

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.06.2019	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
578-2019	:	מס' מינוי	סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
5026/19.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

”שומה מכרעת להיטל השבחה”

חלקה 246 בגוש 6426

רחוב טרומפלדור 20, כפר סבא

עמוד 1 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.06.2019 :	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
578-2019 :	מס' מינוי	סימון חירוי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
5026/19.01 :	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב כפר סבא "המשיבה"
ע"י מר שגיאה שער, שמאי מקרקעין
sheer-s@zahav.net.il

לכבוד,
אבנר גולן ואח'1 "המבקשים"
ע"י מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין,
ע"י גבי יעל רוזנברג צ'צ'יק, שמאית מקרקעין
וע"י מר אריה קמיל, שמאי מקרקעין
dani@ktap.co.il

ג.א.ג.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
חלקה 246 בגוש 6426
רחוב טרומפלדור 20, כפר סבא

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סעי' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונית ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני:

- מטעם המבקשים: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין².
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 23.05.2019 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:

מטעם המבקשים: השמאים דני טרשנסקי ויעל רוזנברג-צ'צ'יק.

מטעם המשיבה: השמאי שגיאה שער.

הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, ונתקבלו חומר משלים ו/או התייחסות לפרוטוקול מטעם שמאיי הצדדים.

להלן שומתי המכרעת:

¹ ע"פ הצהרת שמאי המבקשים בפרוטוקול הדיון, הוא מייצג את כלל הבעלים הרשומים בהעתק הרישום של החלקה הנדונה, כמפורט בפרק "מצב משפטי" בהמשך.
² תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.06.2019
מס' מינוי : 578-2019
מספרנו : 5026/19.01

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור התכניות והחלטת ועדה לתוספת שטחי שירות המפורטות בפרק 3 שלהלן, בהנחה של מימוש זכויות מלא בנכס שבנדון, בהתאם לדרישת המבקשים ע"פ סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק.

3. המועדים הקובעים

המועד הקובע	מועד פרסום אישור התכנית / מועד החלטת הועדה המקומית	מהות
13.04.1990	29.03.1990	תכנית מס' כס/1/1/מ'
23.07.1993	08.07.1993	תכנית מס' כס/1/1/גג/א'
27.01.1997	12.01.1997	תכנית מס' כס/מק/1/1/דג'
12.07.2009	12.07.2009	החלטת מליאת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות
01.06.2018	17.05.2018	תכנית מס' 405-0503672 (כס/מק/3/41/טז)

4. ביקור בנכס

בתאריך 04.06.2019 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש : 6426
חלקה : 246
שטח חלקה רשום : 779 מ"ר.
שטח חלקה נטו³ : 530 מ"ר.
מהות הנכס : מגרש עליו בנוי בניין מגורים ותיק בן 2 קומות.
מיקום : רחוב טרומפלדור 20, כפר סבא.

³ לאחר ניכוי הפרשות לצורכי ציבור.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.06.2019	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
578-2019	:	מס' מינוי	סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
5026/19.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

6. תיאור הנכס והסביבה

- נשוא השומה הינו מגרש עליו בנוי בניין מגורים ותיק, הידוע כחלקה 246 בגוש 6426 והממוקם ברחוב טרומפלדור 20, בחלק הדרום מערבי של העיר כפר סבא (להלן "הנכס").
- רחוב טרומפלדור הינו רחוב חד סטרי, המחבר את רחוב ארלוזורוב בדרום עם רחוב בן גוריון בצפון.
- הסביבה מאופיינת בעיקרה בבנייה רוויה של בנייני מגורים ותיקים לצד מספר בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים ומבני ציבור.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- הטופוגרפיה בסביבת הנכס בעל שיפוע קל היורד מדרום מערב לכיוון צפון מזרח.

תיאור החלקה הנדונה:

- שטח החלקה הרשום הינו 779 מ"ר.
- החלקה ממוקמת מעברו המערבי של רחוב טרומפלדור.
- החלקה בעלת צורה מלבנית במידות של כ- 17.5 מ' (חזית) x כ- 44.5 מ' (עומק).
- לחלקה חזית מזרחית לרחוב טרומפלדור, שאר גבולותיה פונים לחלקות עליהן בנויים בנייני מגורים בבנייה רווייה.
- בחזית החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 2 קומות.

תיאור בניין המגורים הקיים:

- הבניין בן 2 קומות, וכולל 4 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה)⁴.
- שתי הדירות בקומה העליונה נבנו כתוספת למבנה הקיים בתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת.
- הבניין בנוי מבניה קשיחה עם גג רעפים דו שיפוע.
- בעורף החלקה מצוי שטח ריק ופנוי עליו צמחיה.

⁴ פירוט שטחי בנייה - ראה/י בפרק "רישוי" בהמשך.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.06.2019 : תאריך
 578-2019 : מס' מינוי
 5026/19.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

7. מצב משפטי

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

מהעתק רישום מרוכז מיום 18.03.2019 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש : 6426

חלקה : 246

פרטי הרכוש המשותף:

שטח : 779 מ"ר

תת חלקות : 5

תקנון : מוסכם

פרטי תתי חלקות:

חלק ברכוש המשותף	קומה	החלק בנכס	בעלות	שטח רשום	תת חלקה
65/279	א'	1/2 1/2	גולן יפה גולן עזיז	64.86 מ"ר	1
71/279	א'	בשלמות	וינברג צבי	71.31 מ"ר	2
67/279	ב'	1/3 1/3 1/3	רוט אריה רוט עפר שלום רוט יאיר יהודה	66.77 מ"ר	3
76/279	ב'	1/2 1/2	גולן אבנר גולן אריה	75.80 מ"ר	4

הצמדות:

שטח	תיאור הצמדה	תת חלקה
281.44 מ"ר	קרקע	1

עמוד 5 מתוך 32

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.06.2019 : תאריך
578-2019 : מס' מינוי
5026/19.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

8. מצב התכנון⁵

8.1. המצב הקודם

תכנית מס' כס/1/1 - תכנית מתאר כפר סבא:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1636 בתאריך 18.06.1970.
ע"פ תשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת באזור מגורים ג'.

זכויות והגבלות בנייה באזור מגורים ג':

גודל מגרש מינימאלי	:	750 מ"ר.
שטח בניה מקסימאלי לקומה	:	30%.
שטח בניה לנספחים	:	5%, עד 40 מ"ר.
מס' קומות	:	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ⁶ .
מרווחים	:	צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'.

כמו כן נקבע בתכנית כי שטח המרפסות לא נכלל בשטח הבניה אם הוא פחות מאשר 30% משטח הבניה המותר בקומה, וכן כי שטח חדרי המדרגות מעל 10 מ"ר ושטח המעליות לא יכללו בשטח הבניה המותר.

עוד נקבע כי באזור מגורים ג' רשאית הועדה המקומית להתיר בניה בשלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובשיעור של 35% בקומה, בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים, ובתנאי שהמקלט יהיה תת קרקעי.

התכליות והשימושים באזור מגורים ג':

מגורים, מוסדות לצרכי חינוך, בריאות, ציבור, דת, מסחר פרט לשווקים, משרדים, בתי מלון, בתי קפה ומסעדות, בתי מרחץ ובתי רחיצה ציבוריים, מוסכים פרטיים, מלאכה זעירה ושימושים אחרים ע"פ תכנית מפורטת מאושרת.

⁵ הובאו בחשבון תכניות רלוונטיות לשומה מכרעת זו.
⁶ קומת מגורים מפולשת הוגדרה בתכנית כקומת קרקע פתוחה בגובה של 2.2 מ', שיש בה חדר מדרגות, מעלית, חדר הסקה, מקום לאשפה וגז, נספח או מקלט.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.06.2019
מס' מינוי : 578-2019
מספרנו : 5026/19.01

8.2. המצב החדש

א. תכנית מס' כס/41/3:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2858 בתאריך 21.10.1982.
התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר כס/1/1.

ע"פ תשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת באזור מגורים ג', שצ"פ והרחבת דרך.

מטרות התכנית: הרחבת דרכים; קביעת שטחים ציבוריים פתוחים; קביעת שטחים לבנייני ציבור; קביעת בינוי; קביעת אזורים שונים; קביעת הוראות בניה באזורים השונים.

זכויות והגבלות בנייה באזור מגורים ג', ע"פ "לוח השטחים" בתשריט התכנית:

שטח מגרש	:	570 מ"ר.
שטח בניה ברוטו	:	791 מ"ר.
מספר דירות	:	7 יח"ד.
מס' קומות	:	ק. עמודים + 3 קומות + ק. גג.

בתקנון התכנית נקבע, כי "הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה יש להן תוקף מלא בשטח התכנית הזו. קיימת סתירה בין תכנית זו לבין תכנית כס/1/1, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות".

ב. תכנית מס' כס/1/1/ג:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 בתאריך 17.06.1986.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בניה ועיצוב הגגות באזור מגורים ג' ואזור מסחרי עם מגורים.

שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים הנוצר עקב השיפועים של 40%-50%, היקף המערכת הסולרית ועיצוב הבניין, יימדד מגובה 2.0 מ'.

ג. תכנית מס' כס/1/1/מ' - הוראות בדבר בניית מרתפים, גלריות ומחסנים בכפר סבא:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3755 בתאריך 29.03.1990.

התכנית התירה הקמת מחסנים דירתיים באזור מגורים ג' לפי שטח של 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד בתנאי שהמחסנים ימוקמו במרתף או בקומת מסד, ולפי שטח של 3 מ"ר מחסן לכל יח"ד במקרה בו ימוקמו המחסנים בקומת העמודים.

עמוד 7 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.06.2019	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
578-2019	:	מס' מינוי	סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
5026/19.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

ד. תכנית מס' כס/1/1/גג/א' - הוראות בדבר הישוב שטחים בחלל גג הרעפים:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4127 בתאריך 08.07.1993.
שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים הנוצר עקב השיפועים, יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגבוהה מ- 1.8 מ'. שטח זה יחושב כמטרה עיקרית, ויהיה בנוסף לזכויות המוקנות, השטח הנמוך מ- 1.8 יחושב כשטח שרות.

ה. תכנית מס' כס/מק/1/1/דג - קביעת קריטריונים והוראות בניה לדירות גן:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4477 בתאריך 12.01.1997.
ע"פ הוראות התכנית הותרה הקמת דירות גן, בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.

ו. החלטת מליאת הועדה המקומית לתו"ב כפר סבא לתוספת שטח שירות:
ע"פ החלטת מליאת הועדה המקומית מישיבתה מס' 20090332 מיום 12.07.2009, נקבע כי שטחי השירות הבאים יתווספו לתכניות שונות החלות ברחבי העיר כפר סבא, ובין היתר גם לתכנית כס/41/3:

1. ביטחון ובטיחות - ע"פ סעי' 9(ד)1 - השטח המזערי הנדרש לפי התקנות בתוספת השטח שמתחת לקירות של מרחב מוגן דירתי.
2. מערכות טכניות: 1 מ"ר לכל דירה - לחדר מכונות מעלית בלבד.
3. אחסנה: מחסנים דירתיים ע"פ תכניות כס/1/1/מ', כס/1/1/מ'ב' ו- כס/1/1/מ'ג'.
4. חניה: לפי תכנית כס/1/1/מ - יחול גם על קומת מסד.
5. מבואות וחדרי מדרגות:
קומות מפולשות - שטח מירבי ללובי וקומת עמודים מפולשת כקונטור הקומה שמעל, כולל השטח שתחת למרפסות הגן בשטח זה יכללו מחסנים דירתיים (אם לא ימוקמו במרתף), חדר אשפה, חדר גז, חניות מקורות, חדר מדרגות ולובי.
חדר מדרגות ולובי קומתי - עד 40 מ"ר לקומה, לקומות מעל קומת הכניסה.

ז. תכנית מס' 405-0503672 (כס/מק/41/3/טז) - טרומפלדור 20:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7804 בתאריך 17.05.2018.
ע"פ תשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת לאזור מגורים ג' (מגרש מס' 120 בשטח של 570 מ"ר), שצ"פ ודרך. המבנה הקיים במגרש מסומן להריסה.

מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הריסה של המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן 11 דירות, בגובה של 6 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתפי חניה.

עמוד 8 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.06.2019
מס' מינוי : 578-2019
מספרנו : 5026/19.01

עיקרי הוראות התכנית :

1. תוספת של 3 יח"ד על המאושר וקביעת סה"כ 10 יח"ד חדשות.
2. שינוי בקווי בניין צפוני ודרומי מ- 3.8 מ' ל- 3.42 מ'.
3. קביעת קווי בניין קדמי למרפסות (רחוב טרומפלדור) : 2.4 מ'.
4. תוספת של שתי קומות על הקיים, במקום ק.ע. + 4 ק', נקבע 6 ק' קומת קרקע ו- 2 מרתפי חניה.
5. תוספת של 20% מהזכויות : 158 מ"ר.
6. עיצוב אדריכלי.
7. הריסת מבנה קיים.

זכויות והגבלות בנייה באזור מגורים ג' :

שטח מגרש	:	570 מ"ר
שטח בניה	:	מעל הכניסה הקובעת : 948 מ"ר עיקרי + 400 מ"ר שירות. מתחת לכניסה הקובעת : 1,140 מ"ר שירות ⁷ .
תכסית	:	48%
מספר יח"ד	:	10 יח"ד ⁸ .
מס' קומות	:	7 קומות ⁹ .
קווי בניין	:	צידי 3.42 מ', אחורי 12.5 מ' ¹⁰ וקדמי 4 מ' ¹¹ .

הערה :

בנוסף לשטחים שלעיל יותרו מרפסות ע"פ תקנות התכנון והבניה (תיקון התשס"ח 2008).

9. רישוי

תכנית רישיון בניה מס' 2734 מיום 22.06.1960 להקמת בניין מגורים, דירה בת 3 חדרים ונוחיות ודירה בת 2.5 חדרים ונוחיות בקומה ב' מעל לבניין קיים, ושינויים בקומה א' הקיימת.

שטח בניה מוצע ע"פ תכנית היתר הבניה :

$$5.1 \text{ מ"ר בקומה א' } + 165.58 \text{ מ"ר בקומה ב' } = 170.68 \text{ מ"ר}$$

⁷ שטחים ל- 2 מרתפים. מספר מרתפי החניה בעת הוצאת היתר הבניה, בהתאם למקומות החניה שיידרשו ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מ- 2 חניות ליח"ד.
⁸ לעניין תמהיל דירות - ראה/י סעי' 4.12 ב' לתקנון התכנית.
⁹ קומת קרקע + 6 קומות.
¹⁰ קו בנין אחורי יימדד מקו גבול המגרש הרשום.
¹¹ קו בנין קדמי למרפסות הינו 2.4 מ'.

עמוד 9 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
מס' מינוי : 578-2019
מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

10. ממצאי שומות הצדדים

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור התכניות ובגין החלטת ועדה:

מהות	מועד קובע	החלקים הנדונים	ההשבחה ע"פ שומת המבקשים	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה
תכנית מס' כס/1/1/מ'	13.04.1990	203/279	1,590 ש"ח	7,334 ש"ח
תכנית מס' כס/1/1/גג'א'	23.07.1993	203/279	27,000 ש"ח	129,672 ש"ח
תכנית מס' כס/מק/1/1/דג'	27.01.1997	203/279	1,892 ש"ח	43,298 ש"ח
החלטת מליאת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות	12.07.2009	בשלמות	94,800 ש"ח	180,000 ש"ח
תכנית מס' 405-0503672 (כס/מק/3/41/טז)	01.06.2018	בשלמות	461,120 ש"ח	1,256,316 ש"ח

פירוט נתוני ותחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י בהמשך.
פירוט נתוני ותחשיבי שמאיי המבקשים - ראה/י בהמשך.

11. עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה

- בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:
- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
 - ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
 - ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

12. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:

עמוד 10 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.1. ערכי שווי

12.1.1. שומת המשיבה:

שמאי המשיבה קבע ערכי שווי למועדים הקובעים השונים, כלהלן:

מדרגה	מהות	מועד קובע	פירוט	ערכי שווי
1	תכנית מס' כס/1/1/מ'	13.04.1990	שווי מ"ר מבונה למחסן	385 ש"ח
2	תכנית מס' כס/1/1/גג/א'	23.07.1993	שווי מ"ר מבונה לעליית גג	1,077 ש"ח
3	תכנית מס' כס/מק/1/1/דג'	27.01.1997	שווי מ"ר גינה צמודה	625 ש"ח
4	החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות	12.07.2009	שווי מ"ר מבונה עיקרי	4,500 ש"ח
5	תכנית מס' 405-0503672 (כס/מק/3/41/טז)	01.06.2018	שווי מ"ר מבונה	8,500 ש"ח

שמאי המשיבה ביסס את ערכי השווי שלעיל על הנתונים הבאים:

- תכנית מס' כס/1/1/מ' (מועד קובע - 13.04.1990):
 ע"פ חוברת מקרקעין וערכם שפורסמה ביולי 1991, שווי קרקע לחדר בכפר סבא באזור מעולה בגבולות של \$12,000 - \$15,000.
 מנייתוח הנתון הנ"ל, התקבל שווי למ"ר מבונה כלהלן:
 $25 \text{ מ"ר מבונה} / (\$12,000 \times 2.0016 \text{ ש"ח}) = 960 \text{ ש"ח למ"ר מבונה}$
 מכאן, מתקבל שווי למ"ר מבונה למחסן כלהלן:
 $960 \text{ ש"ח למ"ר מבונה} \times 0.4 \text{ (מקדם מחסן)} = 385 \text{ ש"ח למ"ר מבונה למחסן}$
- תכנית מס' כס/1/1/גג/א' (מועד קובע - 23.07.1993):
 ע"פ חוברת מקרקעין וערכם שפורסמה ביולי 1991, שווי קרקע לחדר בכפר סבא באזור מעולה בגבולות של \$12,000 - \$15,000.
 מנייתוח הנתון הנ"ל, התקבל שווי למ"ר מבונה כלהלן:
 $25 \text{ מ"ר מבונה} / (\$12,000 \times 2.805 \text{ ש"ח}) = 1,346 \text{ ש"ח למ"ר מבונה}$
 מכאן, מתקבל שווי למ"ר מבונה לעליית גג כלהלן:
 $1,346 \text{ ש"ח למ"ר מבונה} \times 0.8 \text{ (מקדם עליית גג)} = 1,077 \text{ ש"ח למ"ר מבונה לעליית גג}$
- תכנית מס' כס/מק/1/1/דג' (מועד קובע - 27.01.1997):
 שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע 2,500 ש"ח.
 מכאן, מתקבל שווי למ"ר הצמדת חצר כלהלן:
 $2,500 \text{ ש"ח למ"ר מבונה} \times 0.25 \text{ (מקדם חצר)} = 625 \text{ ש"ח למ"ר}$

עמוד 11 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

- החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות (מועד קובע - 12.07.2009):
 להלן פסיקות שמאים מכריעים לשווי מבונה בכפר סבא:

שואי למ"ר מבונה	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה
5,000 ש"ח	20.3.2012	6426/64	אהרונוביץ 12	עאטף עאלם
4,200 ש"ח	12.7.2009	6426/100	ביאליק 14	עאטף עאלם
4,000 ש"ח	12.7.2009	6427/416	ששת הימים 37	אבישי זיו
4,500 ש"ח	12.7.2009	6426/203	אגרון 9	משה נדם
5,000 ש"ח	29.1.2012	6440/88	רוטשילד 55	מוטי דיאמנט
6,500 ש"ח	31.7.2011	6441/31-33	ירושלים 24	דורית פריאל
5,500 ש"ח	8.11.2011	6433/32	הכרמל 58	ניקי פרימו
5,500 ש"ח	13.9.2011	6438/30	הכרמל 54	אבישי זיו

בהתבסס על הנתונים הנ"ל, נקבע בשומת המשיבה שווי למ"ר מבונה עיקרי נכון למועד הקובע ע"ס 4,500 ש"ח.

- תכנית מס' 405-0503672 (כס/מק/41/3/טז) - (מועד קובע - 01.06.2018):
 להלן פסיקות שמאים מכריעים לשווי מבונה למגורים:

שואי למ"ר מבונה	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה
8,000 ש"ח	29.12.2015	6428/35	ברנר 5 - ללא מרתף חניה	ארז כהן
6,000 ש"ח	17.5.2016	6440/133	הכרמל 24 - תמ"א 38 חיזוק	דורית פריאל
7,400 ש"ח	21.6.2016	6426/254	טרומפלדור 4 - כולל מרתף חניה	תמיד שדה

להלן עסקאות לדירות חדשות למגורים בסביבה למועד הקובע:

שואי למ"ר בנוי	שווי דירה	שנת בנייה	שטח דירה	גו"ח	מועד עסקה
21,836 ש"ח	2,140,000 ש"ח	2019	98 מ"ר	6427/430	22.8.2018
22,091 ש"ח	2,165,000 ש"ח	2019	98 מ"ר	6427/430	30.8.2018
22,448 ש"ח	2,200,000 ש"ח	2019	98 מ"ר	6427/430	5.9.2018
20,833 ש"ח	1,500,000 ש"ח	2017	72 מ"ר	6433/551	4.9.2018
27,260 ש"ח	1,990,000 ש"ח	2018	73 מ"ר	7621/486	29.8.2018
22,900 ש"ח	בממוצע				

עמוד 12 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.06.2019 : תאריך
 578-2019 : מס' מינוי
 5026/19.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי משוקלל מיקום וזמן : 22,000 ש"ח למ"ר
 חילוץ מע"מ - 17% : 18,803 ש"ח
 חילוץ מרכיב יזמות - 20% : 15,669 ש"ח
 עלות בניה למ"ר המגלמת שטחי שירות,
 תכנון אגרות ויועצים כולל מרתף : (7,000 ש"ח)
 שווי מ"ר מבונה : 8,669 ש"ח

בהתבסס על הנתונים הנ"ל, נקבע בשומת המשיבה, על הצד הזהיר, שווי למ"ר מבונה משוקלל ע"ס 8,500 ש"ח.

12.1.2. שומת המבקשים:

שמאיי המבקשים קבעו ערכי שווי למועדים הקובעים השונים, כלהלן:

מדרגה	מהות	מועד קובע	פירוט	ערכי שווי
1	תכנית מס' כס/1/1/מ'	13.04.1990	שווי מ"ר מבונה למחסן	200 ש"ח
2	תכנית מס' כס/1/1/גג/א'	23.07.1993	שווי מ"ר מבונה	900 ש"ח
3	תכנית מס' כס/מק/1/1/דג'	27.01.1997	שווי מ"ר מבונה	2,000 ש"ח
4	החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות	12.07.2009	שווי מ"ר מבונה	4,000 ש"ח
5	תכנית מס' 405-0503672 (כס/מק/3/41/טז)	01.06.2018	שווי מ"ר מבונה	5,500 ש"ח

שמאיי המבקשים ביססו את ערכי השווי שלעיל על הנתונים הבאים:

- תכנית מס' כס/1/1/מ' (מועד קובע - 13.04.1990):

להלן פסיקות שמאים מכריעים לשווי מבונה בכפר סבא:

שומת/מכריעה	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה	מקדם מחסן	שווי למ"ר מבונה למחסן
משה נדם	אגרון 9	6426/203	1,000 ש"ח	0.3	300 ש"ח
עאטף עאלם	ביאליק 14	6426/100	800 ש"ח	¹² 0.36	288 ש"ח
אבישי זיו	הכרמל 54	6438/30	---	---	320 ש"ח
אבישי זיו	ששת הימים 37	6427/416	---	---	320 ש"ח

בנוסף, אוזכרו בשומת המבקשים ערכי שווי שנקבעו בארבע שומות מוסכמות.

¹² 0.4 מקדם אקו' x 0.9 מקדם מיקום (קרבה למבנה ציבור) = 0.36.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

- כמו כן, הוצגו בשומת המבקשים נתונים מתוך חוברת מקרקעין וערכם, כלהלן:
- חוברת מחודש יוני 1988 שווי קרקע לחדר באזור מעולה \$7,000 - \$9,000, באזור בינוני \$5,000 - \$6,000 ובשכונות \$3,000 - \$4,000.
 - חוברת מחודש יולי 1991 שווי קרקע לחדר באזור מעולה \$12,000 - \$15,000, באזור בינוני \$9,000 - \$11,000 ובשכונות \$5,000 - \$7,000.
- לאור הנתונים הנ"ל, נקבע בשומת המבקשים שווי למ"ר מבונה למחסן נכון למועד הקובע ע"ס 200 ש"ח.

- תכנית מס' כס/1/1/גג/א' (מועד קובע - 23.07.1993):
 להלן פסיקות שמאים מכריעים לשווי מבונה בכפר סבא:

שומי למ"ר מבונה לעליית גג	גו"ח	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה
1,066 ש"ח	6427/416	ששת הימים 37	אבישי זיו
1,066 ש"ח	6438/30	הכרמל 54	אבישי זיו
1,100 ש"ח	6426/64	אהרונוביץ 12	עאטף עאלם
990 ש"ח ¹³	6426/100	ביאליק 14	עאטף עאלם
990 ש"ח	6428/481	לובטקין 19	יצחק ברמן

- בנוסף, אוזכרו בשומת המבקשים ערכי שווי שנקבעו בארבע שומות מוסכמות.
- כמו כן, הוצגו בשומת המבקשים נתונים מתוך חוברת מקרקעין וערכם, כלהלן:
- חוברת מחודש יוני 1988 שווי קרקע לחדר באזור מעולה \$7,000 - \$9,000, באזור בינוני \$5,000 - \$6,000 ובשכונות \$3,000 - \$4,000.
 - חוברת מחודש יולי 1991 שווי קרקע לחדר באזור מעולה \$12,000 - \$15,000, באזור בינוני \$9,000 - \$11,000 ובשכונות \$5,000 - \$7,000.
- לאור הנתונים הנ"ל, נקבע בשומת המבקשים שווי למ"ר מבונה נכון למועד הקובע ע"ס 900 ש"ח.

¹³ בהליך נשוא שומה מכרעת זו, קבע שמאי המשיבה שווי של 1,000 ש"ח למ"ר מבונה, השווי חושב לפי 1,120 ש"ח למ"ר ובהפחתה בגין קרבה לבית ספר התקבל שווי של כ- 1,000 ש"ח. החלקה הנדונה נשוא שומה מכרעת זו סמוכה לבית כנסת ועל כן הפחתה בשיעור 10% הינה על הצד הזהיר ביותר לעומת החלקה ברחוב ביאליק 14 אשר קרובה לבית הספר אבל אינה סמוכה או גובלת בו. בסופו של דבר הוכרע ע"י השמאי עאטף עאלם כי שווי מ"ר מבונה (בהתחשב בהפחתה של 10% בגין קרבה למבנה ציבורי) שווי של 990 ש"ח.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

- תכנית מס' כס/מק/1/1/דג' (מועד קובע - 27.01.1997):
 להלן פסיקות שמאים מכריעים לשווי מבונה בכפר סבא:

שמוי למ"ר חצר	מקדם	שווי למ"ר מבונה	גו"ח	כתובת	שמאי מכריע
---	---	2,000 ש"ח	6426/203	אגרון 9	משה נדם
---	---	2,340 ש"ח	6426/100	ביאליק 14	עאטף עאלם
375 ש"ח	---	---	6427/416	ששת הימים 37	אבישי זיו
400 ש"ח ¹⁴	0.15	---	6438/30	הכרמל 54	אבישי זיו

בנוסף, אוזכרו בשומת המבקשים ערכי שווי שנקבעו בארבע שומות מוסכמות.

לאור הנתונים הנ"ל, נקבע בשומת המבקשים שווי למ"ר מבונה נכון למועד הקובע ע"ס 2,000 ש"ח.

- החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות (מועד קובע - 12.07.2009):
 להלן פסיקות שמאים מכריעים לשווי מבונה בכפר סבא:

שווי למ"ר מבונה	גו"ח	כתובת	שמאי מכריע
4,000 ש"ח	6427/416	ששת הימים 37	אבישי זיו
4,200 ש"ח	6426/100	ביאליק 14	עאטף עאלם

לאור הנתונים הנ"ל, נקבע בשומת המבקשים שווי למ"ר מבונה נכון למועד הקובע ע"ס 4,000 ש"ח.

- תכנית מס' 405-0503672 (כס/מק/3/41/טז) - (מועד קובע - 01.06.2018):
 להלן פסיקות שמאים מכריעים לשווי מבונה בכפר סבא:

שווי למ"ר מבונה	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה
5,500 ש"ח	08.11.2016	6437/64	העמק 9	שלומי יפה
6,000 ש"ח	17.05.2016	6440/133	הכרמל 24	דורית פריאל
6,500 ש"ח	28.08.2016	6440/55	רוטשילד 59	שושי שרביט
4,000 ש"ח	18.08.2015	7621/235	ישראל ישעיהו 10א'	גיל הרצברג
5,600 ש"ח	26.01.2016	6433/536	ישראל הרמה 2-4	משה נדם
5,000 ש"ח	28.04.2015	6434/495	הר כנען 45	עאטף עאלם

לאור הנתונים הנ"ל, נקבע בשומת המבקשים שווי למ"ר מבונה נכון למועד הקובע ע"ס 5,500 ש"ח.

¹⁴ מקדם אקו' לחצר צמודה (בבניין מבניה רוויה).

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

12.1.3. הכרעה:

לעניין ארבעת מדרגות ההשבחה הראשונות:

לאחר שבחנתי את כלל נתוני השווי שהוצגו בשומות הצדדים, לרבות שומות מכריעות למועדים הקובעים למדרגות ההשבחה הרלוונטיות, לרבות שומות מכריעות שערכתי לנכסים ברחובות ששת הימים (גו"ח 6427/416), ברחוב הכרמל (גו"ח 6438/30) וברחוב הרצל (גו"ח 6439/352), אני מאמץ את ערכי השווי שקבעתי בשומה המכרעת מיום 21.02.2013 שערכתי לנכס ברחוב ששת הימים 37 בכפר סבא, כלהלן:

מדרגה	מהות	מועד קובע	פירוט	ערכי שווי
1	תכנית מס' כס/1/1/מ'	13.04.1990	שווי מ"ר מבונה למחסן	320 ש"ח
2	תכנית מס' כס/1/1/גג/א'	23.07.1993	שווי מ"ר מבונה לחלל הגג	1,066 ש"ח
3	תכנית מס' כס/מק/1/1/דג'	27.01.1997	שווי מ"ר מבונה	2,500 ש"ח
4	החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות	12.07.2009	שווי מ"ר מבונה	4,000 ש"ח

לעניין מדרגת ההשבחה האחרונה - תכנית מס' 405-0503672 (כס/מק/41/3/טז) - מועד קובע 01.06.2018:

קיימת מחלוקת בין שמאיי הצדדים לעניין שווי מבונה למגורים. לאחר שעיינתי בכלל הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים, מצאתי לנכון לאמוד את השווי על סמך עסקאות בחלקה 254 בגוש 6426¹⁵ (רחוב טרומפלדור 4), כלהלן:

מס'	תאריך	שטח דירה	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
1	06.09.2016	98 מ"ר	2	2,387,000 ש"ח	24,357 ש"ח
2	01.09.2016	120 מ"ר	4	2,846,000 ש"ח	23,717 ש"ח
3	16.11.2016	120 מ"ר	1	2,985,000 ש"ח	24,875 ש"ח
4	27.04.2017	98 מ"ר	1	2,240,000 ש"ח	22,857 ש"ח
5	17.07.2017	162 מ"ר	5	3,426,423 ש"ח	21,151 ש"ח
מחיר ממוצע למ"ר (במעוגל):					23,400 ש"ח

ע"פ הנתונים הנ"ל מתקבל שווי למ"ר בנוי ע"ס 23,400 ש"ח. מחילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה¹⁶, מתקבל שווי בגבולות של 8,000 ש"ח למ"ר מבונה. לאור האמור לעיל, אני מקבל את השווי למ"ר מבונה עיקרי¹⁷ בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, ע"ס 8,500 ש"ח, שנקבע בשומת המשיבה.

¹⁵ שמאי המשיבה הפנה בתגובתו לעסקאות בדירות מגורים בחלקה זו.
¹⁶ בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (17.5%) ועלויות הקמה (9,000 ש"ח למ"ר בממוצע).
¹⁷ המגלם בחובו שטחי שירות.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
מס' מינוי : 578-2019
מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.2. התייחסות לתרומת המחוברים לשווי המקרקעין

שמאיי המבקשים:

שמאיי המבקשים קבעו כי המבנה סיים את חייו הכלכליים בשנת 2013, ומכאן הביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות בארבעת מדרגות ההשבחה הראשונות.

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה קבע כי המבנה סיים את חייו הכלכליים בשנת 1995, ומכאן הביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות בשתי מדרגות ההשבחה הראשונות.
שמאי המשיבה טען בתגובתו כי יש להביא בחשבון שהמבנה הבנוי על החלקה נבנה בשנות ה-40 - 50 של המאה הקודמת והורחב בשנות ה-60 של המאה הקודמת.

הכרעה:

אני סבור כי בכל אחד מהמועדים הקובעים הרלוונטיים יש לבחון את השימוש המיטבי בנכס הנדון, כקרקע ריקה או כנכס בנוי, וזאת בהתחשב, בין היתר, בגיל המבנה, מצבו הפיזי ושטחו, זכויות בניה בלתי מנוצלות ואפשרויות ניצולן וערכי שווי, ולקבוע את יתרת החיים הכלכליים של המבנה ככל שקיימת.
לאחר שבחנתי את כלל הפרמטרים הרלוונטיים כמפורט לעיל בכל אחד מהמועדים הקובעים, בהתחשב בפחת הפיזי והתכנוני שצבר המבנה במהלך השנים, אני סבור כי כבר בשנת 2000 המבנה לא תורם לשווי המקרקעין, והשימוש המיטבי בנכס הינו כקרקע ריקה ופנוייה.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.3. תכנית מס' כס/1/1/מ' (מועד קובע - 13.04.1990)

12.3.1. שומת המשיבה:

✓ מהות ההשבחה:

תוספת זכויות בניה למחסנים דירתיים לפי 6 מ"ר ליח"ד, ובסה"כ ל- 7 יח"ד בחלקה 42 מ"ר.

✓ תחשיב ההשבחה:

תחשיב שווי מצב קודם:

מהות	שטח בניה	מקדם אקו'	סה"כ זכויות אקו'
שטח עיקרי	790 מ"ר	1.0	790 מ"ר אקו'
הפחתת משטח עיקרי למדרגות	(40 מ"ר)	1.0	(40 מ"ר אקו')
		סה"כ	750 מ"ר אקו'
		שווי למ"ר מבונה	960 ש"ח
		שווי מצב קודם	720,000 ש"ח

תחשיב שווי מצב חדש:

מהות	שטח בניה	מקדם אקו'	סה"כ זכויות אקו'
שטח עיקרי	790 מ"ר	1.0	790 מ"ר אקו'
הפחתת משטח עיקרי למדרגות	(40 מ"ר)	1.0	(40 מ"ר אקו')
מחסנים דירתיים	42 מ"ר	0.4	16.8 מ"ר אקו'
		סה"כ	766.8 מ"ר אקו'
		שווי למ"ר מבונה	960 ש"ח
		שווי מצב חדש	736,128 ש"ח

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש: 736,128 ש"ח

שווי מצב קודם: 720,000 ש"ח

ההפרש: 16,128 ש"ח

ההשבחה לחלקה בשלמות: 16,128 ש"ח x 180.75 = 12,096 ש"ח

שמאי המשיבה ציין כי לאור שומת השבחה קודמת שנערכה ע"י שמאי משיבה אחר מיום 27.11.2012 בגין מימוש של תת חלקה 4 בחלקה הנדונה, בה נקבעה השבחה לחלקה בשלמות בגין תכנית זו ע"ס 10,080 ש"ח, מתוך עקרון השוויון, ועל אף תחשיבו שלעיל, מצא לנכון לקבוע את ההשבחה בהתאם לסכום שנקבע בשומת ההשבחה הקודמת (לגישתו, ככל ויוגש ערעור על שומתו, אזי התחשיב בשומתו יהיה הקובע לעניין אומדן ההשבחה).

¹⁸ מקדם דחייה עד למימוש.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.06.2019 : תאריך
578-2019 : מס' מינוי
5026/19.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.3.2. שומת המבקשים:

✓ מהות ההשבחה:

התכנית מאפשרת בניית מחסנים דירתיים בשתי חלופות: האחת, מחסן בשטח של 6 מ"ר ליח"ד בקומת מרתף, והשנייה, מחסן בשטח של 3 מ"ר ליח"ד במפלס קומת קרקע. ההנחה הינה כי בתום החיים הכלכליים של הבית תבנה קומת מרתף לצרכי חניה ומחסנים. דחייה: במועד הקובע מדובר על בית בן 32 שנה. לאור גילו ומצבו של הבית יש להביא בחשבון בבניה של מחסנים במרתף, בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה. בשומת המבקש הובאה בחשבון דחייה של 23 שנה, ומכאן מקדם דחייה של 0.26.

✓ תחשיב ההשבחה:

ההשבחה לחלקה בשלמות:

$$7 \text{ יח"ד} \times 6 \text{ מ"ר ליח"ד} \times 200 \text{ ש"ח} \times 0.26 = 2,184 \text{ ש"ח}$$

12.3.3. הכרעה:

להלן תחשיב ההשבחה:

נתונים לתחשיב:

שטח מחסנים דירתיים: 7 יח"ד x 6 מ"ר ליח"ד = 42 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה למחסנים דירתיים: 320 ש"ח
מקדם דחייה (לתקופה של 10 שנים לפי שיעור היוון 6%) 0.5584

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה: 42 מ"ר x 320 ש"ח/מ"ר x 0.5584 = 7,505 ש"ח
ההשבחה ל- 203/279 חלקים מהחלקה: 5,460 ש"ח
היטל ההשבחה: 5,460 ש"ח / 2 = 2,730 ש"ח

¹⁹ מקדם דחייה.

עמוד 19 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.4. תכנית מס' כס/1/1/גג/א' (מועד קובע - 23.07.1993)

12.4.1. שומת המשיבה:

✓ **מהות ההשבחה:**

ניצול חלל גג אפשרי מגובה 1.8 מ' בגבולות של 90% משטח קומה טיפוסית: כ- 190 מ"ר.

✓ **תחשיב ההשבחה:**

תחשיב שווי מצב קודם:

מהות	שטח בניה	מקדם אקו'	סה"כ זכויות אקו'
שטח עיקרי	790 מ"ר	1.0	790 מ"ר אקו'
הפחתת משטח עיקרי למדרגות	(40 מ"ר)	1.0	(40 מ"ר אקו')
מחסנים דירתיים	42 מ"ר	0.4	16.8 מ"ר אקו'
		סה"כ	766.8 מ"ר אקו'
		שווי למ"ר מבונה	1,346 ש"ח
		שווי מצב חדש	1,032,112 ש"ח

תחשיב שווי מצב חדש:

מהות	שטח בניה	מקדם אקו'	סה"כ זכויות אקו'
שטח עיקרי	790 מ"ר	1.0	790 מ"ר אקו'
הפחתת משטח עיקרי למדרגות	(40 מ"ר)	1.0	(40 מ"ר אקו')
מחסנים דירתיים	42 מ"ר	0.4	16.8 מ"ר אקו'
עליית גג	190 מ"ר	0.8	152 מ"ר אקו'
		סה"כ	918.8 מ"ר אקו'
		שווי למ"ר מבונה	1,346 ש"ח
		שווי מצב חדש	1,236,705 ש"ח

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:

שווי מצב קודם:

ההפרש:

ההשבחה לחלקה בשלמות: = 204,593 ש"ח x 0.88²⁰ =

1,236,705 ש"ח

1,032,112 ש"ח

204,593 ש"ח

180,042 ש"ח

²⁰ מקדם דחייה עד למימוש.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 26.06.2019
מס' מינוי : 578-2019
מספרנו : 5026/19.01

שמאי המשיבה ציין כי לאור שומת השבחה קודמת שנערכה ע"י שמאי משיבה אחר מיום 27.11.2012 בגין מימוש של תת חלקה 4 בחלקה הנדונה, בה נקבעה השבחה לחלקה בשלמות בגין תכנית זו ע"ס 178,218 ש"ח, מתוך עקרון השוויון, ועל אף תחשיבו שלעיל, מצא לנכון לקבוע את ההשבחה בהתאם לסכום שנקבע בשומת ההשבחה הקודמת (לגישתו, ככל ויוגש ערעור על שומתו, אזי התחשיב בשומתו יהיה הקובע לעניין אומדן ההשבחה).

12.4.2. שומת המבקשים:

מהות ההשבחה: ✓

התכנית מאפשרת בניית עליית גג בנוסף לשטחי הבניה המותרים. במועד הקובע לא ניתן לבנות דירות גן ולכן מספר הקומות הטיפוסיות הינו 3. שטח הגג כפי שחושב בשומת המשיבה ע"ס 190 מ"ר הינו מקובל. אולם יש לזכור כי מדובר בעליית גג משופעת מעל דירת מגורים, ומכאן יש להביא בחשבון מקדם שווי של 0.7 המביא בחשבון את צורת גג ואת שוליות השטחים (2 דירות בקומה בשטח של כ- 110 מ"ר בתוספת עליית גג).
דחייה: יש להניח כי תוספת עליית הגג תתממש בעת הריסתו של הבית.
במועד הקובע מדובר על בית בן 35 שנה. לאור גילו ומצבו של הבית יש להביא בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.
בשומת המבקש הובאה בחשבון דחייה של 20 שנה, ומכאן מקדם דחייה של 0.31.

תחשיב ההשבחה: ✓

ההשבחה לחלקה בשלמות:

$$190 \text{ מ"ר} \times 0.7^{21} \times 900 \text{ ש"ח} \times 0.31^{22} = 37,107 \text{ ש"ח}$$

12.4.3. הכרעה:

להלן תחשיב ההשבחה:

נתונים לתחשיב:

שטח חלל הגג: 190 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה לבניה בחלל הגג: 1,066 ש"ח
מקדם דחייה (לתקופה של 7 שנים לפי שיעור היוון 6%) 0.665

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה: $190 \text{ מ"ר} \times 1,066 \text{ ש"ח/מ"ר} \times 0.665 = 134,689 \text{ ש"ח}$
ההשבחה ל- 203/279 חלקים מהחלקה: 98,000 ש"ח
היטל ההשבחה: $98,000 \text{ ש"ח} / 2 = 49,000 \text{ ש"ח}$

²¹ מקדם שווי לעליית גג.

²² מקדם דחייה.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.5. תכנית מס' כס/מק/1/1/דג' (מועד קובע - 27.01.1997)

12.5.1. שומת המשיבה:

✓ **מהות ההשבחה:**

שטח גינה אפקטיבי להצמדה ליחידת דיור של כ- 150 מ"ר.

✓ **תחשיב ההשבחה:**

תחשיב שווי מצב קודם:

מהות	שטח בניה	מקדם אקו'	סה"כ זכויות אקו'
שטח עיקרי	790 מ"ר	1.0	790 מ"ר אקו'
הפחתת משטח עיקרי למדרגות	(40 מ"ר)	1.0	(40 מ"ר אקו')
מחסנים דירתיים	42 מ"ר	0.4	16.8 מ"ר אקו'
עליית גג	190 מ"ר	0.8	152 מ"ר אקו'
		סה"כ	918.8 מ"ר אקו'
		שווי למ"ר מבונה	2,500 ש"ח
		שווי מצב חדש	2,297,000 ש"ח

תחשיב שווי מצב חדש:

מהות	שטח בניה	מקדם אקו'	סה"כ זכויות אקו'
שטח עיקרי	790 מ"ר	1.0	790 מ"ר אקו'
הפחתת משטח עיקרי למדרגות	(40 מ"ר)	1.0	(40 מ"ר אקו')
מחסנים דירתיים	42 מ"ר	0.4	16.8 מ"ר אקו'
עליית גג	190 מ"ר	0.8	152 מ"ר אקו'
חצר צמודה	150 מ"ר	0.25	37.5 מ"ר אקו'
		סה"כ	956.3 מ"ר אקו'
		שווי למ"ר מבונה	2,500 ש"ח
		שווי מצב חדש	2,390,750 ש"ח

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:

שווי מצב קודם:

ההשבחה לחלקה בשלמות:

2,390,750 ש"ח

2,297,000 ש"ח

93,750 ש"ח

שמאי המשיבה ציין כי לאור שומת השבחה קודמת שנערכה ע"י שמאי משיבה אחר מיום 27.11.2012 בגין מימוש של תת חלקה 4 בחלקה הנדונה, בה נקבעה השבחה לחלקה

עמוד 22 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

בשלמות בגין תכנית זו ע"ס 59,508 ש"ח, מתוך עקרון השוויון, ועל אף תחשיבו שלעיל, מצא לנכון לקבוע את ההשבחה בהתאם לסכום שנקבע בשומת ההשבחה הקודמת (לגישתו, ככל ויוגש ערעור על שומתו, אזי התחשיב בשומתו יהיה הקובע לעניין אומדן ההשבחה).

12.5.2. שומת המבקשים:

מהות ההשבחה: ✓

- התכנית מאפשרת לבנות דירות גן בקומת הקרקע ולהצמיד להן את החצר.
- הצמדת הגינה במצב הקודם התאפשר עוד קודם שכן שטח של 255 מ"ר בעורף החלקה צמוד לדירה מס' 1 ע"פ תשריט הבית המשותף.
- עצם הצמדת החצר מחייבת להקים את החניות המתוכננות במפלס המרתף, כאשר במצב הקודם ניתן היה להקימן במפלס הכניסה. עלות הקמת החניות התת קרקעיות מאיינת את ההשבחה.
- כמו כן, העברת שטחי בניה מהקומות העליונות לקומת הכניסה מקטינה את שטח הקומות הטיפוסיות ומשכך את שטח עליית הגג הניתנת לניצול באופן יחסי.
- דחייה: במועד הקובע מדובר על בית בן 39 שנה. יש להביא בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.
- בשומת המבקש הובאה בחשבון דחייה של 16 שנה, ומכאן מקדם דחייה של 0.39.

תחשיב ההשבחה: ✓

שטח אקו' במצב קודם:

מהות	שטח עיקרי	מקדם	מרפסות	מקדם	סה"כ זכויות אקו'
קומת עמודים					
קומה א' - 3 יח"ד	263.33 מ"ר	1.0	36 מ"ר	0.25	272.33 מ"ר אקו'
קומה ב' - 2 יח"ד	263.33 מ"ר	1.0	24 מ"ר	0.25	269.33 מ"ר אקו'
קומה ג' - 2 יח"ד	263.33 מ"ר	1.0	24 מ"ר	0.25	269.33 מ"ר אקו'
חלל גג	190 מ"ר	0.7	8 מ"ר	0.25	138.17 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'					949.17 מ"ר אקו'

שטח אקו' במצב חדש:

מהות	שטח עיקרי	מקדם	מרפסות / גינה	מקדם	סה"כ זכויות אקו'
ק. קרקע - 1 יח"ד	197.5 מ"ר	1.0	150 מ"ר	0.25	235 מ"ר אקו'
קומה א' - 2 יח"ד	197.5 מ"ר	1.0	24 מ"ר	0.25	203.5 מ"ר אקו'
קומה ב' - 2 יח"ד	197.5 מ"ר	1.0	24 מ"ר	0.25	203.5 מ"ר אקו'
קומה ג' - 2 יח"ד	197.5 מ"ר	1.0	24 מ"ר	0.25	203.5 מ"ר אקו'
חלל גג	150 מ"ר	0.7	8 מ"ר	0.25	107 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'					952.5 מ"ר אקו'

עמוד 23 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.06.2019 : תאריך
 578-2019 : מס' מינוי
 5026/19.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:
 תוספת שטח אקו':
 דחייה:
 שווי מ"ר מבונה:
 ההשבחה לחלקה בשלמות:

3.33 מ"ר אקו'
 0.39
 2,000 ש"ח
 2,600 ש"ח

12.5.3. הכרעה:

לאור הכרעתי שלעיל, לפיה המבנה סיים את חייו הכלכלים בשנת 2000, יש להביא בחשבון דחייה עד למועד זה (מקדם הדחייה לתקופה של 3 שנים לפי שיעור היוון %6 הינו 0.84) להלן תחשיב ההשבחה:
 שטח אקו' במצב הקודם:

קומה	סוג דירה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מקדם גן/גג	סה"כ שטח עיקרי אקו' (במעוגל)
ק. עמודים					---
1	רגילה	3	250 מ"ר	1	250 מ"ר אקו'
2	רגילה	2	250 מ"ר	1	250 מ"ר אקו'
גג	דירת גג	2	250 מ"ר	1.3	325 מ"ר אקו'
חלל גג	חלל גג	--	190 מ"ר	0.7	133 מ"ר אקו'
סה"כ	---	7	750 מ"ר²³	---	958 מ"ר אקו'

שטח אקו' במצב החדש:

קומה	סוג דירה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מקדם גן/גג	סה"כ שטח עיקרי אקו' (במעוגל)
ק. קרקע	דירת גן	1	108 מ"ר	1.3	140.4 מ"ר אקו'
1	רגילה	2	214 מ"ר	1	214 מ"ר אקו'
2	רגילה	2	214 מ"ר	1	214 מ"ר אקו'
גג	דירת גג	2	214 מ"ר	1.3	278.2 מ"ר אקו'
חלל גג	חלל גג	--	162 מ"ר	0.7	113.4 מ"ר אקו'
סה"כ	---	7	750 מ"ר²⁴	---	960 מ"ר אקו'

תחשיב ההשבחה:
 ההשבחה: 2 מ"ר אקו' x 2,500 ש"ח x 0.84 = 4,200 ש"ח
 ההשבחה ל- 203/279 חלקים מהחלקה: 3,056 ש"ח
היטל ההשבחה: 3,056 ש"ח / 2 = **1,528 ש"ח**

²³ ללא שטח חלל הגג.
²⁴ ללא שטח חלל הגג.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.6. החלטת מליאת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות (מועד קובע - 12.07.2009)

12.6.1. שומת המשיבה:

✓ מהות ההשבחה:

החלטת הועדה האמורה אפשרה ניצול מלוא השטחים העיקריים ללא צורך בקיזוז 10 מ"ר עיקרי לקומה כפי שקבעה תכנית המתאר כס/1/1 וכפי שנהגה הוועדה המקומית. סך הקומות לפי תכנית כס/41/3: ע"ע + 3 ק' + גג, סה"כ 4 קומות למגורים. סך השטחים שנוספו כשטחים עיקריים בעקבות החלטת המליאה: 40 מ"ר עיקרי לדירות.

✓ תחשיב ההשבחה:

תחשיב שווי מצב קודם:

מהות	שטח בניה	מקדם אקו'	סה"כ זכויות אקו'
שטח עיקרי	790 מ"ר	1.0	790 מ"ר אקו'
הפחתת משטח עיקרי למדרגות	(40 מ"ר)	1.0	(40 מ"ר אקו')
מחסנים דירתיים	42 מ"ר	0.4	16.8 מ"ר אקו'
עליית גג	190 מ"ר	0.8	152 מ"ר אקו'
חצר צמודה	150 מ"ר	0.25	37.5 מ"ר אקו'
		סה"כ	956.3 מ"ר אקו'
		שווי למ"ר מבונה	4,500 ש"ח
		שווי מצב חדש	4,303,350 ש"ח

תחשיב שווי מצב חדש:

מהות	שטח בניה	מקדם אקו'	סה"כ זכויות אקו'
שטח עיקרי	790 מ"ר	1.0	790 מ"ר אקו'
מחסנים דירתיים	42 מ"ר	0.4	16.8 מ"ר אקו'
עליית גג	190 מ"ר	0.8	152 מ"ר אקו'
חצר צמודה	150 מ"ר	0.25	37.5 מ"ר אקו'
		סה"כ	996.3 מ"ר אקו'
		שווי למ"ר מבונה	4,500 ש"ח
		שווי מצב חדש	4,483,350 ש"ח

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:

שווי מצב קודם:

ההשבחה לחלקה בשלמות:

4,483,350 ש"ח

4,303,350 ש"ח

180,000 ש"ח

עמוד 25 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
מס' מינוי : 578-2019
מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.6.2. שומת המבקשים:

✓ מהות ההשבחה:

עוד קודם להחלטת המליאה הועדה המקומית כבר סבא נהגה לאשר במשך שנים רבות שטחי שרות בנוסף לשטחים אשר פורטו בתכניות שקדמו לאישור התקנות, זאת תוך התייחסותה לשטחים המפורטים בהן כשטח עיקרי ואף לא גבתה היטל השבחה בגין שטחים אלו. במקרים בהם הוכנו תכניות נקודתיות בסמכות הועדה המקומית על בסיס תכניות ישנות אשר לגביהן לא ניתנה החלטה לעניין שטחי שרות, התכניות הנקודתיות התבססו על שטחים בתכנית המקור כשטחים עיקריים ואליהם התווספו שטחי שרות. בתכנית בסמכות ועדה מקומית לא ניתן להוסיף זכויות מעבר לזכויות הבניה הקיימות. כלומר, החלטת הועדה באה להכשיר מצב של נוהג רב שנים על פיו ניתנו שטחי שרות בנוסף לשטחים בתכניות.

מהוראות תכנית כס/1/1 עולה ברור כי התכנית התירה שטחי שרות (מעבר לשטחים העיקריים) כדלקמן:

1. קומת עמודים מפולשת הכוללת חדר מדרגות, חדרי הסקה, אשפה, גז, נספח או מקלט.
2. שטח חדרי מדרגות מעל 10 מ"ר.
3. מעליות.
4. נספח בשטח 5% או 40 מ"ר (הנמוך מבניהם).

כמו כן תקנות ההתגוננות האזרחית מחייבות הקמת ממ"ד בשטח ברוטו של כ- 12.5 מ"ר והתקנות בענין מרפסות מתירות הקמת מרפסת מקורה בשטח של 12 מ"ר ליח"ד. לאור האמור לעיל, שמאיי המבקשים מקבלים את התחשיב בשומת המשיבה אשר לפיו נוספו 10 מ"ר לכל קומה בהתאם לתכנית כס/1/1.

את תוספת השטח יש לחשב ל- 3 קומות בלבד, זאת כיוון שבמועד הקובע אין כלכליות להקמת קומת קרקע בנויה.

דחייה: במועד הקובע מדובר על בית בן 51 שנה. יש להביא בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.

בשומת המבקש הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים, ומכאן מקדם דחייה של 0.79.

✓ תחשיב ההשבחה:

ההשבחה לחלקה בשלמות:

$$30 \text{ מ"ר} \times 4,000 \text{ ש"ח} \times 0.79 = 94,800 \text{ ש"ח}$$

²⁵ מקדם דחייה.

עמוד 26 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.06.2019 : תאריך
578-2019 : מס' מינוי
5026/19.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.6.3. הכרעה:

אין מחלוקת בין הצדדים כי תוספת השטח לקומה הינה 10 מ"ר, עם זאת, שמאיי המבקשים טענו כי יש לחשב ל- 3 קומות בלבד מכיוון שבמועד הקובע אין כלכליות להקמת קומת קרקע בנויה.

לאור הכרעתי שלעיל לעניין השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע להחלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות (כקרקע ריקה ופנוייה), איני מקבל את טענת שמאיי המבקשים לעניין השטח, ומכאן יש להביא בחשבון תוספת שטח של 10 מ"ר בכל קומה x 4 קומות, ובסה"כ 40 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה²⁶:

נתונים לתחשיב:

שטח ההשבחה:

שווי מ"ר קרקע מבונה:

40 מ"ר

4,000 ש"ח

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה:

היטל ההשבחה:

40 מ"ר x 4,000 ש"ח למ"ר = 160,000 ש"ח

160,000 ש"ח / 2 = 80,000 ש"ח

²⁶ במדרגת השבחה זו, אין להביא בחשבון דחייה לאור הכרעתי שלעיל.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.7. תכנית מס' 405-0503672 - כס/מק/41/3/טז (מועד קובע - 01.06.2018)

12.7.1. שומת המשיבה:

✓ מהות ההשבחה:

התכנית הוסיפה 3 יח"ד, 158 מ"ר עיקרי, שיפור בינוי, תוספת 2 קומות, 3 מחסנים, ביטול שוליות. במסגרת התכנית צומצם שטח עיקרי ליחידה משטח של 140 מ"ר לדירה (ברוטו ללא ממ"ד וכולל חלל גג) לשטח של 94.8 מ"ר ללא ממ"ד.

✓ תחשיב ההשבחה:

תחשיב שווי מצב קודם - לפי תכנית כס/41/3:

מהות	שטח קומה	מקדם	מקדם קומה	סה"כ זכויות אקוי'
קומת קרקע	197.5 מ"ר	1.0	1.00	198 מ"ר אקוי'
קומה א'	197.5 מ"ר	1.0	0.99	195 מ"ר אקוי'
קומה ב'	197.5 מ"ר	1.0	1.00	198 מ"ר אקוי'
קומה ג'	197.5 מ"ר	1.0	1.02	200 מ"ר אקוי'
חלל גג	190 מ"ר	0.8	1.00	152 מ"ר אקוי'
מחסנים	42 מ"ר	0.4	1.00	17 מ"ר אקוי'
סה"כ	980 מ"ר			959 מ"ר אקוי'
			שווי למ"ר מבונה	8,500 ש"ח
			שווי מצב חדש	8,149,800 ש"ח

תחשיב שווי מצב חדש - לפי תכנית כס/41/3/טז:

מהות	שטח קומה	מקדם	מקדם קומה	סה"כ זכויות אקוי'
קומת קרקע	151 מ"ר	1.0	1.00	151 מ"ר אקוי'
קומה א'	96 מ"ר	1.0	0.99	95 מ"ר אקוי'
קומה ב'	159 מ"ר	1.0	1.00	159 מ"ר אקוי'
קומה ג'	159 מ"ר	1.0	1.02	161 מ"ר אקוי'
קומה ד'	159 מ"ר	1.0	1.03	164 מ"ר אקוי'
קומה ה'	116 מ"ר	1.1	1.05	133 מ"ר אקוי'
קומה ו'	107 מ"ר	1.1	1.06	125 מ"ר אקוי'
ביטול שוליות שטחים	315 מ"ר	0.3	1.00	95 מ"ר אקוי'
מחסנים	60 מ"ר	0.4	1.00	24 מ"ר אקוי'
סה"כ עיקרי	947 מ"ר			1,107 מ"ר אקוי'
			שווי למ"ר מבונה	8,500 ש"ח
			שווי מצב חדש	9,406,116 ש"ח

עמוד 28 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.06.2019 : תאריך
 578-2019 : מס' מינוי
 5026/19.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירוי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש: 9,406,116 ש"ח

שווי מצב קודם: 8,149,800 ש"ח

ההשבחה לחלקה בשלמות: 1,256,316 ש"ח

12.7.2. שומת המבקשים:

מהות ההשבחה: ✓

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית שתאפשר הריסה של המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן 10 דירות בגובה של ק. קרקע + 6 ק' מעל 2 מרתפי חניה.

מקדמי שווי:

- הובא בחשבון תוספת שווי לכל קומה, החל מקומה ב', של 1.5% זאת בהתאם לשומה מכרעת של השמאי עאלם עאטף ברחוב אהרונוביץ 12 - גו"ח 6426/64.
- הובא בחשבון מקדמי שווי לדירות הפנטהאוז לפי 1.1, בהתאם לשומת המשיבה.
- הובא בחשבון מקדם שווי למחסנים בקומת המרתף לפי 0.3.

תחשיב ההשבחה: ✓

תחשיב שווי מצב קודם:

מהות	שטח עיקרי	מקדם	מקדם קומה	סה"כ זכויות אקוי'
ק. קרקע - 1 יח"ד	197.5 מ"ר	1.0	1.0	197.5 מ"ר אקוי'
קומה א' - 2 יח"ד	197.5 מ"ר	1.0	0.985	194.5 מ"ר אקוי'
קומה ב' - 2 יח"ד	197.5 מ"ר	1.0	1.0	197.5 מ"ר אקוי'
קומה ג' - 2 יח"ד	197.5 מ"ר	1.0	1.015	200.5 מ"ר אקוי'
חלל גג	150 מ"ר	0.7	1.015	106.6 מ"ר אקוי'
מחסנים	42 מ"ר	0.3		12.6 מ"ר אקוי'
			סה"כ שטח אקוי'	909.2 מ"ר אקוי'

עמוד 29 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תחשיב שווי מצב חדש :

מהות	שטח עיקרי	מקדם	מקדם קומה	סה"כ זכויות אקו'
ק. קרקע - 1 יח"ד	151 מ"ר	1.0	1.0	151 מ"ר אקו'
קומה א' - 1 יח"ד	96 מ"ר	1.0	0.985	94.56 מ"ר אקו'
קומה ב' - 2 יח"ד	159 מ"ר	1.0	1.0	159 מ"ר אקו'
קומה ג' - 2 יח"ד	159 מ"ר	1.0	1.015	161.39 מ"ר אקו'
קומה ד' - 2 יח"ד	159 מ"ר	1.0	1.03	163.77 מ"ר אקו'
קומה ה' - 1 יח"ד	116 מ"ר	1.1	1.0	127.6 מ"ר אקו'
קומה ו' - 1 יח"ד	107 מ"ר	1.1	1.0	117.7 מ"ר אקו'
מחסנים	60 מ"ר	0.3		18 מ"ר אקו'
			סה"כ שטח אקו'	993.02 מ"ר אקו'

תחשיב ההשבחה :

תוספת שטח אקו' :

שווי מ"ר מבונה :

ההשבחה לחלקה בשלמות :

83.84 מ"ר אקו'

5,500 ש"ח

461,120 ש"ח

12.7.3. הכרעה :

הדרך הטובה והנכונה ביותר במקרה הנדון לבחון את ההשבחה הנובעת מאישור התכנית הינה בדרך של חישוב שטח עיקרי אקו' מיטבי בכל אחד ממצבי התכנון, דרך תחשיב זו מביאה בחשבון את כלל השיפורים של המצב החדש אל מול המצב הקודם.

לעניין שווי המצב הקודם :

הנחות לתחשיב :

מקדם צפיפות/שוליות - 1.00.

מקדם אקו' לדירת גג/דירת גן - 1.3.

מקדם אקו' לחלל גג - 0.7.

שטח עיקרי אקו' במצב הקודם :

קומה	סוג דירה	מס' יח"ד	שטח עיקרי (ללא ממ"דים)	מקדם צפיפות/שוליות	מקדם גן/גג	סה"כ שטח עיקרי אקו' (במעוגל)
עמודים/קרקע	דירת גן	1	118 מ"ר	1	1.3	153.4 מ"ר אקו'
1	רגילה	2	224 מ"ר	1	1	224 מ"ר אקו'
2	רגילה	2	224 מ"ר	1	1	224 מ"ר אקו'
גג	דירת גג	2	224 מ"ר	1	1.3	291.2 מ"ר אקו'
חלל גג	חלל גג	--	162 מ"ר	1	0.7	113.2 מ"ר אקו'
סה"כ	---	7	790 מ"ר²⁷	---	---	1,006 מ"ר אקו'

²⁷ ללא שטח חלל הגג.

עמוד 30 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
 מס' מינוי : 578-2019
 מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

לעניין שווי המצב החדש:

הנחות לתחשיב:

- מקדם צפיפות/שוליות: 1.0 - 1.05.
- מקדם לגובה - תוספת של 1.5% לכל קומה נוספת, מעל קומה 4.
- מקדם אקו' לדירת גג/דירת גן - 1.3.

שטח עיקרי אקו' במצב החדש:

קומה	סוג דירה	מס' יח"ד	שטח עיקרי (ללא ממ"דים)	מקדם צפיפות/שוליות	מקדם גובה	מקדם גן/גג	סה"כ שטח עיקרי אקו' (במעוגל)
קרקע	דירת גן	1	151 מ"ר	1.0	1	1.3	196.3 מ"ר אקו'
1	רגילה	1	97 מ"ר	1.0	1	1	97 מ"ר אקו'
2	רגילה	2	159 מ"ר	1.05	1	1	166.95 מ"ר אקו'
3	רגילה	2	159 מ"ר	1.05	1	1	166.95 מ"ר אקו'
4	רגילה	2	159 מ"ר	1.05	1	1	166.95 מ"ר אקו'
5	דירת גג	1	116 מ"ר	1.0	1.015	1.3	153 מ"ר אקו'
6	דירת גג	1	107 מ"ר	1.0	1.03	1.3	143.3 מ"ר אקו'
סה"כ	---	12	948 מ"ר	---	---	---	1,090 מ"ר אקו'

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 01.06.2018):

שווי מצב חדש:	$1,090 \text{ מ"ר אקו' } \times 8,500 \text{ ש"ח} =$	9,265,000 ש"ח
שווי מצב קודם:	$1,006 \text{ מ"ר אקו' } \times 8,500 \text{ ש"ח} =$	<u>8,551,000 ש"ח</u>
ההשבחה:		714,000 ש"ח
היטל ההשבחה:	$714,000 \text{ ש"ח} / 2 =$	357,000 ש"ח

עמוד 31 מתוך 32

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.06.2019
מס' מינוי : 578-2019
מספרנו : 5026/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

13. השומה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן :

מהות	המועד הקובע	החלקים הנדונים	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' כס/1/1/מ'	13.04.1990	203/279	5,460 ש"ח	2,730 ש"ח
תכנית מס' כס/1/1/ג/א'	23.07.1993	203/279	98,000 ש"ח	49,000 ש"ח
תכנית מס' כס/מק/1/1/דג'	27.01.1997	203/279	3,056 ש"ח	1,528 ש"ח
החלטת מליאת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות	12.07.2009	בשלמות	160,000 ש"ח	80,000 ש"ח
תכנית מס' 405-0503672 (כס/מק/3/41/טז)	01.06.2018	בשלמות	714,000 ש"ח	357,000 ש"ח

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



עמוד 32 מתוך 32