0.40 ₪
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>₪ 350.20</b>
מצב חדש			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
הפחתת עיקרי לשירות	-50.00	1.00	-50.00
סיכום ביניים			1,050.00
מקדם ניצול ובינוי			0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			997.5
שווי מ"ר מבונה			0.40 ₪
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>₪ 399.00</b>
סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות			₪ 48.80
<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>			<b>₪ 12.20</b>

<sup>11</sup> שווי מ"ר מבונה חושב לפי שטח חדר של 25 מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9.2.2 עיקרי עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש הציג שתי חלופות, כדלקמן:  
חלופה א' – בה הובאו בחשבון, מקדם 0.9 (במצב הקודם) ו-0.95 (במצב החדש) לניצול ובינוי, מקדם 0.9 בגין הפחתה למיקום בשל הימצאות הנכס בפינת רחובות המאופיינים בעומסי תנועה, ומקדם 0.95 במצב החדש בגין שוליות.  
לעניין מקדם ניצול ובינוי - שמאי המבקש טוען כי בתשריט תכנית כס/32/3 ישנה סתירה, בכל הנוגע למקרקעין שבנדון. בעוד שבהתאם ללוח השטחים נקבע כי שטח מגרש המגורים הינו 207 מ"ר, הרי שמעיון בתשריט עצמו עולה כי מרבית שטח החלקה הינו ביעוד "אזור מגורים מיוחד". השטח שנקבע למגרש המגורים (207 מ"ר) מצוי אף בסתירה לתכסית שהותרה (216 מ"ר), החורגת משטחו. בנוסף, לטענתו השיתוף עם החלקה הצמודה, מהווה יתרון הן בשל האפשרות לבנות חדר מדרגות משותף, והן בשל מיקום החניות בתשריט (בשטח החלקה הצמודה, וזאת להבדיל מהמצב החדש בו החניות בתחום החלקה).  
לעניין מקדם שוליות - במצב קודם, התאפשרה בניית 10 יח"ד ובמצב חדש הותרו 9 יח"ד בלבד. בשומתו, שמאי המבקש הביא בחשבון חלופה תכנונית בה יחידת דיור אחת הינה בעלת שטח חריג של 244 מ"ר, ולפיכך הובא מקדם שוליות (0.95; כאמור לעיל).  
מקדם דחייה - בנוסף, שמאי המבקש הביא בחשבון כי המבנה תורם לשווי ולכן חישב בגינו דחייה עד לשנת 2016. לטענתו, הדחייה מביאה בחשבון את מאפייניו הייחודיים של המבנה. לשיטתו, כתוצאה ממרכיב הדחייה מתאיינת ההשבחה.  
חלופה ב' - בחלופה זו שמאי המבקש מביא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב למועד הקובע הוא הנכס במצבו, וזאת בהתבסס על הטיעון<sup>12</sup> לפיו משקל מרכיב הקרקע הינו בגבולות 20% - 25% משווי הבנוי. בהתייחס לטענה זו, טען שמאי המשיבה כי לא הובאו בחשבון פחתים שנצברו במבנה הקיים.

### ערכי שווי בשומת המבקש:

שמאי המבקש אינו חולק על השווי למ"ר מבונה בסיסי שנקבע בשומת המשיבה, אך כאמור לעיל, קובע כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום 0.9.

<sup>12</sup> מפנה לביטאון "מקרקעין וערכם" דצמ' 80.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

להלן תחשיב שמאי המבקש:

חלופה א':

מצב קודם			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,080.00	1.00	1,080.00
שירות	-50.00	1.00	-50.00
מקדם ניצול ובינוי	0.90		
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'	945.00		
שווי מ"ר מבונה	0.40 ₪		
מקדם מיקום	0.90		
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>		<b>₪ 340.20</b>	
מצב חדש			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
שירות	-50.00	1.00	-50.00
מקדם ניצול ובינוי	0.95		
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'	998		
שווי מ"ר מבונה	0.40 ₪		
מקדם מיקום	0.9		
מקדם שוליות	0.95		
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>		<b>₪ 341.15</b>	
<b>סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות</b>		<b>₪ 0.945</b>	
<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>		<b>1/4</b>	<b>₪ 0.236</b>
<b>בהתחשב בדחייה לא חלה השבחה</b>			

חלופה ב':

שווי הקרקע הינו כ- 1/5 – 1/4 משווי הבנוי.

שווי מ"ר 1,000 ל"י, וסה"כ שווי קרקע כריקה ופנויה 1 מיליון ל"י.

שווי בנוי 335 מ"ר X 5,000 ל"י = 1,675,000 ל"י.

שווי הבנוי במצבו במועד הקובע עולה על שווי כל זכויות הבניה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9.2.3 הכרעה

מעיון בתשריט<sup>13</sup> תכנית כס/32/3 עולה כי ישנה סתירה בין השרטוט לבין "לוח השטחים", כפי שטען שמאי המבקש. ייתכן וסתירה זו נובעת מטעות סופר בכותרת הסעיפים ב"לוח השטחים", בין העמודות "שטח מגורים" ו-"הפקעות". בכל מקרה בענייננו, נראה כי מרבית השטח בשרטוט הינו ביעוד "אזור מגורים מיוחד" ולא להפקעות. במקרה הנדון, התקנון, מפנה בכל הנוגע להוראות הבניה לתשריט וללוח השטחים שבתשריט, עפ"י סדר זה. לאור זאת, ולאור היקף שטחי הבניה שאושרו, אני מוצא כי התשריט גובר על השטחים שפורטו בלוח השטחים, ומטעם זה, אני מוצא שלא להפחית משווי מצב קודם את אותם השטחים החורגים ממגבלת שטחי המגרש, כפי שאף נהגו שמאי הצדדים בשומותיהם.

מקדם ניצול ובינוי:

בהתאם להוראות התכניות, בשני מצבי התכנון קיימת גמישות תכנונית בכל הנוגע לאיחוד המגרשים: כך בהוראות תכנית כס/32/3 נקבע כי החלקות מיועדות לאיחוד כדי לאפשר בניה עם קירות צמודים "או באופן אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית", וכך בהוראות תכנית כס/32/3 א' נקבע כי החלקות יבנו עם קירות צמודים חלקיים לפי המסומן בתשריט "או באופן אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית". לפיכך, איני מוצא כי קיים שוני מהותי במקדם ניצול ובינוי, ומאמץ את המקדמים שהובאו בחשבון בשומת המבקש: מקדם 0.9 במצב קודם ומקדם 0.95 במצב חדש.

מקדם שוליות:

במצב קודם הותרו זכויות בניה ל-10 יח"ד במבנה בן 5 קומות באופן בו נוצרו 10 יח"ד בשטח ממוצע של 103 מ"ר<sup>14</sup>. במצב חדש זכויות הבניה הינן ל-9 יח"ד במבנה בן 4 קומות + גג, בשטח ממוצע של כ-116.5 מ"ר ליח"ד. יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 ל-123 מ"ר השוליים.

מקדם מיקום:

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי ערכי השווי מגלמים את המיקום של המקרקעין שבנדון.

<sup>13</sup> התשריט שאותר על ידי במשרד הפנים נושא חותמת שנגזרה ממקור אחר והודבקה על המסמך.  
<sup>14</sup> לאחר הפחתת שטח של 50 מ"ר בגין חדר מדרגות.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מקדם דחייה:

במועד הקובע קיים מבנה בתחום החלקה בשטח של כ-186 מ"ר בתוספת כ-65 מ"ר מרפסות, 86 מ"ר מחסן וכ-34.5 מ"ר מוסך. המבנה הוקם באמצע שנות ה-50, ולכן במועד הקובע גילו כ-25 שנה. בהתחשב במאפייני הבינוי הקיים (גיל והיקף השטחים), ועל אף שהבית אכן מרשים בממדיו ובעיצובו, לאור היקף זכויות הבניה לבנייה רוויה, אני מוצא כי אין להביא בחשבון מקדם דחייה וכי השימוש היעיל והטוב הינו כקרקע ריקה ופנויה. החלופה השנייה שהוצגה ע"י שמאי המבקש, מתיימרת להוכיח כי השימוש היעיל והטוב הינו הנכס במצבו. איני מקבל את החלופה השנייה שהוצגה ע"י שמאי המבקש. בחלופה זו הובאו בחשבון כל שטחי הבניה הקיימים בשווי זהה בין אם הם שטחים עיקריים ובין אם הם שטחי שירות (מחסן, מוסך ומרפסות), ולא הובא בחשבון פחת שנצבר. בהתחשב בשני פרמטרים אלו, מתקבל כי השווי היעיל והטוב הינו קרקע ריקה ופנויה.

### ערכי שווי:

בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם (פג-פד) יולי 1978 – ספטמבר 1979, עולה כי מחירי קרקע בכפר סבא עלו מאוגוסט '78 לאוגוסט '79 מ-60,000 ל"י ל-100,000 ל"י לחדר. בחישוב לינארי נמצא כי נכון למועד הקובע 29/06/1979, השווי הינו בגבולות של 96,700 ל"י לחדר וכ-3,870 ל"י למ"ר מבונה, שהם 0.387 ₪.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

להלן תחשיב ההכרעה:

מצב קודם			
סה"כ מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	זכויות
1,080.00	1.00	1,080.00	שטח בניה ברוטו
-50.00	1.00	-50.00	בניכוי ח. מדרגות
1,030.00			סיכום ביניים
0.90			מקדם ניצול ובינוי
927.00			סה"כ מ"ר מבונה אקווי'
0.387			שווי מ"ר מבונה
<b>358.44</b>			<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>
מצב חדש			
סה"כ מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	זכויות
1,100.00	1.00	1,100.00	שטח בניה ברוטו
-50.00	1.00	-50.00	בניכוי ח. מדרגות
1,050.00			סיכום ביניים
927.00	1.00	927.00	שטח בניה
110.70	0.90	123.00	שטח בניה שולי
1,037.70			סיכום ביניים
0.95			מקדם ניצול ובינוי
985.82			סה"כ מ"ר מבונה אקווי'
0.387			שווי מ"ר מבונה
<b>381.18</b>			<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>
22.74			סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות
<b>5.69</b>	<b>1/4</b>		<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>

9.3 תכנית כס/1/1/גג נכון למועד הקובע 02/07/1986

שמאי הצדדים קבעו כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

התכנית חלה על אזורי מגורים ג' ואזור מסחרי עם מגורים, בעוד שיעוד החלקה נקבע ל-"אזור מגורים מיוחד" בתכניות כס/32/3 ו-כס/32/3/א'. לפיכך, לכאורה התכנית כלל לא חלה על המקרקעין שבנדון. עם זאת, כיוון שעל פי התכנית הקודמת כס/1/1 הנכס הוגדר ביעוד "אזור מגורים ג'", ולאור היעדר מחלוקת בין הצדדים כי גם התכניות הבאות, שגם הן לכאורה לא חלות על המקרקעין, כן חלות על המקרקעין, אני קובע כי התכניות חלות גם על אזור מגורים מיוחד.

בתכנית נקבע כי בבניינים חדשים אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנות תכנית המתאר. לפיכך, התכנית אינה מוסיפה זכויות ואני מאמץ את קביעת הצדדים כי התכנית אינה משביחה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

9.4 תכנית כס/1/1/מ' נכון למועד הקובע 02/05/1990

### 9.4.1 עיקרי עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין תוספת שטח של 6 מ"ר בגין מחסן דירתי, לכל יח"ד, ובסה"כ תוספת של 54 מ"ר, במקדם אקוויוולנטי 0.4.

#### ערכי שווי בשומת המשיבה

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 880 ₪ למ"ר מבונה, למועד הקובע, וזאת בהתבסס<sup>15</sup> על בטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1991, ממנו עולה כי שווי קרקע לחדר בכפר סבא באזור בינוני הינו בגבולות של \$9,000 - \$11,000.

#### תחשיב בשומת המשיבה

מצב קודם			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
הפחתת עיקרי לשירות	-50.00	1.00	-50.00
סיכום ביניים	1,050.00		
מקדם ניצול ובינוי	0.95		
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'	997.50		
שווי מ"ר מבונה	880.00 ₪		
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>877,800 ₪</b>
מצב חדש			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
הפחתת עיקרי לשירות	-50.00	1.00	-50.00
מחסנים דירתיים	54.00	0.40	21.60
סיכום ביניים	1,071.60		
מקדם ניצול ובינוי	0.95		
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'	1018.02		
שווי מ"ר מבונה	880.00 ₪		
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>895,858 ₪</b>
סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות			18,058 ₪
<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>	<b>1/4</b>		<b>4,514 ₪</b>

<sup>15</sup> שווי מ"ר מבונה חושב לפי שטח של 25 מ"ר לחדר; שע"ח ליום 13/04/1990 הינו 2.0016 ₪/\$.



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9.4.2 עיקרי עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש הביא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין תוספת שטח של 3 מ"ר בגין מחסן דירתי, לכל יח"ד, מאחר ולטענתו אין הצדקה כלכלית לבנות מחסנים בקומת המרתף, נכון למועד הקובע, ולכן שטחי המחסנים מסתכמים ב- 27 מ"ר, בלבד.

בהתייחס לטענה זו, טען שמאי המשיבה, כי אין מנוס מלהקים קומת מסד ו/או מרתף לניצול חניה ומחסנים, וזאת לאור מגבלות שטח המגרש.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי 0.35, המתבסס על מחקר "דלפי", וכן הביא בחשבון מקדם שוליות 0.95.

שמאי המשיבה הגיב לכך וטען כי אין מקום להביא בחשבון מקדם שוליות למחסן.

### ערכי שווי בשומת המבקש

שמאי המבקש קובע שווי בסך של 800 ₪ למ"ר מבונה וזאת בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי המכריע אבישי זיו לנכס בגו"ח 6427/37 ברחוב ששת הימים 37. לטענתו שכונת הפרחים הינה במיקום עדיף, ושם נקבע שווי בסך של 320 ₪ למחסן.

בהתייחס לשווי שנקבע המבוסס על השומה המכרעת, טען שמאי המשיבה כי מיקום הנכס שבנדון הינו ברחוב מרכזי ומבוקש יותר מהמיקום של הנכס בשומה המכרעת, הגם שהשווי שנקבע בשומה המכרעת משקף שווי למ"ר מבונה בסך של 914 ₪, הגבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה.

### תחשיב שמאי המבקש

מצב קודם			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
שירות	-50.00	1.00	-50.00
מקדם ניצול ובינוי	0.95		
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'	998		
שווי מ"ר מבונה	800 ₪		
מקדם שוליות	0.95		
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>₪ 758,100</b>
מצב חדש			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
שירות	-50.00	1.00	-50.00
מחסן דירתי	27.00	0.35	9.45
מקדם ניצול ובינוי	0.95		
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'	1006.48		
שווי מ"ר מבונה	800.00 ₪		
מקדם שוליות	0.95		
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>₪ 764,923</b>
<b>סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות</b>			<b>₪ 6,823</b>
<b>סה"כ ההשבחה לנישוא השומה</b>	1/4		<b>₪ 1,706</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9.4.3 הכרעה:

התכנית מתירה הקמת מחסנים בקומת מרתף, מסד או בקומת הקרקע. בהתאם להוראות התכנית שטח המחסן ליח"ד בקומת מרתף אן בקומת מסד, לא יעלה על 6 מ"ר, ובקומת עמודים השטח לא יעלה על 3 מ"ר.

במועד הקובע, החלופה המיטבית הינה הקמת מחסנים בקומת העמודים. אין כדאיות כלכלית בהקמת מרתף. בניגוד לנטען בתגובת המשיבה מאחר ובמועד הקובע טרם אושרו דירות גן, טרם הבשיל הצורך אף בהקמת קומת מסד. לפיכך יובאו בחשבון זכויות למחסנים בהיקף של 27 מ"ר (לפי 3 מ"ר מחסן ליח"ד). המקדם שהובא בשומת המבקש מבוסס על מחקר "דלפי" של לשכת השמאים (יולי 2002), ולכן אני מאמצו. אין מקום להביא בחשבון שוליות לשטחי המחסנים.

### ערכי שווי

בהתאם לביטאון "מקרקעין וערכם" ק"ה (1053) יולי 1991 עולה כי באזור בינוני בכפר-סבא טווח המחירים לקרקע לחדר בבנייה רוויה נע בין \$9,000 - \$11,000 למ"ר. האזור בו נמצאים המקרקעין שבנדון, הינו טוב ולכן יובאו בחשבון הערכים על הצד הגבוה של אזור בינוני.

שע"ח נכון למועד הקובע 02/05/1990 הינו 2.019 \$.

888 ₪ = 2.019 \$ X \$440 = 25 מ"ר לחדר / \$11,000 שווי קל"ח ממוצע

לאור האמור לעיל אני מקבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של 880 ₪ למ"ר מבונה.

### תחשיב הכרעה

מצב קודם			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
שטח בניה	927.00	1.00	927.00
שטח בניה שולי	123.00	0.90	110.70
סיכום ביניים			1,037.70
מקדם ניצול ובינוני		0.95	
סה"כ מ"ר מבונה אקווי			985.82
שווי מ"ר מבונה			880 ₪
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>867,517 ₪</b>
מצב חדש			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
שטח בניה	927.00	1.00	927.00
שטח בניה שולי	123.00	0.90	110.70
שטח מחסנים	27.00	0.35	9.45
סיכום ביניים			1,047.15
מקדם ניצול ובינוני		0.95	
סה"כ מ"ר מבונה אקווי			994.79
שווי מ"ר מבונה			880 ₪
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>875,417 ₪</b>
סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות			7,900 ₪
<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>			<b>1,975 ₪</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

9.5 תכנית כס/1/1/גג/א' נכון למועד הקובע 05/08/1993

### 9.5.1 עיקרי עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין תוספת שטח של כ-176 מ"ר, לפי תכסית של 80% משטח קומה טיפוסית, במקדם אקווילנטי 0.8. לטענתו, השטח האפשרי לניצול בפועל הינו בשיעור של כ-90% משטח קומה טיפוסית, מאחר והתכנית מאפשרת הן נסיגה מקונטור הקומה והן יצירת גמלון, ובכך מאפשרות הגדלת השטח. לתימוכין הציג היתר בניה המצביע על ניצול של 92% משטח הקומה שמתחתיו; השטח בשומתו מגלם את הפסד המדרגות.

### ערכי שווי בשומת המשיבה

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 1,234 ₪ למ"ר מבונה, למועד הקובע, וזאת בהתבסס<sup>16</sup> על בטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1991, ממנו עולה כי שווי קרקע לחדר בכפר סבא באזור בינוני הינו בגבולות של \$9,000 - \$11,000.

### תחשיב בשומת המשיבה

מצב קודם			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
הפחתת עיקרי לשירות	-50.00	1.00	-50.00
מחסנים דירתיים	54.00	0.40	21.60
סיכום ביניים			1,071.60
מקדם ניצול ובינוי		0.95	
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1,018
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,234.00
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>₪ 1,256,212</b>
מצב חדש			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
הפחתת עיקרי לשירות	-50.00	1.00	-50.00
מחסנים דירתיים	54.00	0.40	21.60
עליית גג	176.00	0.80	140.80
סיכום ביניים			1,212.40
מקדם ניצול ובינוי		0.95	
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1151.78
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,234.00
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>₪ 1,421,296</b>
סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות			₪ 165,084
<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>	<b>1/4</b>		<b>₪ 41,271</b>

<sup>16</sup> שווי מ"ר מבונה חושב לפי שטח של 25 מ"ר לחדר; שע"ח ליום 23/07/1993 הינו 2.805 ₪/₪.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9.5.2 עיקרי עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש הביא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין תוספת שטח של 99.5 מ"ר בלבד. הובא בחשבון הצורך להותיר כ-30% משטח הגג לשטחי מדרגות, מעלית, דודי שמש וקולטים, ובנוסף, הובאה הפחתה של גרם מדרגות פנימי בשתי הקומות בשטח של 16 מ"ר. שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי 0.7. בנוסף הובא בחשבון מקדם שוליות 0.95.

שמאי המשיבה הגיב לכך וטען כי אין להביא בחשבון שוליות, כיוון שהשוליות באה לידי ביטוי במקדם הגג.

### ערכי שווי בשומת המבקש

שמאי המבקש קובע שווי בסך של 980 ₪ למ"ר מבונה וזאת בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי המכריע יצחק ברמן לנכס בגו"ח 6428/481.

### תחשיב שמאי המבקש

מצב קודם			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
שירות	-50.00	1.00	-50.00
מחסן דירתי	27.00	0.35	9.45
מקדם ניצול ובינוי			0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1,006.48
שווי מ"ר מבונה			980 ₪
מקדם שוליות			0.95
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>937,031 ₪</b>
מצב חדש			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
שירות	-50.00	1.00	-50.00
מחסן דירתי	27.00	0.35	9.45
עליית גג	99.50	0.70	69.65
מקדם ניצול ובינוי			0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1072.65
שווי מ"ר מבונה			980.00 ₪
מקדם שוליות			0.95
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>998,632 ₪</b>
<b>סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות</b>			<b>61,602 ₪</b>
<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>		<b>1/4</b>	<b>15,400 ₪</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9.5.3 הכרעה:

בהתאם להוראות התכנית, שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים הנוצר עקב השיפועים יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגובה מ-1.8 מ'. השטח יחושב כמטרה עיקרית ויהיה בנוסף לזכויות המוקנות לצורך המטרה העיקרית בכל תוכנית.

התכנית הינה חלק בלתי נפרד מתכנית כס/1/1/גג. בתכנית כס/1/1/גג, נקבע כי בכל בניין בעל גג רעפים יהיה חלק מהשטח, גג אופקי לגישה נוחה מחדר המדרגות הכללי אל מערכות הבית המשותף. לא מצאתי תימוכין בתכנית לקביעת שמאי המשיבה כי תתאפשר חריגה מקונטור המבנה, אך בתכנית כס/1/1/גג נקבע כי גג הרעפים יהיה בשיפועים של 40%-50% עם גמלונים. יצוין כי גובה הגמלון לא הוגבל ולכן אני מוצא כי השטח האפקטיבי לניצול שטח הגג הינו כבשומת המשיבה בשיעור של כ-80%, כאשר 20% מהשטח ישמשו למערכות הבית המשותף. במועד הקובע יש להביא בחשבון שטחי ממ"דים ולכן שטח קומה טיפוסית הינו בתוספת ממ"דים.

בניגוד לנטען ע"י שמאי המשיבה, מקדם חלל הגג, אינו מהווה מקדם שוליות. יש להביא בחשבון שוליות בגין תוספת שטח עליות הגג. לפיכך יובאו בחשבון מקדם 0.8 לחלל גג ומקדם 0.9 בגין שוליות.

### ערכי שווי

בהתאם לביטאון "מקרקעין וערכם" ק"ה (1053) יולי 1991 עולה כי באזור בינוני בכפר-סבא טווח המחירים לקרקע לחדר בבנייה רוויה נע בין \$9,000 - \$11,000 למ"ר. שע"ח נכון למועד הקובע 02/05/1990 הינו 2.019 \$/ש.  $1,257.5 \text{ ש} = 2.858 \text{ ש} / \$ \times 440 = 25 \text{ מ"ר לחדר} / \$11,000 \text{ שווי חדר ממוצע}$ .

בשומה מכרעת של השמאי המכריע יצחק ברמן לנכס בגו"ח 6428/481 נקבע שווי בסך של 990 ש"ח למ"ר מבונה. השווי מגלם קרבה לבי"ס.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע עאטף עאלם לנכס בגו"ח 6426/100 נקבע שווי בסך של 1,100 ש"ח למ"ר.

לאור האמור לעיל אני קובע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 1,100 ש"ח.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### תחשיב הכרעה

מצב קודם			
סה"כ מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	זכויות
927.00	1.00	927.00	שטח בניה
110.70	0.90	123.00	שטח בניה שולי
60.75	0.90	67.50	שטח ממ"דים
9.45	0.35	27.00	שטח מחסנים
1,107.90			סיכום ביניים
0.95			מקדם ניצול ובינוי
1,052.51			סה"כ מ"ר מבונה אקווי'
₪ 1,100			שווי מ"ר מבונה
<b>₪ 1,157,756</b>			<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>
מצב חדש			
סה"כ מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	זכויות
927.00	1.00	927.00	שטח בניה
110.70	0.90	123.00	שטח בניה שולי
60.75	0.90	67.50	שטח ממ"דים
9.45	0.35	27.00	שטח מחסנים
126.72	0.72	176.00	עליית גג
1,234.62			סיכום ביניים
0.95			מקדם ניצול ובינוי
1,172.89			סה"כ מ"ר מבונה אקווי'
₪ 1,100			שווי מ"ר מבונה
<b>₪ 1,290,178</b>			<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>
₪ 132,422			סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות
<b>₪ 33,106</b>	<b>1/4</b>		<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

9.6 תכנית כס/1/1/דג נכון למועד הקובע 27/01/1997

### 9.6.1 עיקרי עמדת שמאי המשיבה

התכנית מאפשרת הקמת דירות גן. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין תוספת שטח של 120 מ"ר גינה, לפי מקדם אקוויוולנטי 0.25. אפשרות זו, הינה בהתחשב באפשרות הקמת קומת מסד.

#### ערכי שווי בשומת המשיבה

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 2,500 ₪ למ"ר מבונה, למועד הקובע, זאת מבלי שהציג אסמכתאות.

#### תחשיב בשומת המשיבה

מצב קודם			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
הפחתת עיקרי לשירות	-50.00	1.00	-50.00
מחסנים דירתיים	54.00	0.40	21.60
עליית גג	176.00	0.80	140.80
סיכום ביניים			1,212.40
מקדם ניצול ובינוי			0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1,151.78
שווי מ"ר מבונה			2,500 ₪
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>2,879,450 ₪</b>
מצב חדש			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
הפחתת עיקרי לשירות	-50.00	1.00	-50.00
מחסנים דירתיים	54.00	0.40	21.60
עליית גג	176.00	0.80	140.80
הצמדת גינה	120.00	0.25	30.00
סיכום ביניים			1,242.40
מקדם ניצול ובינוי			0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1,180.28
שווי מ"ר מבונה			2,500 ₪
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>2,950,700 ₪</b>
סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות			71,250 ₪
<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>		<b>1/4</b>	<b>17,813 ₪</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9.6.2 עיקרי עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש הביא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין תוספת שטח של 30 מ"ר בלבד. שטח זה חולץ משטח מגרש נטו (לאחר הפקעה) של 563 מ"ר בניכוי תכסית בניה בקומת קרקע הכוללת: שטחי דירת גן לרבות ממ"דים, מבואת כניסה, חצר לכלל הדיירים וחניות עליות.

בהתייחס לשומת המבקש טען שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון מקדם שוליות וכי השטח האפשרי לניצול לגינה בהיקף של 30 מ"ר אינו סביר.

### ערכי שווי בשומת המבקש

שמאי המבקש קובע שווי בסך של 2,250 ₪ למ"ר מבונה זאת בהתבסס על שומות מכריעות של השמאים המכריעים אבישי זיו לנכס בגו"ח 6438/30 וניקי פרימו לנכס בגו"ח 6438/32, ברחוב הכרמל בכפר סבא.

### תחשיב שמאי המבקש

מצב קודם			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
שירות	-50.00	1.00	-50.00
מחסן דירתי	27.00	0.35	9.45
עליית גג	99.50	0.70	69.65
מקדם ניצול ובינוי			0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1,072.65
שווי מ"ר מבונה			2,250 ₪
מקדם שוליות			0.95
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>2,292,779 ₪</b>
מצב חדש			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
שירות	-50.00	1.00	-50.00
מחסן דירתי	27.00	0.35	9.45
עליית גג	99.50	0.70	69.65
הצמדת גינה	30.00	0.25	7.50
מקדם ניצול ובינוי			0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1079.77
שווי מ"ר מבונה			2,250 ₪
מקדם שוליות			0.95
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>2,308,810 ₪</b>
<b>סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות</b>			<b>16,031 ₪</b>
<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>			<b>4,008 ₪</b>



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9.6.3 הכרעה:

התכנית מאפשרת יצירת דירת גן לה מוצמדת גינה, המוגבהת מפני הקרקע הטבעיים. שמאי המבקש הביא בחשבון כי שטחי החניה העיליים מהווים שטח של כ-300 מ"ר. ע"י הסבת מיקום החניות לקומת המסד, מתפנה שטח זה לחצר. בנוסף גם הסבת מחסנים מקומת הקרקע מגדילה את שטח החצר. לאור הצורך במקום לתמרון לקומת המסד, אני מוצא כי השטח שהובא בשומת המשיבה בהיקף של 120 מ"ר הינו סביר. הצדדים אינם חלוקים באשר למקדם אקווי' לחצר. מעיון בשומות המכרעות עולה כי המקדם שנקבע לחצר הינו בגבולות של 0.15 אקווי' בלבד (ראה להלן). המקדם הראוי לחצר בדירת גן נמוך מעט ממקדם החצר בבתים צמודי קרקע, ולכן התחשב יערך במקדם 0.2.

### ערכי שווי

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע אבישי זיו לנכס בגו"ח 6427/416 ברחוב ששת הימים 37 נקבע שווי בסך של 2,500 ₪ למ"ר מבונה, ומקדם אקווי' לחצר 0.15.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע אבישי זיו לנכס בגו"ח 6438/30 ברחוב הכרמל 54 נקבע שווי בסך של 2,650 ₪ למ"ר מבונה, ומקדם אקווי' לחצר 0.15.
- השמאי המכריע ניקי פרימו בשומתו המכרעת לנכס בגו"ח 6438/32, קבע שווי בסך של 2,650 ₪ למ"ר מבונה.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדם לנכס בגו"ח 6426/203 ברחוב אגרון 9 נקבע שווי בסך של 2,000 ₪ למ"ר, ומקדם אקווי' לחצר 0.25.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע עאטף עאלם לנכס בגו"ח 6426/64 ברחוב אהרונוביץ 12 נקבע שווי בסך של 3,000 ₪ למ"ר, ומקדם אקווי' לחצר 0.15.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע עאטף עאלם לנכס בגו"ח 6426/100 נקבע שווי בסך של 2,600 ₪ למ"ר, ומקדם אקווי' לחצר 0.15.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של 2,500 ₪ למ"ר מבונה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### תחשיב הכרעה

מצב קודם			
סה"כ מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	זכויות
927.00	1.00	927.00	שטח בניה
110.70	0.90	123.00	שטח בניה שולי
60.75	0.90	67.50	שטח ממ"דים
9.45	0.35	27.00	שטח מחסנים
126.72	0.72	176.00	עליית גג
1,234.62			סיכום ביניים
0.95			מקדם ניצול ובינוי
1,172.89			סה"כ מ"ר מבונה אקווי'
2,500 ₪			שווי מ"ר מבונה
<b>2,932,223 ₪</b>			<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>
מצב חדש			
סה"כ מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	זכויות
927.00	1.00	927.00	שטח בניה
110.70	0.90	123.00	שטח בניה שולי
60.75	0.90	67.50	שטח ממ"דים
9.45	0.35	27.00	שטח מחסנים
126.72	0.72	176.00	עליית גג
24.00	0.20	120.00	הצמדת חצר
1,258.62			סיכום ביניים
0.95			מקדם ניצול ובינוי
1,195.69			סה"כ מ"ר מבונה אקווי'
2,500 ₪			שווי מ"ר מבונה
<b>2,989,223 ₪</b>			<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>
57,000 ₪			סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות
<b>14,250 ₪</b>	<b>1/4</b>		<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

9.7 החלטת מליאה למועד הקובע 08/11/2011

### 9.7.1 עיקרי עמדת שמאי המשיבה

החלטת המליאה אפשרה ניצול מלא השטחים העיקריים ללא צורך בקיזוז 10 מ"ר עיקרי לקומה, כפי שנקבע בהוראות תכנית כס/1/1 וכפי שנהגה הועדה המקומית. מאחר וסך הקומות בהתאם לתכניות החלות מסתכם ב-5 (ע"ע + 4 + גג), הרי שתוספת השטח הינה 50 מ"ר. תוספת זו חושבה במקדם אקווי' 1. בהתייחס לשומת המבקש טען שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון מקדם שוליות. לטענתו השווי למ"ר מבונה מגלם את השוליות.

### ערכי שווי בשומת המשיבה

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 5,000 ₪ למ"ר מבונה, למועד הקובע, וזאת בהסתמך על שומות מכריעות של שמאים מכריעים כדלקמן:

כתובת	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אהרונוביץ 12	עאטף עאלם	6426/64	20/03/2012	₪ 5,000
ביאליק 14	עאטף עאלם	6426/100	12/07/2009	₪ 4,200
ששת הימים 37	אבישי זיו	6427/416	12/07/2009	₪ 4,000
אגרן 9	משה נדם	6426/203	12/07/2009	₪ 4,500
רוטשילד 55	מוטי דיאמנט	6440/88	29/01/2012	₪ 5,000
ירושלים 24	דורית פריאל	6441/31-33	31/07/2011	₪ 6,500
הכרמל 58	ניקי פרימו	6433/32	08/11/2011	₪ 5,500
הכרמל 54	אבישי זיו	6438/30	13/09/2011	₪ 5,500

לטענת שמאי המשיבה, טעה שמאי המבקש בערכי השווי, בשל טעות במועד הקובע. אימוץ השווי כפי שנקבע בשומתו ותיקון טעות תחשיבית נוספת בשומת המבקש, תביא לתוצאה הדומה לשומת המשיבה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### תחשיב בשומת המשיבה

זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
הפחתת עיקרי לשירות	-50.00	1.00	-50.00
מחסנים דירתיים	54.00	0.40	21.60
עליית גג	176.00	0.80	140.80
הצמדת גינה	120.00	0.25	30.00
סיכום ביניים			1,242.40
מקדם ניצול ובינוי		0.95	0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1,180.28
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>₪ 5,901,400</b>
<b>מצב חדש</b>			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
מחסנים דירתיים	54.00	0.40	21.60
עליית גג	176.00	0.80	140.80
הצמדת גינה	120.00	0.25	30.00
סיכום ביניים			1,292.40
מקדם ניצול ובינוי		0.95	0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1,227.78
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>₪ 6,138,900</b>
סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות			₪ 237,500
<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>	<b>1/4</b>		<b>₪ 59,375</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9.7.2 עיקרי עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש הביא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין תוספת שטח של 50 מ"ר (בהתעלם מטעות סופר שנפלה בשומתו).

### ערכי שווי בשומת המבקש

שמאי המבקש קובע שווי בסך של 3,800 ₪ למ"ר מבונה אך זאת כאמור, למועד קובע שגוי.

### תחשיב שמאי המבקש

מצב קודם			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
שירות	-50.00	1.00	-40.00
מחסן דירתי	27.00	0.35	9.45
עליית גג	99.50	0.70	69.65
הצמדת גינה	30.00	0.25	7.50
מקדם ניצול ובינוי	0.95		
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'	1,089.27		
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,800		
מקדם שוליות	0.95		
₪ 3,932,265			
מצב חדש			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
עיקרי	1,100.00	1.00	1,100.00
מחסן דירתי	27.00	0.35	9.45
עליית גג	99.50	0.70	69.65
הצמדת גינה	30.00	0.25	7.50
מקדם ניצול ובינוי	0.95		
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'	1127.27		
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,800		
מקדם שוליות	0.95		
סה"כ שווי מצב חדש ₪ 4,069,445			
סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות		₪ 137,180	
סה"כ ההשבחה לנשוא השומה	1/4	₪ 34,295	

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9.7.3 הכרעה:

החלטת המליאה מוסיפה שטחי שירות בהיקף של 50 מ"ר, על ידי כך "מתפנים" בפועל זכויות בניה בהיקף זה מסך הזכויות שהוקנו לחלקה ואשר שימשו במצב קודם לחדרי מדרגות וכעת ניתן להשתמש בהם כשטח עיקרי. תוספת השטח הינה מעבר לשטחים הקיימים ולכן יובא בחשבון מקדם שוליות 0.9.

### ערכי שווי

מבחינת שומות מכריעות בסביבה ובהתאמה למועד הקובע של החלטת המליאה במקרה הנדון, מצאתי כי השווי שנקבע בשומת המשיבה סביר ואני מאמצו.

### תחשיב הכרעה

מצב קודם			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
שטח בניה	927.00	1.00	927.00
שטח בניה שולי	123.00	0.90	110.70
שטח ממ"דים	67.50	0.90	60.75
שטח מחסנים	27.00	0.35	9.45
עליית גג	176.00	0.72	126.72
הצמדת חצר	120.00	0.20	24.00
סיכום ביניים			1,258.62
מקדם ניצול ובינוי			0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1,195.69
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>₪ 5,978,445</b>
מצב חדש			
זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
שטח בניה	927.00	1.00	927.00
שטח בניה שולי	173.00	0.90	155.70
שטח ממ"דים	67.50	0.90	60.75
שטח מחסנים	27.00	0.35	9.45
עליית גג	176.00	0.72	126.72
הצמדת חצר	120.00	0.20	24.00
סיכום ביניים			1,303.62
מקדם ניצול ובינוי			0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			1,238.44
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>₪ 6,192,195</b>
סה"כ ההשבחה לחלקה בשלמות			₪ 213,750
<b>סה"כ ההשבחה לנשוא השומה</b>	<b>1/4</b>		<b>₪ 53,438</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 10. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן, ומימוש זכויות במכר (חלקי), הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה לחלק הנישום	היטל השבחה לחלק הנישום
כס/3/32	02/12/77	לא חלה השבחה	0.00 ₪
כס/32/3/א'	29/06/79	5.69 ₪	2.84 ₪
כס/1/1/גג	02/07/86	לא חלה השבחה	0.00 ₪
כס/1/1/מ'	02/05/90	1,975 ₪	988 ₪
כס/1/1/גג/א'	05/08/93	33,106 ₪	16,553 ₪
כס/1/1/דג	27/01/97	14,250 ₪	7,125 ₪
החלטת מליאה	08/11/11	53,438 ₪	26,719 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן  
שמאי מכריע