

# אחיקם ביתן ושות' בע"מ - שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

21/09/13 - 11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
התוכנית מ:15/03

מנהלת מנהל התכנון

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
**מרחב תכנון מקומי כפר-סבא**  
הועדה המחוזית / מקומית לתכנון ולבניה  
החליטה בשיבת מיום 26.03.06  
לתקן את התכנית טרם הכרעה  
בהנאם לסעיף 106 ב' לחוק

**ביתן ושות' בע"מ**  
מחוז מרכז  
מנהלת מנהל התכנון  
25.08.2013  
נתקבל  
תיק מס' 611/13  
נתקבל  
תיק מס' 611/13  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך 21.9.13  
יו"ר הוועדה המחוזית

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
9.06.2013  
נתקבל  
תיק מס'

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
**מרחב תכנון מקומי כפר-סבא**  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא  
בשיבת מיום 27.5.13  
החליטה להקביל לפני הועדה המחוזית  
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מהנדס אריאל

למשך  
מטרה  
מס' 611/13  
תאריך 3/7/13  
מחוז מרכז

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
15.08.2013  
נתקבל  
תיק מס' 611/13

# אחיקם ביתן ושות' בע"מ

## שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: [www.ab-shamaim.com](http://www.ab-shamaim.com)

### Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)  
Master of Business Administration (M.B.A)

### Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

### Eyal Grill

Lic. Real Estate Valuer  
Industrial Engineering & Management (B.Tech)

### Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer  
Construction Practical Engineer (Projects Management)

### Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer

### Ariel Blejman

Architecture Practical Engineer

### Ron Marcus

Construction Practical Engineer (Projects Management)

Orna Ahovi, Office Management

### אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)  
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אסף לוי

שמאי מקרקעין

איל גריל

שמאי מקרקעין

מהנדס תעשייה וניהול (B.Tech)

אילן קדוש

שמאי מקרקעין

הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה איכנר

שמאי מקרקעין

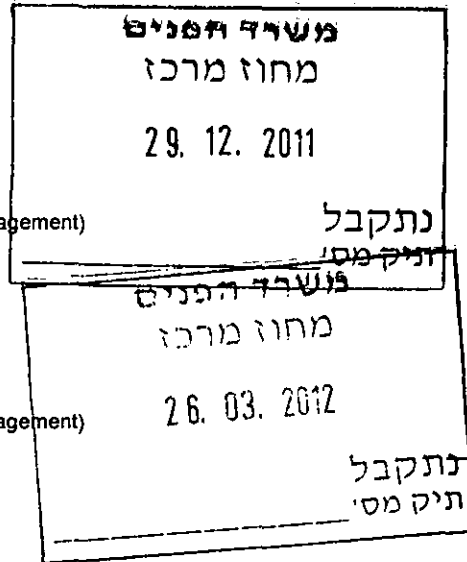
אריאל בלחמן

הנדסאי אדריכלות

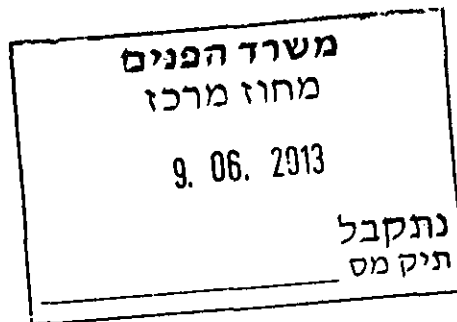
רון מרקוס

הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

אורנה אחובי, מנהלת המשרד



**תכנית כס/37/3/א/7**  
**לוח איזון והקצאות - מתחם השוק**  
**איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים**  
**חלקות שונות בגוש 6438, כפר סבא**



חבר לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל

רח' ויצמן 30 (בית המלין), תל-אביב 62091, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

# אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: [www.ab-shamaim.com](http://www.ab-shamaim.com)

## Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)  
Master of Business Administration (M.B.A)

## Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

## Eyal Grill

Lic. Real Estate Valuer  
Industrial Engineering & Management (B.Tech)

## Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer  
Construction Practical Engineer (Projects Management)

## Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer

## Ariel Blejman

Architecture Practical Engineer

## Ron Marcus

Construction Practical Engineer (Projects Management)

Oma Ahovi, Office Management

## אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)  
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

## אסף לוי

שמאי מקרקעין

## איל גריל

שמאי מקרקעין  
מהנדס תעשייה וניהול (B.Tech)

## אילן קדוש

שמאי מקרקעין  
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

## ארווין אריה אייכנר

שמאי מקרקעין

## אריאל בלחמן

הנדסאי אדריכלות

## רון מרקוס

הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

תל-אביב, ד' תשרי תשס"ז

26 ספטמבר 2006

מספרנו: 6438

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

כפר סבא

ג.א.נ.,

תכנית כס/37/3/א/7  
לוח איזון והקצאות – מתחם השוק  
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים  
חלקות שונות בגוש 6438, כפר סבא

## 1. מטרת חוות הדעת

1.1 במסגרת תכנית כס/37/3/א/7 מוצע לבצע בחלקות מושא השומה המפורטות להלן (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום להגות את שוויין היחס של החלקות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה ועפ"י הילכת אירני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.



חבר לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל

רח' ויצמן 30 (בית המלין), תל-אביב 62091, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

2. פרטי המקרקעין

הנכס מושא השומה כולל את החלקות הבאות:  
פרטי הרישום בחלקות מפורטים בלוח האיזון, נסחי הרישום המלאים מצ"ב בנספח לחוות דעת זו.

גוש 6438

חלק מחלקות:

16, 26, 101, 320 מהווים את לוח מס' 1

94, 95, 96, 100 מהווים את לוח מס' 2

השטח באיחוד וחלוקה בלוח מס' 1 – 1,100 מ"ר.

השטח באיחוד וחלוקה בלוח מס' 2 – 1,255 מ"ר.

סה"כ השטח באיחוד וחלוקה בשני לוחות וההקצאה בתכנית – 2.355 דונם.

3. ביקור במקום

ביקורים במקום נערכו במס' תאריכים שונים, הביקור האחרון נערך בתאריך 27.8.2006 ע"י אסף לוי בהנחיית אחיקס ביתן, שמאי מקרקעין.

4. תאור הסביבה והמקרקעין

4.1 החלקות מושא השומה מהוות חלקות שונות הממוקמות בלב העיר כפר סבא. החלקות מהוות דרכים, ש.צ.פ ומגרשים בנויים המשמשים למסחר ומשרדים / מגורים.  
גבולות התכנית הם ברחובות הבאים:  
מצפון – רח' המייסדים.  
ממערב – רח' רוטשילד.  
מדרום – רח' ויצמן.  
ממזרח – רח' הרצל.

4.2 פני הקרקע מישוריים ומאופיינים בשיפועים מתונים.

4.3 החלקות מבונות ברובן בבניה למסחר ומשרדים בניוני של ק + 1 – ק + 3.

5. תכנון

5.1 תכנון קיים

5.1.1 תכניות שקובעות ייעודי קרקע וזכויות

תביע	י.פ.	תאריך	זכויות בניה	הערות
כס/1/1	1636	18.06.70	אזור מסחר ומגורים	ההוראות שונו ע"י תביע חדשה
כס/1/1 א'	1668	29.10.70	אזור מסחר ומגורים	ההוראות שונו ע"י תביע חדשה
כס/3/23	2176	18.12.76	יעוד הקרקע מגורים מיוחד ומסחר	ההוראות שונו ע"י תביע חדשה
כס/3/37 א'	3126	28.11.84	אזור מסחרי זכויות בניה בשתי קומות	בדיכ שטחי בניה זהים לקומה
כס/3/27 א' 2	4443	12.09.96	אזור מסחרי זכויות בניה בשתי קומות	בדיכ שטחי בניה זהים לקומה

5.1.2 תכניות מתאריות כלליות

תביע	י.פ.	תאריך	זכויות בניה	הערות
כס/1/1 גג	3347	17.06.86	הוראות לבניה בחלל גג רעפים	
כס/1/1 מ'	3755	29.03.90	40% משטח המסחר לגלריות או מרתפים	
כס/1/1/גג/א'	4127	08.07.93	עדכון הוראות לבניה בחלל גג רעפים	
כס/מק/1/1/מ/א'	4286	26.02.95	לתכנית פורסם ביטול תוקף	
כס/מק/1/1/גג/ג'	4451	24.10.96	עדכון הוראות לבניה בחלל גג רעפים	
כס/1/1/גז	4471	26.12.96	הוראות לבניית מרפסות	
כס/מק/1/1/מ/ב'	4475	09.01.97	הגבחת המרתף עד ל- 3 מ'	
כס/1/1/גל	4648	01.06.98	קביעת הוראות הבניה לגלריות	
כס/1/1/גל/א'	5054	14.02.02	עדכון הוראות הבניה לגלריות	

5.2 תכנון מוצע - תכנית כס/37/3/א/7

5.2.1 מטרות התכנית

- א. קביעת אזורי מסחר בקומת הקרקע ומשרדים / מגורים מעל ופירוט הזכויות בהם.
- ב. קביעת שטחים לצרכי ציבור שונים: דרכים, שטח ציבורי פתוח, חניות וכד'.  
ג. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרכים, חניות ושטח פרטי פתוח, שינוי יעוד משטח פרטי פתוח למסחר, שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח פרטי פתוח. שינוי יעוד משטח מעורב מסחר ומגורים לדרך.
- ד. קביעת הוראות בדבר בינוי פיתוח ועיצוב הבינוי.  
תוספת קומות מ- ק + 1 ל- ק + 6.  
תוספת בשטחים עיקריים של 10,918 מ"ר.  
תוספת שטחי שירות עיליים של 4,574 מ"ר.  
אפשרות המרה בין שטח משרדים ל- 61 יח"ד.
- ה. קביעת הוראות לחניה ולהשלמת מקומות חניה דרך קרן חניה של עיריית כפר סבא.
- ו. קביעת הוראות איכות הסביבה.
- ז. קביעת הוראות בדבר הפקעה.

5.2.2 טבלת זכויות מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות	שטח		שטח			יעוד	שטח מגרש לבניה במ"ר	מס' מגרש	מס' חלוקה רשום
		מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מס' יח"ד	משרדים או מגורים	מסחר				
קווי בנין לארקדות - 0 כמצויין בנספח הביטוי	ק + 6	חניונים	659	20	1,838	360	מסחר, משרדים / מגורים וש.פ.פ.	879	2001	26, 16
							דרך	165	2002	101
							ש.צ.פ.	56	2003	320
	מסחר, משרדים / מגורים וש.פ.פ.						1,012	1001	(חלק מהחלקות)	
	ש.צ.פ.						67	1002	95, 94	
	דרך						176	1003	100, 96	
ק + 6	759	22	2,115	415						
										סה"כ

הערה:

שטחי השרות כוללים את חדרי המדרגות, המעליות, מבואות קומתיים, לובי כניסה וחדרי שרות כמו: אשפה, גז, מים וכד'.

שטחי החניה התת קרקעית לרבות הרמפות ודרכי הגישה, המרחבים המוגנים קולונדות וחדרי ספח על גג המבנה נחשבים לשטחי שרות מחוץ למוזכר למעלה ומעבר למצוין בטבלת זכויות הבניה.

6. עקרונות השומה

6.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

6.2 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:

המצב לפי החלוקה                      המצב לאחר החלוקה

שווי כל מגרש בנפרד                      שווי כל מגרש תמורה בנפרד

----- = -----

שווי כל המגרשים                      שווי כל מגרשי התמורה

6.3 לוח הקצאות 1

6.3.1 שווי יחסי במצב הקודם

א. שווי הקרקע במצב הקודם הינו כקרקע למסחר ומשרדים.

ב. לא הובא בחשבון שווי הבניה על גבי החלקות השונות. נלקחו בחשבון זכויות הבניה של כ"א מהמגרשים ומיקומם במתחם.

ג. השווי היחסי של כל חלקה נתקבל מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים.



### 6.3.2 שווי יחסי במצב החדש

- א. עפ"י תשריט התכנית הוקצה מגרש בניה אחד לשתי החלקות אשר נכללות באיחוד עם שטחים לבניה.
- ב. שוויו של כל אחד מהמגרשים החדשים חושב כקרקע ריקה ופנויה וזאת בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים:
- ◆ יעוד המגרש במצב החדש.
  - ◆ כמות יחידות הדיור, שטחי הבניה והבינוי המוצע.
  - ◆ ניתן מקדם הפחתה בשווי לבעלות משותפת. היכן שבעלות זו קיימת, ניתן מקדם להגדלת ההפרעה.

6.3.3 חושב השווי היחסי של כל חלקה מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה מחדש, עפ"י התכנון המוצע.

## 6.4 לוח הקצאות 2

### 6.4.1 שווי יחסי במצב הקודם

- א. שווי קרקע במצב הקודם הינו כקרקע למסחר ומשרדים.
- ב. השווי היחסי של כל חלקה נתקבל מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות כאיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים.
- ג. הובא בחשבון כי בעלים אחד מחזיק בשתי החלקות.

### 6.4.2 שווי יחסי במצב החדש

- א. עפ"י תשריט התכנית הוקצה מגרש אחד לשתי החלקות אשר נכללות באיחוד עם שטחים לבניה.
- ב. שוויו של כל אחד מהמגרשים החדשים חושב כקרקע ריקה ופנויה וזאת בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים:
- ◆ יעוד המגרש במצב החדש.
  - ◆ כמות יחידות הדיור, שטחי הבניה והבינוי המוצע.

ג. חושב השווי היחסי של כל חלקה מתוך שווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה מחדש, עפ"י התכנון המוצע.

6.5 הובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

## 7. סיכום

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאות בנספח לחוות הדעת, תחשיבנו מנחים אותנו לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.

ועל זאת מאתי על החתום,  
א. ביתן  
שמאי מקרקעין



לוטה : לוח איזון והקצאות

26.9.2006

6438

מצב חדש										מצב קודם									
שינוי יחסי	שווי יחסי	שווי יוצא	חלק במגרש	חלק	לרישום ע"ש	יעוד	שטח מגרש (במ"ר)	מגרש מספר	שווי יחסי	שווי נכס	יינווד	החלק בנכס	בעלות	שטח לזכויות	שטח בתוכנית	שטח (במ"ר)	חלקה	גוש	
0.00%	55.56%	\$1,125,833	4883/8790		חברת הכפר שרת' אחזקה ובינו בע"מ (1987)	משרדים/מגורים מסחר	879	2001	55.56%	\$440,000	משרדים/מגורים מסחר	1/1	חברת הכפר שרת' אחזקה ובינו בע"מ (1987)	400	538	538	16	6438	
0.00%	44.44%	\$900,667	3907/8790		הנהגה ויצי'ו	משרדים/מגורים מסחר וש.פ.פ.			44.44%	\$352,000	מסחר	1/1	הנהגה ויצי'ו	325	450	450	26	6438	
			1/1		עיריית נפר סבא	דו"ר	165	2002			ש.צ.פ.	1/1	עיריית נפר סבא	62	62	550	101	6438	
			1/1		עיריית נפר סבא	ש.צ.פ.	56	2003			ש.צ.פ.	1/1	עיריית נפר סבא	50	50	180	320	6438	
											דו"ר		לרישום ע"ש עיריית כ"ס	50			16	6438	
											ש.צ.פ.		לרישום ע"ש עיריית כ"ס	88			16	6438	
											דו"ר		לרישום ע"ש עיריית כ"ס	65			26	6438	
											ש.צ.פ.		לרישום ע"ש עיריית כ"ס	60			26	6438	
0.000%	100.00%	\$2,026,500					1,100		100.00%	\$792,000				1,100	1,100			סה"כ	

- 1- רישום הזכויות עפ"י נסחי רישום מקרקעין . אם חלו טעויות סופר בלוח ההקצאות, הכתוב בנוסחי הרישום יגבר על לוח ההקצאות.
- 2- הזכויות הוקצו לפי תשריט ותקנון התב"ע. אם חלו טעויות סופר בלוח ההקצאות, הכתוב במסמכי התב"ע יגבר על לוח ההקצאות.
- 3- השטחים המיועדים לצורכי ציבור יוקצו לעיריית נפר סבא ללא תמורה.

מצב חדש										מצב קודם									
שינוי בשווי יחסי	שווי יחסי	סה"כ שווי חדש	חלק במגרש	חלק	לרשום ע"ש	יעוד	שטח מגרש (במ"ר)	מגרש מספר	שווי יחסי	שווי נכס	יעוד	החלק בנכס	בעלות	שטח לזכויות	שטח באיחוד וחלוקה	שטח רשום (במ"ר)	שטח חלקה	גוש	
0.00%	49.40%	\$1,100,331	4999/10120		שינוי הדסה	משרדים/מגורים מסחר וש.פ.פ	1,012	1001	49.40%	\$451,000	משרדים/מגורים מסחר	1/1	שינוי הדסה	412	553	553	95	6438	
0.00%	50.60%	\$1,127,169	5121/10120		שינוי הדסה	משרדים/מגורים מסחר וש.פ.פ			50.60%	\$462,000	משרדים/מגורים מסחר	1/1	שינוי הדסה	425	568	568	96	6438	
				1/1	ירשם ע"ש עזרת כ"ס	ש.צ.פ.	67	1002			ש.צ.פ.	1/1	עזרת כ"ס	67	67	402	94	6438	
			1/1		ירשם ע"ש עזרת כ"ס	דן	176	1003			ש.צ.פ.	1/1	ירשם ע"ש עזרת כ"ס	90		553	95	6438	
											דן	1/1	ירשם ע"ש עזרת כ"ס	51		553	95	6438	
												1/1	ירשם ע"ש עזרת כ"ס	85		568	96	6438	
											דן	1/1	ירשם ע"ש עזרת כ"ס	58		568	96	6438	
0.00%	100.00%	\$2,227,500					1,255		100.00%	\$913,000				1,255	1,255		100	6438	
																		סה"כ	

- הערות:
- 1- רישום הזכויות עפ"י נסחי רישום מקרקעין. אם חלו טעויות סופר בלוח ההקצאות, הכתוב בנסחי הרישום יגבר על לוח ההקצאות.
  - 2- הזכויות הוקצו לפי תשריט ותקנון התב"ע. אם חלו טעויות סופר בלוח ההקצאות, הכתוב במסמכי התב"ע יגבר על לוח ההקצאות.
  - 3- השטחים המיועדים לצורכי יוקצו לעיריית כפר סבא ללא תמורה.