

# משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

משה נדס, שמאי מקרקעין  
שרון גונן, שמאית מקרקעין  
יהב רשף, שמאי מקרקעין

11 דצמבר 2013  
מספרנו: 17095

## המבקש

shaar-s@zahav.net.il

בעניין: הנדל צבי ואח'  
השמאי שער שגיא

נגד

## המשיבה

הועדה המקומית לתו"ב כפר סבא  
גבי חנה רנד  
השמאי גיל סגל  
hannar@ksaba.co.il  
shamaut1@zahav.net.il

## שומה מכרעת להיטל השבחה

רחוב אגרון 9, כפר סבא  
גוש 6426 חלקה 203

### 1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 22.7.2013 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון בגין אישור תכניות בשל מימוש זכויות מלא (מכר).

### 2. המועדים הקובעים לשומה

1	1.11.1985	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית	כס/22/5
2	3.1.1986	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית	ה כס/1/1
3	2.7.1986	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית	כס/1/1 גג
4	14.4.1990	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית	מ כס/1/1
5	23.7.1993	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית	כס/1/1 גג/א
6	8.11.1996	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית	כס/1/1/ג/ג
7	24.1.1997	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית	כס/1/1/מב
8	27.1.1997	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית	כס/1/1/דג
9	12.7.2009	מועד החלטת הועדה בדבר שטחי שרות	

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 1 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

### 3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 1.10.2013. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

### 4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

### 5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 2.12.2013 ללא נוכחות הצדדים.

### 6. פרטי המקרקעין

6426	בגוש
203	בחלקה
1,208 מ"ר רשום (825 מ"ר נטו לאחר הפקעה)	שטח החלקה
מגרש ועליו מבנה חד קומתי ישן לבנייה רוויה.	תאור הנכס
רחוב אגרון 9, כפר סבא.	כתובת
הנכס זוהה בהתאם לפורטל הגיאוגרפי הלאומי.	זיהוי הנכס

### 7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מאופיינת כשכונת מגורים ותיקה במרכז כפר סבא המאופיינת במבני מגורים בני 3-4 קומות. סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

רחוב אגרון הינו רחוב פנימי ללא מוצא, המקשר בין רחוב ששת הימים לרחוב ויצמן בו תנועת כלי הרכב דלילה.

החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המזרחי של רחב אגרון. שטח החלקה הרשום 1,208 מ"ר ולה צורה מלבנית רגולרית עם חזית לרחוב באורך כ-28 מ'. מהחלקה מיועדת להפקעה רצועה בשטח 80 מ"ר בחזית לטובת הרחבת הרחוב ובנוסף רצועה (בשטח 303 מ"ר) בעורף, לטובת שצ"פ. שטח החלקה נטו 825 מ"ר.

על החלקה בנוי בית מגורים חד קומתי ישן.

---

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 2 מתוך 24

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**8. רישוי**

**8.1. רישיון מספר 2549 מיום 7.8.1959**

ניתן עבור בית חד קומתי בשטח כ 100 מ"ר.

**8.2. בקשה להיתר בנייה**

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר בנייה בנכס הנדון, אשר הוכנה עבור קידר מבנים בע"מ. הבקשה אינה מהווה חלק מחוות דעתי, טרם נדונה בוועדה המקומית ומוצגת כרקע בלבד:

קומה	מספר יח"ד	עיקרי	ממ"ד	מחסן	שטח שרות	סה"כ	גזזטריות לא מקורות	גזזטריות מקורות
מרתף	0	-	-	102.72	558.89	661.61	-	-
קרקע	1	130.99	12.23	-	175.22	318.44	-	-
1	3	276.50	36.58	-	37.35	350.43	40.54	-
2	3	276.50	36.58	-	37.35	350.43	40.54	-
3	3	276.50	36.58	-	37.35	350.43	13.53	27.01
4	2	239.98	24.35	-	25.08	289.41	-	13.53
5	1	180.71	12.23	-	23.28	216.22	-	9.68
גג	0	77.68	-	-	13.47	91.15	-	-
<b>סה"כ</b>	<b>13</b>	<b>1,458.86</b>	<b>158.55</b>	<b>102.72</b>	<b>907.99</b>	<b>2,628.12</b>	<b>94.61</b>	<b>50.22</b>
משטחים לא מקורים						164.72		
פרגולות						112.99		

הבקשה דלעיל כוללת ההקלות הבאות:

1. הקלה בקומה : במקום ע+4+גג מבוקש ע+5+גג.
2. תוספת 2 יח"ד (שבס).
3. הקלה כמותית - 16%.
4. הקלה בקו בניין קדמי - 40% למרפסות.
5. הקלה בקו בניין צדדי - 10%.

יש לציין כי שטח עליות הגג הינו 141 מ"ר (64 מ"ר + 77 מ"ר בקומה העליונה). חישוב

השטח העיקרי נערך כדלקמן:

שטח עיקרי - 1,185 מ"ר

עליית גג - 141 מ"ר

הקלות - 132 מ"ר (16% X 825 מ"ר)

סה"כ - 1,458 מ"ר

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 3 מתוך 24

# משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9. מצב משפטי

### 9.1. רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו) אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 11.8.2013 עולה כי הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	6426
חלקה	203
שטח	1,208 מ"ר
בעלויות	הנדל צבי (1/2) מאיר יהודית (1/2)
הערות	הערה לטובת הפקעה משנת 1975
הערת אזהרה לטובת נטלי קנדוב מיום	23.8.2012

### 9.2. הסכם קומבינציה

על פי הסכם מיום 12.12.2012 אשר נערך בין הנדל צבי ומאיר יהודית (הבעלים) לבין קידר מבנים בע"מ (הקבלן) נמכרו 52.5% מהזכויות בחלקה בתמורה לשירותי בנייה (הסכם קומבינציה).

## 10. המצב התכנוני

### 10.1. תכנית כס/1/1

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1636 מתאריך 18.6.1970**

התכנית מסווגת את חלקה 203 באזור מגורים ג'.

אחוזי בנייה לקומה - 30%

מרפסות - 30% משטח הבנייה המותר בקומה.

מספר קומות - 4 + ע"ע

מספר יח"ד - אין מגבלת צפיפות.

לא נכללים באחוזי הבנייה שטח חדרי המדרגות מעל 10 מ"ר והשטח למעליות. קומת הקרקע לא תשמש למגורים. קומת העמודים המפולשת מוגדרת כקומה פתוחה בגובה 2.2 מ' הכוללת חדר מדרגות, מתקני אשפה, מעלית, מקלט ונספח.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 :moshe@nadam.co.il

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 10.2. תכנית כס/5/22

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3258 ביום 17.10.1985

התכנית מסווגת את חלקה 203 כדלקמן:

אזור מגורים ג' -	825 מ"ר
דרך	- 80 מ"ר
שצ"פ	- <u>303 מ"ר</u>
סה"כ	- 1,208 מ"ר

הוראות הבנייה באזור מגורים ג' כדלקמן:

מספר יח"ד	- 11
קומות	- ע + 4 + גג
בינוי	- על פי נספח הבינוי נדרש בינוי מדורג אשר יוצר מרפסות פתוחות עם פרגולות (אשר אינן נכללות באחוזי הבנייה) קומת הגג מתוכננת עם גג רעפים משופע.
שטחי בנייה	- 1,185 מ"ר.

### 10.3. תכנית כס/1/1 ה'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3282 ביום 19.12.1985

התכנית חלה על כל אזורי מגורים ג' וקובעת כי באזור מגורים ג' ניתן לבנות על פי ההוראות לאזור מגורים ב' בתכנית כס/1/1 ד'. תכנית כס/1/1 ד' מאפשרת דירות צמודות קרקע עם גגות רעפים משופעים כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	600 מ"ר.
שטח קרקע מינימלי ליח"ד	300 מ"ר.
אחוזי בנייה	35% X 2 קומות (ברוטו, כולל מדרגות, גזוזטראות, מרפסות ונספחים)
חניה מקורה	15 מ"ר ליח"ד.
גובה בניין	8.5 מ' עד רום הרעפים.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 5 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

### 10.4. תכנית כס/1/1 גג

#### התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17.6.1986

חדרי יציאה לגג - התכנית מאפשרת בבניינים בעלי גג שטוח חדר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה. שטח החדר 23 מ"ר ברוטו. גובהו 2.5 מ'. לא תותר בניית חדר יציאה מעל קומה חלקית (קרי, פנטהאוז ומעל דירות דו מפלסיות). בבניינים חדשים שטח חדרי היציאה לגג נכלל בשטחים המותרים. בבניינים קיימים שטח חדרי היציאה לגג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.

עליות גג – התכנית מאפשרת בבניינים בעלי גג רעפים עליות גג ששטחן ימדד מעל גובה 2 מ'. שיפוע הרעפים 40-50 מעלות וחלק מהגג ישאר אופקי לגישה נוחה מחדר המדרגות הכללי.

### 10.5. תכנית כס/1/1 מ

#### התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2362 ביום 29.3.1990

באזור מגורים ג' התכנית מאפשרת בניית מחסן דירתי במרתף בשטח 6 מ"ר ליח"ד. או לחילופין בקומת העמודים לפי 3 מ"ר ליח"ד.

### 10.6. תכנית כס/1/1 גג/א

#### התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4127 מיום 8.7.1993

התכנית קובעת כי שטח עליית הגג יחושב מגובה 1.8 מ' כשטח עיקרי בנוסף לשטחי הבנייה. והשטח שנמוך מ 1.8 מ' יחושב כשטח שרות.

### 10.7. תכנית כס/1/1 גג/ג

#### התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24.10.1996

התכנית מאפשרת באזורי מגורים ג' בניית עליות גג מלאות או חלקיות בתוספת מרפסות גג. שיפוע הרעפים 40-50%. שטח עליית הגג יבוא בנוסף לשטחים המותרים ויחושב מגובה 1.8 מ' ומעלה. בנוסף יותרו פרגולות.

### 10.8. תכנית כס/1/1/מ/ב

#### התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4475 מיום 9.1.1997

התכנית משנה הוראות בנייה למחסנים דירתיים במרתף. אין שינוי בשטח המחסנים הדירתיים.

### 10.9. תכנית כס/1/1 דג

#### התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4477 מיום 12.1.1997

התכנית קובעת קריטריונים להקמת דירות גן.

---

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 :moshe@nadam.co.il

עמוד 6 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.10. פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית מספר 20090332 מיום 12.7.2009

הוחלט כי תכנית כס/1/1 מתירה חדר מדרגות בשטח עד 10 מ"ר X 4 קומות = 40 מ"ר. שטח זה והשטח עבור מעלית לא נכלל באחוזי הבנייה. הוחלט להוסיף, בין היתר לתכנית כס/5/22, את שטחי השרות הבאים:

- א. בטחון ובטיחות - השטח המזערי הנדרש לפי התקנות עבור ממ"ד.
  - ב. מערכות טכניות - 1 מ"ר לדירה.
  - ג. אחסנה - מחסנים דירתיים לפי כס/1/1 מ', כס/1/1 מ"ב, כס/1/1 מ"ג.
  - ד. חניה - לפי כס/1/1 מ.
  - ה. מבואות וחדרי מדרגות:
- קומות מפולשות- שטח מירבי ללובי וקומת עמודים מפולשת כקונטור הקומה שמעל, כולל השטח מתחת מרפסת הגן. בשטח זה יכללו המחסנים הדירתיים (במידה ולא ימוקמו במרתף), חדר אשפה, חדר גז, חניות מקורות, חדר מדרגות ולובי.
  - חדר מדרגות ולובי קומי – עד 40 מ"ר לקומה, לקומות שמעל קומת הכניסה.

### 11. עקרונות גורמים ושיקולים

- חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:
- 11.1. הסביבה מהווה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 3-4 קומות והיא כוללת פיתוח עירוני מלא.
  - 11.2. הנכס מהווה את חלקה 203 בגוש 6426 ברחוב אגרון 9 בכפר סבא. שטח החלקה הרשום 1,208 מ"ר. שטח החלקה לאחר הפקעות לדרך ושצ"פ 825 מ"ר נטו.
  - 11.3. על החלקה בנוי מבנה מגורים חד קומתי ישן בשטח של כ 100 מ"ר.
  - 11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).
  - 11.5. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.
  - 11.6. חוות דעתי זו נערכה להשבחה בגין אישור תכניות בשל מימוש זכויות מלא (מכר).

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 :moshe@nadam.co.il

עמוד 7 מתוך 24

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**12. עיקרי טענות הצדדים**

כללי - הצדדים מעריכים את ההשבחה לחלקה בשלמות בגין אישור תכניות ובשל מימוש זכויות מלא (מכר). שמאי המבקש ציין כי יתכן ובהמשך בכוונת המבקשים לבחון בקשות לפטורים מהיטל השבחה.

**12.1. תכנית כס/1/1 גג - 1987**

<u>נושא</u>	<u>שמאי המשיבה</u>	<u>שמאי המבקש</u>								
מהות ההשבחה	אין התייחסות. ראוי לבחון את ההשבחה לתכנית כס/1/1 גג/א, כפי שנקבע בהכרעות נוספות. עם זאת, אין מבחינתי מניעה כי תכנית זו תהא התכנית הראשית לעניין עליית גג.	אמנם במרבית ההכרעות לא דנו בתכנית זו בסתירה להלכת פמיני. ההשבחה נובעת מתוספת עליית גג בשטח 116 מ"ר מעל גובה 2 מ'¹. בטעות לא חושב שווי מרפסת הגג. בפועל קיימת כוונה לבנות 132 מ"ר בעליית הגג, בהתאם לטיוטת הבקשה להיתר.								
ערכי קרקע		300 ₪ X 0.7 עליית גג = 210 ₪. בהתאם למקרקעין וערכם (יוני 1987) שווי קרקע לחדר באזור בינוני 4-5 אלף \$ = 300 ₪ למ"ר. בשומות המשיבה שנערכו בסמיכות למועד הקובע, נקבעו ערכי הקרקע הבאים: גו"ח 6438/47-48 : 273 ₪ גו"ח 6439/194 : 268.40 ₪ גו"ח 6439/200 : 272 ₪								
תחשיב ההשבחה		<table border="1"> <tr> <td>שטח קומה טיפוסית</td> <td>237</td> </tr> <tr> <td>עליית גג</td> <td>116</td> </tr> <tr> <td>שווי מ"ר מותאם</td> <td>210 ₪</td> </tr> <tr> <td><b>ההשבחה</b></td> <td><b>24,360 ₪</b></td> </tr> </table>	שטח קומה טיפוסית	237	עליית גג	116	שווי מ"ר מותאם	210 ₪	<b>ההשבחה</b>	<b>24,360 ₪</b>
שטח קומה טיפוסית	237									
עליית גג	116									
שווי מ"ר מותאם	210 ₪									
<b>ההשבחה</b>	<b>24,360 ₪</b>									

<sup>1</sup> הוצג תשריט אשר בוצע על ידי אדריכלית הפרויקט.



**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**12.2. תכנית כס/1/1 מ' - 1990**

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה	תוספת 6 מ"ר מחסן במרתף X 11 יח"ד = 66 מ"ר.	אין מחלוקת.
ערכי קרקע	320 ש"ח X 1.05 מיקום = 335 ש"ח/מ"ר מבונה מחסן. בהתאם לנתוני מקרקעין וערכם מחודש יוני 88 ויולי 1991 ובהתאם להכרעת אבישי זיו בגו"ח 6427/416.	680 ש"ח X 0.4 מחסן = 272 ש"ח/מ"ר מבונה מחסן. בהתאם למקרקעין וערכם מיוני 1988 שווי קרקע לחדר באזור בינוני 5-6 אלף \$ = 300 ש"ח למ"ר. ומיולי 1991 9-11 אלף \$. ממוצע 8.5 אלף \$ = 680 ש"ח.
תחשיב ההשבחה	שטח מחסן דירתי 6	שטח מחסן דירתי 6
	מספר יח"ד 11	מספר יח"ד 11
	סה"כ 66	סה"כ 66
	שווי מ"ר מבונה מחסן 320.00 ש"ח	שווי מ"ר מותאם מבונה מחסן 272 ש"ח
	מיקום 1.05	
	שווי מ"ר מותאם 335 ש"ח	
<b>ההשבחה 22,110 ש"ח</b>	<b>ההשבחה 17,952 ש"ח</b>	

**12.3. תכנית כס/1/1/גג/א - 1993**

מהות ההשבחה	תוספת עליית גג בשטח 220 מ"ר. עליות הגג בהתאם לניצול בפועל ברחבי העיר <sup>2</sup> מהווה כ 50% משטח הקומה שמתחתיה. הבקשה להיתר הנוכחית אינה רלוונטית לעניין חישוב שטח עליית הגג המיטבי.	תוספת עליית גג בגין שינוי בחישוב הגובה הפנימי מ-2 מ' ל-1.8 מ'. שטח התוספת 16 מ"ר (132 <sup>3</sup> ) מ"ר לעומת 116 מ"ר במצב קודם).
ערכי קרקע	1,066 ש"ח X 1.05 מיקום = 1,120 ש"ח בהתאם לנתוני 'מקרקעין וערכם' מחודש יולי 1991 ובהתאם להכרעת אבישי זיו בגו"ח 6427/416.	1,234 ש"ח X 0.70 עליית גג = 864 ש"ח בהתאם ל'מקרקעין וערכם' מיולי 1991 9-11 אלף \$. = 1,234 ש"ח. שומות המשיבה שנערכו בסמיכות למועד הקובע: גו"ח 6426/231 : 552 ש"ח גו"ח 6426/201 : 571 ש"ח גו"ח 6428/59 : 585 ש"ח
תחשיב ההשבחה	שטח נוסף 220	מצב קודם מעל 2 מ' 116.00
	שווי 1,066 ש"ח	מצב חדש מעל 1.8 מ' 132.00
	מיקום 1.05	ההשבחה 16.00
	שווי מ"ר מותאם 1,120 ש"ח	שווי מ"ר מבונה 864 ש"ח
	<b>ההשבחה 246,400 ש"ח</b>	<b>ההשבחה 13,824 ש"ח</b>

<sup>2</sup> פורטו 8 היתרים הכוללים ניצול עליית גג בגבולות 48.64%-29.74% משטח המגרש נטו.  
<sup>3</sup> הוצג תשריט אשר בוצע על ידי אדריכלית הפרויקט.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 9 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 12.4. תכנית כס/מק/1/1/גג'ג' – 1996

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה	אין חיוב. קיים ציון ל התייחסות לתכנית זו בתגובה אשר הוגשה לשומת המבקש.	אין התייחסות.

### 12.5. תכנית כס/מק/1/1 דג - 1997

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקש												
מהות ההשבחה	תוספת שווי לדירת גן (בשטח 130 מ"ר) בגין הצמדת חצר פונה לשצ"פ עורפי.	אין מחלוקת. ניתן לבנות דירת גן אחת בלבד.												
ערכי קרקע	430 ₪. מיקום הנכס באזור מעולה ולא בינוני, ברחוב ללא מוצא. הכרעת אבישי זיו בגו"ח 6427/416 : 375 ₪ הכרעת אבישי זיו בגו"ח 6438/546 : 400 ₪ הכרעת עאטף עאלם בגו"ח 6426/64 : 450 ₪	375 ₪. מיקום הנכס נחות בקרבת רחוב ראשי (ויצמן), תחנת דלק ואנטנות סלולריות גדולות. הכרעת אבישי זיו בגו"ח 6427/416 : 375 ₪												
תחשיב ההשבחה	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>שטח נוסף</td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>שווי מ"ר מותאם</td> <td>430 ₪</td> </tr> <tr> <td>ההשבחה</td> <td>55,900 ₪</td> </tr> </table>	שטח נוסף	130	שווי מ"ר מותאם	430 ₪	ההשבחה	55,900 ₪	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>שטח נוסף</td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>שווי מ"ר מותאם</td> <td>375 ₪</td> </tr> <tr> <td>ההשבחה</td> <td>48,750 ₪</td> </tr> </table>	שטח נוסף	130	שווי מ"ר מותאם	375 ₪	ההשבחה	48,750 ₪
שטח נוסף	130													
שווי מ"ר מותאם	430 ₪													
ההשבחה	55,900 ₪													
שטח נוסף	130													
שווי מ"ר מותאם	375 ₪													
ההשבחה	48,750 ₪													

### 12.6. החלטת ועדה לתוספת שטחי שרות

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה	בהתאם לפס"ד סמפלסט החיוב בגין החלטת מליאה לתוספת שטחי שרות ולעניין עצם החבות קיים גיבוי מלא בחוות דעת משפטית אשר הוצגה. בפועל בכל ההכרעות נקבע חיוב בגין החלטה זו. מהות התוספת - 386 מ"ר שטחי שרות. במצב קודם התחשבתי בזכויות בשיעור 18% X 1,185 מ"ר עיקרי = 213.30 מ"ר שרות, בכפוף להכרעת עאלם עאטף ומסמך מנחה שהוציא אגף שומת מקרקעין.	אין השבחה: טרם החלטת המליאה ניתנו היתרי בנייה הכוללים שטחי שרות מלאים כדבר שבשגרה, ללא הפחתות מהשטח העיקרי ומכאן שלא התקיימה עליית שווי בגינה. אין חבות: פס"ד סמפלסט אינו הלכה מחייבת. הוראות החוק מאפשרות לחייב בהיטל השבחה רק בעת אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג. החלטת ועדה אינה עומדת בהגדרה זו.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 10 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<p>בהכרעת אבישי זיו ברחוב ששת הימים נקבע כי שטחי השרות אשר הותרו במצב קודם אינם נוהג אלא הותרו מתכנית כס/1. בהכרעתו קבע כי ההשבחה נובעת מאי הכללת חדר מדרגות בשטח 10 מ"ר בשטח העיקרי ואני מאמץ גישה זו כטענת לחילופין על פי 11 היתרי בנייה שניתנו בשנים 1986-1993 בסביבה ניתן ללמוד כי גם טרם החלטת המליאה אושרו שטחי שרות בהתאם לה.</p>	<p>במצב חדש 600 מ"ר (1,185 X 50%) בהתחשב בהיקפים המקובלים ברחבי העיר<sup>4</sup>. לא ניתן לייחס במצב קודם נוהג להתרת שטחי שרות נרחבים יותר על סמך היתרי בנייה בודדים.</p>																			
<p>4,000 ₪ מ"ר מבונה. בהתאם להכרעת אבישי זיו.</p>	<p>4,500 ₪ למ"ר מבונה X 0.3 ש"ש שולי = 1,350 ₪</p>	<p>ערכי קרקע</p>																		
<p>הוצג תחשיב לחילופין בהתאם להכרעת אבישי זיו<sup>5</sup>:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">50</td> <td style="width: 50%;">שטח עיקרי שהתפנה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4,000 ₪</td> <td>שווי מ"ר מבונה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">200,000 ₪</td> <td><b>ההשבחה</b></td> </tr> </table>	50	שטח עיקרי שהתפנה	4,000 ₪	שווי מ"ר מבונה	200,000 ₪	<b>ההשבחה</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">213.30</td> <td style="width: 50%;">ש"ש קודם</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">600.00</td> <td>ש"ש חדש</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">386.70</td> <td>שטח נוסף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4,500 ₪</td> <td>שווי מ"ר מבונה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.3</td> <td>מקדם אקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">522,045 ₪</td> <td><b>ההשבחה</b></td> </tr> </table>	213.30	ש"ש קודם	600.00	ש"ש חדש	386.70	שטח נוסף	4,500 ₪	שווי מ"ר מבונה	0.3	מקדם אקו	522,045 ₪	<b>ההשבחה</b>	<p>תחשיב ההשבחה</p>
50	שטח עיקרי שהתפנה																			
4,000 ₪	שווי מ"ר מבונה																			
200,000 ₪	<b>ההשבחה</b>																			
213.30	ש"ש קודם																			
600.00	ש"ש חדש																			
386.70	שטח נוסף																			
4,500 ₪	שווי מ"ר מבונה																			
0.3	מקדם אקו																			
522,045 ₪	<b>ההשבחה</b>																			

<sup>4</sup> הוצג פירוט של 6 נכסים ובהם 57%-92.25%

<sup>5</sup> בהמשך נטען כי מדובר בגישה שגויה וכי יש לחשב ההשבחה כדלתא בין שווי שטח עיקרי לשווי שטח שרות.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 11 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 13. הכרעה - כללי

ההשבחה בנכס נבחנת כתוצאה מאישור תכניות ובשל מימוש זכויות מלא (מכר). בפועל בוצע מימוש במכר עבור 52.5% מהזכויות במקרקעין אך לבקשת הצדדים ההערכה הינה למימוש מלא של מלוא הזכויות.

בכל המועדים הקובעים לשומה על הנכס בנוי מבנה מגורים חד קומתי, אשר נבנה בשנות החמישים ובכל מדרגות ההשבחה השימוש המיטבי הינו בהריסתו ובניצול מלוא זכויות הבנייה.

### 14. הכרעה לתכנית כס/5/22 ליום 1.11.1985

הצדדים אינם מתייחסים לתכנית זו. התכנית מסמנת שטחים להפקעה משטח החלקה, 383 מ"ר לטובת שצ"פ ודרך. שטח החלקה נטו המיועדת לאזור מגורים ג' – 825 מ"ר.

במצב קודם זכויות הבנייה  $4 \times 30\% + 30\%$  מרפסות. חדרי מדרגות עד 10 מ"ר לקומה כלולים בשטח הבנייה:  $1,208$  מ"ר  $\times 120\% = 1,449.6$  מ"ר - קיזוז 40 מ"ר חדרי מדרגות = 1,410 מ"ר עיקרי + 422 מ"ר מרפסות מקורות (30% מהעיקרי).

במצב חדש זכויות הבנייה עבור 11 יח"ד בבניין מדורג עם גג רעפים: 1,185 מ"ר עיקרי - קיזוז 40 מ"ר חדרי מדרגות = 1,145 מ"ר עיקרי + מרפסות גג פתוחות. משכך, אני סבור כי אין השבחה לנכס הנדון בגין אישור התכנית.

### 15. הכרעה לתכנית כס/1/1 ה' ליום 3.1.1986

אין התייחסות הצדדים לתכנית זו. התכנית קובעת כי באזור מגורים ג' ניתן לבנות גם בחלופה של מבנים צמודי קרקע כבאזור מגורים ב' ( $2 \times 35\% + 70\%$ ). אני סבור כי השימוש המיטבי בנכס הנדון הוא בבניית בניין מגורים כאמור לעיל. אין השבחה לנכס הנדון בגין אישור התכנית.

### 16. הכרעה לתכנית כס/1/1/גג ליום 2.7.1986

שמאי המשיבה טוען כי ראוי לחשב ההשבחה לתכנית הבאה כס/1/1/גא'. שמאי המבקש טוען כי מדובר במדרגת השבחה אשר יש לחייב בגינה בשלב זה ולזכות בגינה בשלב הבא. התכנית קובעת הוראות לבנייה בגג בשתי חלופות: חדרי יציאה לגג או עליות גג. התכנית מציינת כי בבניינים חדשים שטח חדרי היציאה לגג נכלל בשטחי הבנייה המותרים.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 12 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לעניין עליות הגג לא נקבע אופן חישובה ביחס לשטחי הבנייה המותרים אלא רק כי שטחה יימדד החל מגובה 2 מ', כאשר שיפוע הרעפים יהיה 40-50%. מאחר והבינוי המותר בנכס הנדון בהתאם לתכנית כס/5/22 מחייב גג רעפים, הרי שהוראות הבנייה לעניין חדרי יציאה לגג אינו רלוונטי לנכס הנדון. כמו כן, מכיוון שהוראות התכנית אינן מציינות במפורש כי שטח עליית הגג יבוא בנוסף לשטחי הבנייה המותרים, כפי שנאמר בתכניות מאוחרות יותר, אני חושב כי הפרשנות הראויה כי עליית הגג התאפשרה במסגרת השטחים המותרים ואינה מהווה תוספת למצב המותר בנכס. לראייה, בהיתרי בנייה שקדמו לשנת 1993, עת אושרה תכנית כס/1/גג/א, לא נבנו עליות גג:

- א. היתר 10584 מיום 6.10.1988 – ממול לנכס הנדון ברחוב אגרון 12 בגו"ח 6426/793.
  - ב. היתר 12057 מיום 23.9.1986 - ברחוב גורדון 6, גו"ח 6426/198.
  - ג. היתר 10947 מיום 21.6.1989 - ברחוב בלינסון גו"ח 6428/523.
  - ד. היתר 11759 מיום 5.1.1986 – ברחוב בלינסון 6 גו"ח 6428/524. שטח עליית הגג אושר במסגרת הקלה.
- לאור כל האמור לעיל אני סבור כי אין השבחה בגין אישור התכנית לנכס הנדון.

### 17. הכרעה לתכנית כס/1/1/מ ליום 14.4.1990

#### מהות ההשבחה

התכנית מאפשרת בניית מחסנים דירתיים בשתי חלופות: מחסן דירתי במרתף בשטח 6 מ"ר ליח"ד או לחילופין מחסן דירתי בקומת עמודים בשטח 3 מ"ר ליח"ד. אני סבור כי מאחר ובמועד הקובע לא ניתן לבנות דירות גן הרי שניתן להכשיר את כל החניות הנדרשות בתחום המגרש והקומה המפולשת ומשכך אין כדאיות כלכלית בבניית מרתף חניה. משכך, ואף שקיימת הסכמה בין הצדדים לחיוב בגין תוספת 66 מ"ר עבור מחסנים דירתיים במרתף, אני סבור כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו בבניית מחסנים דירתיים בשטח 3 מ"ר בקומת העמודים ובסה"כ 33 מ"ר X 0.30 מקדם למחסן בקומת עמודים = 9.9 מ"ר אקו'.

#### ערכי הקרקע

הצדדים חלוקים לגבי השווי למ"ר מבונה מחסן : 272-335 ש. בהתאם לחוברת 'מקרקעין וערכם' מספר 105 מחודש יולי 1991 עולה כי שווי קרקע לחדר באזור בינוני בכפר סבא בגבולות \$9,000-11,000 (\$360-\$440 למ"ר מבונה), ובאזור מעולה בגבולות \$12,000-15,000 (\$600-480). אני סבור כי מיקום הנכס באזור מרכזי ומבוקש בכפר סבא. עם זאת, אני סבור כי מאחר והמועד הקובע מוקדם מהפרסום הנ"ל ביותר משנה ובסמוך לסיום מלחמת המפרץ, אני סבור כי ראוי יהיה לבצע התאמה לזמן בשיעור 10%.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

משכך אני סבור כי ראוי יהיה לבסס שווי למ"ר מבונה בגבולות  $0.90 \times \$550 =$  זמן כ- $\$500 \times$   
 $2.0016$  ש/ש =  $1,000$  ש (X מקדם 0.3 למחסן בקומת עמודים = 300 ש/מ"ר מחסן בק"ע).  
 בהכרעת אבישי זיו בגו"ח 6427/416 נקבע שווי קרקע למחסן דירתי בק"ק - 320 ש. לאור  
 האמור לעיל אני סבור כי שווי 1 מ"ר מבונה אקו' בסך 1,000 ש.

### תחשיב ההשבחה

										825	שטח ברוטו					
										0.30	0.80	0.30	1.00	0.90	1.00	מקדם אקו
מצב קודם	מספר יח"ד	עיקרי	עיקרי שולי	ממ"ד	מחסנים	שרות	גזוזטראות	סה"כ	מקדם לשימוש	סה"כ אקו'	קרקע					
						150.00	-	150.00	1.00	120.00						
1	3	300.00	-	-	-	30.00	-	330.00	1.00	324.00						
2	3	300.00	-	-	-	30.00	-	330.00	1.00	324.00						
3	2	200.00	-	-	-	30.00	-	230.00	1.00	224.00						
4	2	200.00	-	-	-	30.00	-	230.00	1.00	224.00						
גג	1	100.00	45.00	-	-	20.00	-	165.00	0.90	140.85						
מרפסות גג	-	-	-	-	-	-	-	165.00	0.50	82.50						
<b>מצב קודם</b>	<b>11</b>	<b>1,145.00</b>				<b>290.00</b>				<b>1,439.35</b>						

										825	שטח ברוטו					
										0.30	0.80	0.30	1.00	0.90	1.00	מקדם אקו
מצב חדש	מספר יח"ד	עיקרי	עיקרי שולי	ממ"ד	מחסנים	שרות	גזוזטראות	סה"כ	מקדם לשימוש	סה"כ אקו'	קרקע					
						150.00	-	183.00	1.00	129.90						
1	3	300.00	-	-	-	30.00	-	330.00	1.00	324.00						
2	3	300.00	-	-	-	30.00	-	330.00	1.00	324.00						
3	2	200.00	-	-	-	30.00	-	230.00	1.00	224.00						
4	2	200.00	-	-	-	30.00	-	230.00	1.00	224.00						
גג	1	100.00	45.00	-	-	20.00	-	165.00	0.90	140.85						
מרפסות גג	-	-	-	-	-	-	-	165.00	0.50	82.50						
<b>מצב חדש</b>	<b>11</b>	<b>1,145.00</b>				<b>290.00</b>				<b>1,449.25</b>						

1,449.25	מצב חדש
1,439.35	מצב קודם
9.90	ההשבחה
ש 1,000	שווי מ"ר מבונה
ש 9,900	ההשבחה

הערות לטבלה :

1. קומת הגג במקדם 0.90 בהיותה קומת רעפים רגילה (לא עליית גג) כמפורט להלן.
2. שוליות - ניתנה הפחתה לשווי שטח העולה על 100 מ"ר עיקרי ליח"ד.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 14 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

18. הכרעה לתכנית כס/1/1/גג/א ליום 23.7.1993

### מהות ההשבחה

התכנית מאפשרת בניית עליית גג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים. שיפוע הרעפים הנדרש הינו 40-50% ושטח עליית גג יחושב מעל גובה 1.8 מ'. אני סבור כי ראוי לייחס במועד הקובע עליית גג בשטח 143 מ"ר המהווה 50% משטח הקומה שמתחתיה. אציין כי במועד הקובע לא ניתן לבנות דירת גן ולכן מספר הקומות הטיפוסיות הוא 4 בלבד:

1,185 מ"ר עיקרי - 40 מ"ר מדרגות = 1,145 מ"ר / 4 קומות = 286 מ"ר X 50% = 143 מ"ר.  
בהעדר הוראה המחייבת לחבר את עליית הגג לדירה שמתחתיה, הרי שהיא עשויה להיחשב כקומה נפרדת וחלקית הנהנית ממרפסת גג, משכך אני סבור כי לא מדובר בעליית גג סטנדרטית, אשר נהוג להעריכה במקדם 0.7 (בצמודי קרקע), אלא במקדם 0.90.

במועד הקובע חלות לראשונה תקנות ההתגוננות האזרחית בדבר הצורך בבניית ממ"ד בשטח 5 מ"ר רצפה (7.5 מ"ר ברוטו) לכל יח"ד. תוספת שטחי הממ"ד, הביאה להגדלת תכסית הקומות ובעקבותיה הגדלת שטח מרפסת הגג בשני מצבי התכנון. מסיבה זו שטח מרפסת הגג במצב הקודם למדרגה זו גבוה משטח המרפסת במצב החדש במדרגה הקודמת.

במועד הקובע חלות תקנות התכנון והבנייה לעניין גזוזטראות המאפשרות מרפסות (מדלגות) בשטח 12 מ"ר ליח"ד או 10% מהשטח העיקרי, הנמוך מביניהם. 1,145 מ"ר + 143 מ"ר = 1,288 מ"ר = 10% X 128.8 מ"ר / 11 יח"ד = כ-12 מ"ר ליח"ד.

שוליות - הבאתי בחשבון הפחתה בשוויו של שטח עיקרי העולה על 100 ליח"ד, בגין שוליות.

### ערכי קרקע

שמאי המשיבה מחייב לפי 1,120 ₪ ושמאי המבקש לפי 864 ₪ (בהתחשב במקדם 0.70 אשר ניתן לעליית גג).

לאור האמור במדרגת ההשבחה הקודמת מתקבל \$550 X 2.805 ₪ = כ 1,500 ₪ / מ"ר מבונה, כאשר שווי 1 מ"ר בקומת רעפים X 0.90 = כ- 1,350 ₪.

בהכרעת אבישי זיו נקבע כי שווי עליית גג בסך 1,066 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל אני סבור כי ראוי לקבוע שווי 1 מ"ר מבונה אקו' לסך 1,500 ₪.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 15 מתוך 24

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**תחשיב ההשבתה**

									825	שטח ברוטו						
									0.30	0.80	0.30	1.00	0.90	1.00		
מצב קודם	מספר יח"ד	עיקרי	עיקרי שולי	ממ"ד	מחסנים	שרות	גזוזטראות	סה"כ	מקדם ל	סה"כ אקו'						
קרקע	-	-	-	-	33.00	150.00	-	183.00		129.90						
1	3	300.00	-	22.50	-	30.00	36.00	388.50		357.30						
2	3	300.00	-	22.50	-	30.00	36.00	388.50		357.30						
3	2	200.00	-	15.00	-	30.00	24.00	269.00		246.20						
4	2	200.00	-	15.00	-	30.00	24.00	269.00		246.20						
קומת גג	1	100.00	45.00	7.50	-	20.00	12.00	184.50	0.90	150.84						
מרפסות גג	-	-	-	-	-	-	-	204.00	0.50	102.00						
<b>מצב קודם</b>	<b>11</b>	<b>1,145.00</b>		<b>82.50</b>		<b>290.00</b>	<b>132.00</b>			<b>1,589.74</b>						

									825	שטח ברוטו						
									0.30	0.80	0.30	1.00	0.90	1.00		
מצב חדש	מספר יח"ד	עיקרי	עיקרי שולי	ממ"ד	מחסנים	שרות	גזוזטראות	סה"כ	מקדם ל	סה"כ אקו'						
קרקע	-	-	-	-	33.00	150.00	-	183.00		129.90						
1	3	286.25	-	22.50	-	30.00	36.00	374.75		343.55						
2	3	286.25	-	22.50	-	30.00	36.00	374.75		343.55						
3	2	200.00	86.25	15.00	-	30.00	24.00	355.25		323.83						
4	2	200.00	86.25	15.00	-	30.00	24.00	355.25		323.83						
קומת גג	1	100.00	43.13	7.50	-	20.00	12.00	182.63	0.90	149.32						
מרפסות גג								192.13	0.50	96.06						
<b>מצב חדש</b>	<b>11</b>	<b>1,288.13</b>		<b>82.50</b>		<b>290.00</b>	<b>132.00</b>			<b>1,710.03</b>						

1,710.03	מצב חדש
1,589.74	מצב קודם
120.29	ההשבתה
1,500 ₪	שווי מ"ר מבונה
180,441 ₪	ההשבתה

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 :moshe@nadam.co.il

עמוד 16 מתוך 24



## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 19. הכרעה לתכנית כס/מק/1/1 ג/ג ליום 8.11.1996

אין חיוב בשומות הצדדים לתכנית זו. התכנית מאפשרת בנייה חלקית או מלאה של עליית גג תוך יצירת מרפסות גג בשטח של עד 1/3 משטח הגג הכולל. גובה בסיס הרעפים לא יעלה על 0.50 מ'. בנוסף התכנית מתירה פרגולות. שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח העיקרי המותר.

מאחר וגם במצב קודם, בהתאם לנספח הבינוי של תכנית כס/5/22, ניתן לבנות בנכס הנדון עליית גג חלקית + מרפסת גג עם פרגולה, כאשר שטח עליית הגג בנוסף לשטח העיקרי (בהתאם לתכנית כס/1/1/ג/א), הרי שהתכנית לא יצרה השבחה בנכס הנדון.

### 20. הכרעה לתכנית כס/מ/1/1/מ/ב ליום 24.1.1997

אין חיוב בשומות הצדדים לתכנית זו. התכנית משנה הוראות לבניית מחסנים דירתיים במרתף. ראשית, אין בהוראותיה של התכנית שינוי לשטח המחסנים הדירתיים, אשר הותר במרתף ושנית, במועד אישור התכנית, בהעדר אפשרות לבינוי דירת גן, אין כדאיות לניצול מרתפי חניה ומחסנים במרתף. משכך, אין השבחה בגין אישור התכנית בנכס הנדון.

### 21. הכרעה לתכנית כס/1/1/דג ליום 27.1.1997

קיימת הסכמה בין הצדדים כי ההשבחה בגין התכנית מהווה תוספת לשווי שטח דירת גן (130 מ"ר) וזאת בגין הצמדת החצר.

התכנית מאפשרת לבנות בקומת הקרקע דירות גן ולהצמיד להן חצר, בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בתכנית. אני סבור כי בבניית דירות גן בנכס הנדון, נדרש להעביר את שטח החניה והמחסנים ממפלס הכניסה אל המרתף ואני סבור כי במועד הקובע (1997) שווי 1 מ"ר חניה במרתף במקדם 0.05, שווי מחסן דירתי במרתף במקדם 0.20 (לעומת 0.30 בקומת הכניסה).

העברת שטחי הבנייה מהקומות העליונות אל דירת הגן בקומת הכניסה, הקטינה את שטח הקומות הטיפוסיות ומשכך את שטח עליית הגג הניתנת לניצול (50% משטח הקומה שמתחתיה) (127 מ"ר<sup>6</sup> לעומת 143 מ"ר במצב קודם).

<sup>6</sup> 1,185 מ"ר – 40 מ"ר מדרגות = 1,145 מ"ר – 130 מ"ר בק"ק = 1,015 מ"ר / 4 קומות טיפוסיות = 253.75 מ"ר X 50% קומת גג = 126.8 מ"ר.

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### ערכי הקרקע

הצדדים מבססים תחשיבם על תוספת שווי לדירת הגן 375-430 ש"ל למ"ר. בהכרעת אבישי זיו נקבע בגישת החילוץ שווי 1 מ"ר מבונה לסך 2,500 ש"ל X 0.15 חצר צמודה = 375 ש"ל, מניתוח המבוסס על שטחים נטו.

איתרתי מכרזי ממ"י בשכונת הדרים בשנת 1999 מהם עולה כדלקמן:

תאריך	8.6.1999	20.7.1999
מחיר	9,101,001 ש"ל	10,110,000 ש"ל
פיתוח	2,631,640 ש"ל	2,634,628 ש"ל
סה"כ	11,732,641 ש"ל	12,744,628 ש"ל
שע"ח	4.105	4.084
שווי בדולר	\$ 2,858,134	\$ 3,120,624
היטלים עירוניים	\$ -534,900	\$ -420,000
שווי המגרש	\$ 2,323,234	\$ 2,700,624
צפיפות	42	42
<b>שווי קרקע ליח"ד</b>	<b>\$ 55,315</b>	<b>\$ 64,301</b>
מיקום	1.15	1.15
זמן	0.95	0.95
גודל	1.05	1.05
<b>שווי ליח"ד מותאם</b>	<b>\$ 63,453</b>	<b>\$ 73,761</b>
שטח אקו ליח"ד	161.55	134.55
<b>שווי למ"ר</b>	<b>\$ 392.78</b>	<b>\$ 548.20</b>
בש"ח	1,612 ש"ל	2,239 ש"ל

כביקורת, ביצעתי חילוץ משווי דירה בסביבה:

שווי דירה חדשה	\$ 250,000
מע"מ	1.17
רווח יזמי	1.20
עלות בניה ופיתוח	\$ 104,562
<b>שווי קרקע ליח"ד</b>	<b>\$ 73,501</b>
שטח אקו	151.75
שווי למ"ר מבונה	\$ 484
שער הדולר	3.586
<b>שווי מ"ר מבונה</b>	<b>ש"ל 1,737</b>

לאור כל האמור לעיל אני סבור כי ראוי לקבוע שווי 1 מ"ר מבונה אקו לסך 2,000 ש"ל.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 18 מתוך 24

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**תחשיב ההשבחה**

								825	שטח ברוטו
			0.30	0.80	0.30	1.00	0.90	1.00	מקדם אקו
מצב קודם	מספר יח"ד	עיקרי	עיקרי שולי	ממ"ד	מחסנים	שרות	גזוטראות	סה"כ מקדם	סה"כ אקו'
קרקע	-	-	-	-	33.00	150.00	-	183.00	129.90
1	3	286.25	-	22.50	-	30.00	36.00	374.75	343.55
2	3	286.25	-	22.50	-	30.00	36.00	374.75	343.55
3	2	200.00	86.25	15.00	-	30.00	24.00	355.25	323.83
4	2	200.00	86.25	15.00	-	30.00	24.00	355.25	323.83
גג	1	100.00	43.13	7.50	-	20.00	12.00	182.63	149.32
מרפסות גג	-	-	-	-	-	-	-	192.13	96.06
<b>סה"כ</b>	<b>11</b>	<b>1,288.13</b>		<b>82.50</b>		<b>290.00</b>	<b>132.00</b>		<b>1,710.03</b>

								825	שטח ברוטו
									מקדם אקו
מצב חדש	מספר יח"ד	עיקרי	עיקרי שולי	ממ"ד	מחסנים	שרות	גזוטראות	סה"כ מקדם	סה"כ אקו'
מרתף חניה	-	-	-	-	0	495.00	-	-	24.75
מרתף אחסנה					66.00	-	-	-	13.20
קרקע	2	130.00		15.00	-	150.00		295.00	265.00
1	2	200.00	53.75	15.00	-	30.00	29.33	328.08	296.18
2	2	200.00	53.75	15.00	-	30.00	29.33	328.08	296.18
3	2	200.00	53.75	15.00	-	30.00	29.33	328.08	296.18
4	2	200.00	53.75	15.00	-	30.00	29.33	328.08	296.18
גג	1	100.00	26.88	7.50	-	20.00	14.67	169.04	136.88
מרפסות גג	-	-	-	-	-	-	-	159.04	79.52
חצר דירות גן								150.00	37.50
<b>סה"כ</b>	<b>11</b>	<b>1,271.88</b>		<b>82.50</b>		<b>785.00</b>	<b>132.00</b>		<b>1,741.55</b>

1,741.55	מצב חדש
1,710.03	מצב קודם
31.52	ההשבחה
2,000 ₪	שווי מ"ר מבונה
63,032 ₪	ההשבחה

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 19 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 22. הכרעה להחלטת ועדה לתוספת שטחי שרות

לעניין עצם החבות בגין החלטה זו אני נסמך על רע"א 8538/99 סמפלסט בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריית גת, אשר קבעה כי מדובר בהחלטה אשר יוצקת תוכן של זכויות בנייה לתכניות קיימות ומשכך ניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה.

#### מהות ההשבחה

שטחי שרות במצב קודם :

מהוראות תכנית כס/1, אשר נותרו בתוקפן גם עם אישור תכנית כס/5/22, עולה בברור כי התכנית התירה שטחי שרות, מעבר לשטח העיקרי, כדלקמן :

א. קומת עמודים מפולשת הכוללת חדר מדרגות, חדרי הסקה, אשפה, גז, נספח או מקלט.

ב. שטח חדרי מדרגות מעל 10 מ"ר.

ג. שטח מעליות.

ד. נספח בשטח 5% או 40 מ"ר (הנמוך מביניהם).

בנוסף לאמור לעיל, תקנות ההתגוננות האזרחית מחייבות בניית ממ"ד בשטח 9 מ"ר רצפה ליח"ד (12.5 מ"ר ברוטו).

כלומר, הוראות תכנית כס/1 והתקנות לבניית ממדי"ם מאפשרות במצב קודם התקנת שטחי שרות בהיקף נרחב.

במצב חדש בהתאם להחלטת הועדה המקומית הותרו השטחים הבאים :

א. בטחון ובטיחות - השטח המזערי הנדרש לפי התקנות עבור ממ"ד.

ב. מערכות טכניות - 1 מ"ר לדירה.

ג. אחסנה - מחסנים דירתיים לפי כס/1 מ', כס/1 מ/ב, כס/1 מ/ג.

ד. חניה - לפי כס/1 מ.

ה. מבואות וחדרי מדרגות-

- קומות מפולשות: שטח מירבי ללובי וקומת עמודים מפולשת כקונטור הקומה שמעל, כולל השטח מתחת מרפסת הגן. בשטח זה יכללו המחסנים הדירתיים (במידה ולא ימוקמו במרתף), חדר אשפה, חדר גז, חניות מקורות, חדר מדרגות ולובי.

- חדר מדרגות ולובי קומי: עד 40 מ"ר לקומה, לקומות שמעל קומת הכניסה.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 20 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן סיכום, שטחי השרות בנכס, בשני מצבי התכנון:

<u>נושא</u>	<u>מצב קודם</u>	<u>מצב חדש</u>	<u>מהות ההשבחה</u>
בטחון ובטיחות	ממ"ד לפי תקנות הג"א	ממ"ד לפי תקנות הג"א	אין
מערכות טכניות	הותרו חדרי הסקה, אשפה וגז ללא הגבלת שטח	1 מ"ר ליח"ד X 11 יח"ד = 11 מ"ר.	אין
מחסנים דירתיים	לפי כס/1/1/מ על תיקוניה	לפי כס/1/1/מ על תיקוניה	אין
חניה	לפי כס/1/1/מ על תיקוניה	לפי כס/1/1/מ על תיקוניה	אין
קומה מפולשת	קומת קרקע פתוחה ללא הגבלת שטח הכוללת חדרי מדרגות מעלית נספח וכדומה	בקונטור הקומה שמעליה	אין
חדר מדרגות ולובי קומתי	לא הוגבל השטח לקומה אך 10 מ"ר (X 4 קומות <sup>7</sup> ), מתוכם יכלל בשטחי הבנייה המותרים	עד 40 מ"ר לקומה	הגבלת שטח לקומה מחד ומאידך ביטול הכללת 40 מ"ר בשטח העיקרי

לאור האמור לעיל, אני סבור כי ההשבחה בנכס, לאור החלטת הועדה דלעיל, מתמצה בביטול הדרישה להכללת 10 מ"ר משטח חדרי המדרגות בשטח העיקרי, דרישה אשר באה לידי ביטוי בפועל בעשרות היתרי בנייה ברחבי העיר. באופן זה "משתחררים" 40 מ"ר שטחים עיקריים, כפי שגם נקבע בהכרעת אבישי זיו בגו"ח 6427/416. לעניין זה אני סבור כי יש להביא בחשבון 40 מ"ר ולא 50 מ"ר, בהתאם למדיניות המשיבה בהיתרי הבנייה בפועל ועל פי מלל ההחלטה הנ"ל.

<sup>7</sup> בהתאם לפרשנות הועדה

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 21 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לעניין טענת שמאי המבקש כי יש לחשב ההשבחה כהפרש (דלתא) בין שווי שטח עיקרי לשווי שטח שרות, הרי שאינני מקבל אופן חישוב זה. יש להעריך את מלוא השטחים, עיקרי ושרות בשני מצבי התכנון ולכן במצב חדש נוספו 40 מ"ר עיקרי לסך שטחי הבנייה המותרים. בנוסף, תוספת זו הגדילה את שטח הקומות הטיפוסיות ומכאן גדל גם שטחה של עליית הגג ב-5 מ"ר עיקרי<sup>8</sup> (131.8 מ"ר לעומת כ-127 מ"ר במצב קודם) וכן גדל שטחה של מרפסת הגג.

במועד אישור ההחלטה, עודכנו תקנות ההתגוננות האזרחית ונקבע כי שטח הממ"ד יהיה 9 מ"ר נטו (12.5 מ"ר ברוטו) ליח"ד. כמו כן במועד זה, עודכנו התקנות לעניין גזוזטראות והותרו גזוזטראות מקורות בשטח 12 מ"ר ליח"ד. שטחים אלה הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון.

### ערכי הקרקע

הצדדים חלוקים לעניין ערכי הקרקע שמאי המשיבה מעריך לפי 4,500 מ"ר/מבונה ואילו שמאי המבקש לפי 4,000 ש"מ/מ"ר מבונה בהתאם להכרעת אבישי זיו.

ניתחתי תוצאות במכרזי ממ"י אשר נערכו בחלק המערבי של העיר, תוך ביצוע ההתאמות המתחייבות, כדלקמן:

תאריך	12.4.2011	12.4.2011	21.9.2011	12.4.2011	12.4.2011
גוי"ח	6429/275	6430/223	7621/381	6430/223	6430/257
מספר יח"ד	19	56	46	56	15
מחיר	ש"ח 15,270,000	ש"ח 46,755,556	ש"ח 28,972,444	ש"ח 46,755,556	ש"ח 9,833,325
פיתוח	ש"ח 286,368	ש"ח 844,032	ש"ח 697,590	ש"ח 844,032	ש"ח 230,805
סה"כ	ש"ח 15,556,368	ש"ח 47,599,588	ש"ח 29,670,034	ש"ח 47,599,588	ש"ח 10,064,130
שווי קרקע ממוצע ליח"ד	ש"ח 818,756	ש"ח 849,993	ש"ח 645,001	ש"ח 849,993	ש"ח 670,942
<b>שטח אקו' ליח"ד</b>	<b>153.95</b>	<b>153.95</b>	<b>147.40</b>	<b>153.95</b>	<b>154.03</b>
שווי 1 מ"ר מבונה	ש"ח 5,318	ש"ח 5,521	ש"ח 4,376	ש"ח 5,521	ש"ח 4,356
היקף הפרויקט	1.05	1.07	1.07	1.07	1.00
מיקום	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
זמן	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
<b>שווי מותאם</b>	<b>ש"ח 5,026</b>	<b>ש"ח 5,317</b>	<b>ש"ח 4,214</b>	<b>ש"ח 5,317</b>	<b>ש"ח 3,920</b>

מהאמור לעיל אני סבור כי ראוי לקבוע שווי 1 מ"ר מבונה אקו' בנכס הנדון לסך 4,500 ש"ח.

<sup>8</sup> 1,185 מ"ר – 130 מ"ר בק"ק = 1,055 / 4 קומות טיפוסיות = 263.75 מ"ר X 50% קומת גג = 131.8 מ"ר

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**תחשיב ההשבחה**

		-		0.05	-	-	-	-	825	שטח ברוטו
			0.40	0.80	0.20	1.00	0.90	1.00		מקדם אקו
		<b>סה"כ אקו'</b>		<b>גזוזטראות</b>	<b>שרות</b>	<b>מחסנים</b>	<b>ממ"ד</b>	<b>עיקרי שולי</b>	<b>עיקרי</b>	<b>מספר יח"ד</b>
24.75		-	-	495.00	-	-	-	-	-	מרתף חניה
13.20				-	66.00					מרתף אחסנה
275.00		305.00		150.00	-	25.00	-	130.00	2	קרקע
309.11		338.08	29.33	30.00	-	25.00	53.75	200.00	2	1
309.11		338.08	29.33	30.00	-	25.00	53.75	200.00	2	2
309.11		338.08	29.33	30.00	-	25.00	53.75	200.00	2	3
309.11		338.08	29.33	30.00	-	25.00	53.75	200.00	2	4
142.70	0.90	174.04	14.67	20.00	-	12.50	26.88	100.00	1	גג
79.52	0.50	159.04	-	-	-	-	-	-	-	מרפסות גג
37.50	0.25	150.00								חצר דירות גן
<b>1,809.10</b>			<b>132.00</b>	<b>785.00</b>		<b>137.50</b>	<b>1,271.88</b>		<b>11</b>	<b>סה"כ</b>

		-		0.05	-	-	-	-	825	שטח ברוטו	
			0.40	0.80	0.20	1.00	0.90	1.00		מקדם אקו	
		<b>סה"כ אקו'</b>	<b>מקדם</b>	<b>סה"כ</b>	<b>גזוזטראות</b>	<b>שרות</b>	<b>מחסנים</b>	<b>ממ"ד</b>	<b>עיקרי שולי</b>	<b>עיקרי</b>	<b>מספר יח"ד</b>
24.75		495.00		-	495.00	0	-	-	-	-	מרתף חניה
13.20		66.00			-	66.00					מרתף אחסנה
275.00		305.00			150.00	-	25.00	-	130.00	2	קרקע
318.11		348.08	29.33	30.00	-	25.00	63.75	200.00	2	1	
318.11		348.08	29.33	30.00	-	25.00	63.75	200.00	2	2	
318.11		348.08	29.33	30.00	-	25.00	63.75	200.00	2	3	
318.11		348.08	29.33	30.00	-	25.00	63.75	200.00	2	4	
146.75	0.90	179.04	14.67	20.00	-	12.50	31.88	100.00	1	גג	
84.52	0.50	169.04	-	-	-	-	-	-	-	מרפסות גג	
37.50	0.25	150.00								חצר דירות גן	
<b>1,854.15</b>			<b>132.00</b>	<b>785.00</b>		<b>137.50</b>	<b>1,316.88</b>		<b>11</b>	<b>סה"כ</b>	

1,854.15	מצב חדש
1,809.10	מצב קודם
45.05	ההשבחה
4,500 ₪	שווי מ"ר מבונה
202,725 ₪	ההשבחה

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 23 מתוך 24

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 23. השומה

לאור כל האמור לעיל אני בדעה כי ההשבחה בגין אישור תכניות בנכס הנדון המהווה את חלקה 203 בגוש 6426, בשל מימוש זכויות מלא (מכר)<sup>9</sup>, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	ההיטל
כס/22/5	1.11.1985	₪ -	₪ -
כס/1/1 ה	3.1.1986	₪ -	₪ -
כס/1/1 גג	2.7.1986	₪ -	₪ -
כס/1/1 מ	14.4.1990	₪ 9,900	₪ 4,950
כס/1/1 גג/א	23.7.1993	₪ 180,441	₪ 90,220
כס/1/1/ג/ג	8.11.1996	₪ -	₪ -
כס/1/1/מב	24.1.1997	₪ -	₪ -
כס/1/1 דג	27.1.1997	₪ 63,032	₪ 31,516
החלטת ועדה	12.7.2009	₪ 202,725	₪ 101,363

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדס, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין, תיקון 84

<sup>9</sup> אף שבפועל בוצע מימוש במכר עבור 52.5% מהזכויות, לבקשת הצדדים חוות דעתי זו נערכה עבור מלוא הזכויות

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 24 מתוך 24