תאריך : 22.01.2026
מספר מינוי : 1784-2025
מספרנו : 629

**לכבוד,**

**איזידור וילכפורט**

**באמצעות השמאי אלי סדאוי**

בדוא"ל: esidawi@netvision.net.il

(להלן: "המבקש")

**הוועדה מקומית גן יבנה**

**באמצעות השמאי מרדכי כהן**

בדוא"ל: cohen001@012.net.il

(להלן: "המשיבה")

# שומה מכרעת היטל השבחה
# חלקה 448 בגוש 562 (מחצית מזרחית)
# רח' האצ"ל פינת רח' הסייפן, גן יבנה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר זמ/64/598, זמ/800, זמ/108/598, זמ/6/64/598 ו-462-0958108

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 15.05.2025

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה:
  - תכנית זמ/64/598 - 26.09.1988
  - תכנית זמ/800 - 29.05.1992
  - תכנית זמ/108/598 - 04.10.2002
  - תכנית זמ/6/64/598 - 23.01.2004
  - תכנית 642-0957108 - 21.12.2024
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 21.01.2026
- מועד הדיון: ביום 13.11.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

| **מטעם המבקש** | | |
|---|---|---|
| # | **מהות** | **מועד המסמך** |
| 1 | שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי אלי סידאוי | 15.09.2025 |
| 2 | העתק רישום מפנקס הזכויות | 08.08.2025 |
| 3 | הסכם מכר | 15.05.2025 |
| **מטעם המשיבה** | | |
| # | **מהות** | **מועד המסמך** |
| 1 | שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים מרדכי כהן ויונתן כהן | 29.06.2025 |
| 2 | תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאים מרדכי כהן ויונתן כהן | 26.09.2025 |

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס הנדון | : | מחצית מזרחית של מגרש בייעוד מגורים צמוד קרקע |
| גוש | : | 562 |
| חלקה | : | 448 |
| שטח חלקה רשום | : | 743 מ"ר |
| זכויות משפטיות | : | בעלות |
| כתובת | : | רחוב הסייפן פינת רחוב האצ"ל, שכונת נאות הפרחים, גן יבנה |

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו המחצית המזרחית של מגרש בייעוד מגורים הידוע כחלקה 448 בגוש 562 הממוקם ברחוב הסייפן פינת רחוב האצ"ל בשכונת נאות הפרחים בגן יבנה.

שכונת נאות הפרחים ממוקם במרכז העיר גן יבנה. רחוב הסייפן הינו רחוב פנימי, דו- סטרי המשתרע מצפון במפגש עם רחוב הורד (ודרך ללא מוצא) עד למפגש עם רחוב צה"ל מדרום. רחוב האצ"ל מסתעף מרחוב הסייפן במערב לרחוב הרצל במזרח.

סביבת הנכס מאופיינת בבתים צמודי קרקע של מבנים דו משפחתיים חדשים או בתהליך של בניה ומגרשי בניה ריקים ופנויים לבניה. הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - מגרש בייעוד מגורים צמוד קרקע
מצפון - רחוב האצ"ל ומעברו מבנה מגורים צמוד קרקע
ממזרח - מבנה מגורים צמוד קרקע
ממערב - רחוב הסייפן ומעברו מגרשי מגורים צמודי קרקע

צורת החלקה רגולרית בצורת מלבן ושטחה 743 מ״ר. החלקה פונה בחזית מערבית לרחוב הסייפן באורך ממוצע של כ-24 מ׳ ובחזית צפונית לרחוב האצ״ל באורך ממוצע של כ-31 מ׳. טופוגרפיית פני הקרקע מישורית.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



## 6. מצב תכנוני

**להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:**

### מצב קודם

#### 6.1 תכנית זמ/3/598

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2015 ביום 09.06.1974.

התוכנית היא תוכנית מתאר ליישוב גן יבנה, המסווגת את הקרקע כ"אזור לתכנון בעתיד" ומגבילה כל בנייה עד להכנת תוכנית שיכון (לפי סעיף ה' בהוראות התכנית), אשר תקבע הוראות להקמת בתי דירה, בתים נפרדים, בתים דו-משפחתיים או בתים טוריים, לרבות שילוב ביניהם.

בנוסף, השטחים המסומנים בתשריט כדרכים מוצעות, כהרחבות לדרכים קיימות, כמגרשים פתוחים וכמגרשים לבניינים ציבוריים – מיועדים להפקעה.

### מצב חדש

#### 6.2 תכנית זמ/64/598

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3582 ביום 11.09.1988.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית המתאר המקומית זמ/3/598, ומשלבת את שטח התכנון בייעודי הקרקע של תוכנית מתאר גן יבנה. במסגרת השינוי נקבעים ייעודי קרקע לאזור מגורים א', שטח ציבורי פתוח, שטחים למבני ציבור ושטח מסחרי, וכן נקבע מתווה מפורט של מערכת דרכים ושבילים להולכי רגל.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד **אזור מגורים א'** כחלק ממגרש 2008.

להלן הוראות הבנייה:

| שטח מגש מינימלי | מס' יח"ד | מס' קומות | תכסית מרבית | שטח בנייה מרבי | קווי בניין | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | קדמי | צדדי | אחורי |
| 750 מ"ר | 2 | 2 | 30.0% | 45.0% | לפי תשריט[1] | 3.0 מ' | 5.0 מ' |

התוכנית מתירה הקמת מרתפים בשטח של עד 60 מ"ר לכל יחידת דיור. בנוסף, היא מאפשרת הקמת מוסך בשטח של 18 מ"ר, כאשר קו הבניין שלו נקבע כך: לחזית – 1.5 מטר, ולצדדים – 3 מטרים או קו אפס, בהתאם לתנאים המפורטים בתוכנית.

התכנון הסופי של השטח ייקבע במסגרת תוכניות מפורטות, ובהן תיערך חלוקה מחדש של החלקות הקיימות תוך הפקעת שטחים המיועדים לצרכי ציבור. שיעור ההפקעה המתוכנן עבור שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ודרכים עומד על כ-40%[2]. הכנת התוכניות המפורטות, כמו גם תוכניות הפיתוח וביצוע העבודות הנדרשות, תתבצע על חשבון בעלי הקרקע.

[1] בהתאם לרוזטה בתשריט התכנית קו בניין קדמי 5 מ'
[2] בהתאם לתחשיב השטחים בתשריט התכנית

6.3. **<u>תכנית זמ/800</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4002 ביום 14.05.1992.

התוכנית קובעת הוראות בניה למרתפים לדירות צמודות קרקע, כדלהלן:

- גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מטר, חלל בגובה העולה על 2.21 מטר ייחשב מבחינת אחוזי בניה כקומת מגורים.
- שטח חלונותיו של המרתף לא יפחת מ-2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט, גובה החלונות יהיה 50 ס״מ בלבד.
- חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. בכל מקרה, גובה רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה. באזור יציאת החירום בלבד, גובה הכניסה יכול להיות 1.2 מטר מעל פני הקרקע.
- שטח המרתף, לרבות הקירות החיצוניים והמקלט שייבנה לנ״ל ושלא יחרוג לקונטור קומת הכניסה שמעליו, לא ייחשב במסגרת שטחי הבניה המותרים עפ״י תוכניות בנין עיר תקפות.
- הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך הדירה עצמה ולא מחדר מדרגות נפרד.
- לא תהיה למרתף דלת יציאה לשטח המגרש שמסביבו.
- המרתף ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה בלבד, לרבות השימושים של מבני עזר חיצוניים כגון: מחסן ביתי, ח. הסקה, חניה וחדר משחקים לשימוש בעלי הדירה בלבד. לא תותר הקמת מטבח בתוך המרתף.

6.4. **<u>תכנית זמ/108/598</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5114 ביום 19.09.2002.

התוכנית מאפשרת תוספת של עד 30 מ״ר שטח עיקרי בחלל עליית הגג, וכן 6 מ״ר שטח שירות עבור מחסן חיצוני קל ויביל.

מבנה העזר חייב להיות מבנייה קלה הניתנת לפירוק, והוא מיועד לאחסון בלבד ללא שימוש למגורים או לעסקים. מיקומו יהיה בקו בניין אחורי 0, גם בפינות מגרש, וגודלו המרבי 3.00 מ׳ על 2.00 מ׳, עם גובה מירבי של 2.20 מ׳ וגג קל בשיפוע פנימה למגרש.

השטח המותר לניצול בעליית הגג מוגבל ל-30 מ״ר, וגובה הגג ייקבע לפי התוכנית המפורטת החלה; בהיעדר הוראה מפורשת, גובה רום הגג לא יעלה על 9 מ׳ ממפלס האפס.

בנוסף, ניתן לבצע פתחים במישור הגג, לרבות חלונות גמלון וחלונות אנכיים מסוג קוקיה, ובלבד שהבולטים מהם לא יחרגו ביותר ממטר אחד ממישור הגג.

6.5. **<u>תכנית זמ/6/64/598</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5262 ביום 08.01.2004.

מטרת התכנית בין היתר, קביעת אזור מגורים א׳ והוראות לחלוקה מחדש ורישום בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג׳ סעיף ז׳ לחוק. בנוסף לכך, התכנית כוללת הוראות לתכנון אקוסטי,

קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושבילי הולכי רגל. התכנית מייעדת את המתחם לפיתוח של 56 יחידות דיור.

בהתאם לתשריט התוכנית החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס׳ 19 ביעוד ״**אזור מגורים א**״, ובשטח של 741 מ״ר[3].

להלן הוראות בניה באזור מגורים א׳:

| | | |
|---|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | : | 735 מ״ר |
| גובה בניין | : | 2 קומות+ עליית גג. רום הגג לא יעלה על 10 מ׳ מעל אבן השפה מול מרכז המגרש |
| עיקרי מעל המפלס | : | 50% + 25 מ״ר עליית גג |
| שירות עילי | : | 7.5 מ״ר ממ״ד, 10 מ״ר למחסן, 18 מ״ר לחניה ליח״ד |
| מתחת למפלס | : | מרתף בשטח שאינו עולה על היקף קומת הקרקע[4] |
| תכסית קרקע עיקרית | : | 35% |
| מס׳ יח״ד | : | 2 יח״ד |
| קווי בנין | : | קדמי - 5 מ׳, צידי - 3 מ׳, אחורי - 5 מ׳ |
| קווי בניה לחניה ומחסן | : | קו אחורי וצדדי - 0, קו בניה לחזית 2.0 מ׳ |

6.6. **<u>תכנית 462-0958108</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12955 ביום 03.12.2024[5].

מטרת התכנית שינוי בעליות גג, בריכות שחיה, מרתפים והגדלת תכסית בתחום אזורי המגורים צמודי קרקע בגן יבנה.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הנחיות ומגבלות בניה בהוראות הבינוי לעליית גג ו/או חדר על הגג
- ניוד שטח עיקרי מחדר/עליית הגג לקומות התחתונות
- קביעת גובה מבנה ושינוי במספר הקומות המותר
- שינוי בגודל מגרש לבריכות שחיה
- שינוי בהוראות לבריכות שחיה, קביעת הנחיות ומגבלות בניה
- שינוי בקווי בנין לבריכות שחיה מ-5 מ׳ ל-1.2 מ׳
- הגדלת תכסית ל-50% לתכניות שבהן תכסית פחותה מ-50% ואינה גורעת מתכנית שאושרה אחרי או היתר בניה שניתן בהקלה
- שינוי בהוראות למרתפים משירות לעיקרי

[3] בנסח הרישום החלקה נרשמה בשטח של 740 מ״ר.
[4] גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ׳.
[5] פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בעיתונים 06.12.2024

<u>תכסית וקווי בניין</u>

תכסית הבניה – הגדלת תכסית ל-50% לתכניות שבהן התכסית פחותה מ-50%. אין באמור בתכנית כדי לפגוע בכל תכסית העולה על 50% בתכנית מאושרת אחרת.

קווי בניין – צידיים - 2.7 מ'; אחורי וקדמי – ע"פ תכניות מאושרות.

<u>בריכות שחייה פרטיות</u>

- לכל יחידת דיור תינתן הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.
- הבריכה תהיה בחצר או כחלק מהמבנה, בהתאם לקווי הבניין.
- מרחק מינימלי משפת הבריכה לגבולות המגרש ולבית המגורים יהיה 1.2 מ'. ככל שמתבקש מבנה עזר לבריכה מעל הקרקע, שטחו יוגבל עד ל-5 מ"ר והוא ימוקם בצמוד למבנה המגורים הראשי ובתוך קווי הבנין ויכלול את חדר המכונות; ככל שאין מבנה עזר, חדר המכונות יהיה כולו ת"ק בעומק שלא יעלה על 1.8 מ'.
- גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק בעומק מירבי של 2 מ'. תכסית פנויה לחילחול לפחות 15% אחרי הבריכה.

<u>מרתפים</u>

- שטח המרתף מיועד לצרכים הביתיים של המשפחה בלבד, לרבות השימושים כגון: מחסן ביתי, חדר הסקה, חדר משחקים וכד'.
- לא תותר התקנת מטבח בתוך המרתף.
- שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע ויחושב כשטח עיקרי, למעט ממ"ד או מחסן עד 6 מ"ר.
- שטח המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו ומתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת 0.00.
- הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור דרך גרם מדרגות פנימי, לא תותר דלת יציאה מהמרתף לשטח המגרש סביבו וכן לא יותר גרם מדרגות חיצוני.
- גובהו המינימלי של חלל המרתף יהיה 2.5 מ' לפחות.
- לא תותר חצר אנגלית שמפלס רצפתה נמוך מ-1.2 מ' מעל מפלס רצפת המרתף.
- לא יותר ניוד שטח מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע.

<u>עליית גג</u>

- מותר יהיה לעשות שימוש בשטח עליית גג בקומות מתחת בהתאם לאמור בסעיף 5. כמו כן מותר יהיה להמיר את השטחים המותרים לעליות גג, לחדרי יציאה לגג.
- במבנה חדש/קומה חדשה, מלאה או חלקית, לא יתאפשר הקמת גג רעפים כאשר מבוקש שימוש בשטח עליית הגג בקומות המבנה.
- גובה גג הרעפים לא יעלה על 10 מ', וגובה מרבי לגג בטון לא יעלה על 9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית תקפה.

מחסן קל

יותר מחסן בשטח של עד 6 מ״ר[6] מחומרים בבניה קלה בלבד ובגובה 2.2 מ׳. מיקום המחסן בקו בנין אחורי ״0״ כולל בפינות המגרשים.

## 7. מצב משפטי

### 7.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, מיום 08.08.2025, עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 562 |
| חלקה | : | 448 |
| שטח חלקה | : | 743 מ״ר |
| בעלויות | : | וילכפורט איזידור |
| הערות | : | הערות אזהרה מיום 20.05.2025 |

### 7.2 הסכם מכר

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 15.05.2025 לפיו נמכרה החלקה בשלמות תמורת 2,750,000 ₪. כל המיסים וההיטלים לרבות היטל השבחה יחולו וישולמו ע״י המוכר.

## 8. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר זמ/64/598, זמ/800, זמ/108/598, זמ/6/64/598 ו-462-0958108 ומימוש בדרך של מכר.

## 9. השבחה עפ״י שומות הצדדים

| תכנית | ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש | ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה |
|---|---|---|
| **זמ/64/598** | ₪ 6,659 | ₪ 6,878 |
| **זמ/800** | אין השבחה | ₪ 2,247 |
| **זמ/108/598** | ₪ 9,858 | ₪ 11,611 |
| **זמ/6/64/598** | ₪ 67,588 | ₪ 74,465 |
| **462-0958108** | ₪ 296,074 | ₪ 359,364 |

[6] בנוסף לשטחי השירות עפ״י תכניות מאושרות.

10. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.

**<u>תכנית זמ/64/598</u>**

- ערכי שווי – 72.45 ₪ למ״ר קרקע, 46 ₪ למ״ר קרקע נטו
- מקדם דחייה לפיתוח במצב חדש - 0.84 (3 שנים בשיעור היוון של 6%)
- מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת במצב קודם 0.36 (5 שנים בשיעור היוון 6%, הפקעה 40%)

**<u>תכנית זמ/108/598</u>**

- מקדם שוליות לשטח עליית גג – 0.85
- שווי מ״ר מבונה אקוו׳ 970 ₪

**<u>תכנית זמ/6/64/598</u>**

- שמאי המבקש אימץ את תחשיב ההשבחה שערכו שמאי המשיבה
- שווי מ״ר מבונה אקוו׳ 1,040 ₪

**<u>תכנית 462-0958108</u>**

- מקדם השבחה בגין הגדלת תכסית בשיעור של 10%
- מקדם השבחה בגין תוספת בריכה בשיעור של 10% עבור 12% משטח החצר
- מקדם מרפסת גג בשיעור של 20%
- מקדם שוליות עבור שטח מעל 100 מ״ר מרתף ליח״ד בשיעור של 50%

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה, למעט החיוב בגין תכניות זמ/6/64/598 ו- 462-0958108 כפי שיפורט בפרק ההכרעה.

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

| נושא | עמדת שמאי המבקש/ת | עמדת שמאי המשיבה |
|---|---|---|
| **תכנית זמ/64/598** | | |
| **מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת** | 0.747 – מגלם דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% | 0.76 – מגלם דחייה של 2.5 שנים בשיעור היוון של 6% והיטל השבחה |
| **תכנית זמ/800** | | |
| **השבחה בגין התכנית** | אין השבחה | מקדם השבחה לשטח המרתף – 0.4<br>מקדם שוליות למרתף מעל 100 מ״ר ליח״ד – 0.5 |
| **זמ/108/598** | | |
| **מקדמים** | מקדם עליית גג – 0.6<br>מקדם שוליות לעליית גג – 0.85<br>מקדם מחסן בהפחתת חצר – 0.15 | מקדם עליית גג – 0.7<br>מקדם שוליות לעליית גג – 0.85<br>מקדם מחסן בהפחתת חצר – 0.6 |
| **מקדם דחייה להכנת תכנית ופיתוח** | 0.632 | 0.64 |
| **462-0958108** | | |
| **שווי מ״ר מבונה אקוו׳** | 6,880 ₪ | 7,472 ₪ |
| **מקדם מרתף עיקרי** | 0.53 | 0.6 |

**<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:</u>**

12. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

12.1. **<u>תכנית זמ/64/598 (26.09.1988)</u>**

שמאי המבקש אימץ בשומתו את מתודולוגיית ההשבחה וערכי השווי כפי שהציגו שמאי המשיבה בשומתם.

12.1.1. **<u>מקדמים</u>**

לטענת שמאי המבקש בגין הצורך בהכנת תכנית מפורטת יש להביא בחשבון מקדם דחייה של 0.747, המשקף דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%. ביחס למקדם הדחייה לפיתוח, אימץ שמאי המבקש את המקדם שנקטו שמאי המשיבה בשיעור של 0.84 המשקף דחייה של 3 שנים.

12.1.2. **<u>תחשיב השבחה</u>**

| **מצב קודם** | |
|---|---|
| שטח המגרש | 371.50 מ״ר |
| שיעור הפקעה | 40.0% |
| שטח ברוטו | 619 מ״ר |
| שווי מ״ר קרקע | 46 ₪ |
| מקדם דחייה להכנת תכנית | 0.36 |
| סה״כ שווי מצב קודם | 10,251 ₪ |
| **מצב חדש** | |
| שטח המגרש | 371.50 מ״ר |
| שווי קרקע | 72.54 ₪ |
| מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת | 0.7470 |
| מקדם דחייה לפיתוח | 0.84 |
| סה״כ שווי מצב חדש | 16,910 ₪ |
| שווי למ״ר קרקע נטו | 46 ₪ |
| **השבחה** | **6,659** ₪ |

12.2. **<u>תכנית זמ/800 (29.05.1992)</u>**

לטענת שמאי המבקש, התוכנית אינה משביחה, בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 562/531. על פי קביעותיו, שטחי הבנייה במועד הקובע היו גדולים ואף מופלגים ביחס לבינוי המקובל בסביבה בשנת 1990. באותה עת חלק מהבתים נבנו ללא מרתפים כלל, או לכל היותר עם מרתפים חלקיים בשטח של עד 50 מ"ר.

עוד ציין שמאי המבקש כי בשל חוסר המסוימות של הנכס ואי הזמינות התכנונית (הצורך בהכנת תכנית מפורטת), לא ניתן לראות בתוכנית משום גורם משביח. בנוסף, מעיון בשומות מכריעות של השמאית המכריעה אוולין דודזון משנים 2023 ו-2024 עולה כי גם לאחר 24 שנים מהמועד הקובע, הוגשו בקשות להיתר בנייה ללא מרתף בגוש 562 (בחלקות 442,437,457,439,461 ו-458), עובדה המחזקת כי לא חל שיפור תכנוני מהותי.

בהתאם לאמור, שמאי המבקש סבור כי לא נוצרה השבחה בגין התוכנית.

12.3. **<u>תכנית זמ/108/598 (04.10.2002)</u>**

שמאי המבקש אימץ בשומתו את מתודולוגיית ההשבחה וערכי השווי כפי שהציגו שמאי המשיבה בשומתם.

12.3.1. **<u>מקדמים</u>**

שמאי המבקש נקט במקדם שווי שטח עליית הגג לפי 0.6, ובנוסף מקדם שוליות בשיעור של 0.85. כתימוכין לעמדתו מפנה לשומה מכרעת של אוולין דודזון בגו"ח 562/439 ביחס למקדם שטח המחסן בבנייה קלה, הביא בחשבון בגילום הפחתת שטח חצר מקדם שווי בשיעור של 0.15.

12.3.2. **<u>תחשיב השבחה</u>**

| מרכיב | יח"ד | שטח בנייה | מקדם | מקדם שוליות | שטח אקוו' |
|---|---|---|---|---|---|
| עליית גג | 1 | 30.00 מ"ר | 0.60 | 0.85 | 15.30 מ"ר |
| מחסן בהפחתת חצר | 1 | 6.00 מ"ר | 0.15 | | 0.90 מ"ר |
| סה"כ שטח אקוו' | | | | | 16.20 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | ₪ 970 |
| מקדם דחיה להכנת תוכנית מפורטת, מקדם דחיה לפיתוח | | | | | 0.627 |
| **השבחה** | | | | | ₪ **9,858** |

12.4. **<u>תכנית זמ/6/64/598</u>**

שמאי המבקש אימץ את תחשיב שמאי המשיבה במלואו.

12.5. **<u>תכנית 462-0958108</u>**

שמאי המבקש אימץ את מתודולוגיית התחשיב של שמאי המשיבה בשינוי מקדמי השווי לשטח מרתף עיקרי, והשווי האקווי.

12.5.1. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקש נוקט בשווי מ״ר מבונה בסך 6,880 ₪ המבוסס על השווי שנקבע בשומות המכריעות של השמאית המכריעה אוולין דודזון כמפורט מטה, בתוספת התאמה לזמן בשיעור של 7.5%.

במסגרת הדיון שנערך בפני הח״מ, טען שמאי המבקש כי תוספת השווי בשיעור 7.5% הינה מוגזמת מאחר וזו תקופת מלחמה, ולטענתו המחירים לא עלו בתקופה זו, ונכון לקבוע שווי בסך 6,400 ₪ למ״ר מבונה בלבד.

כמו כן הציג החלטות שמאים מכריעים כמפורט להלן:

| שמאי מכריע | גו״ח | מועד קובע | שווי מ״ר מבונה אקוו׳ |
|---|---|---|---|
| אוולין דודזון שמאמה | 562/461,439,457,437,442,458 | 20.12.2023 | 6,400 ₪ |
| רינת וויס | 562/161 | 18.3.2023 | 6,100 ₪ |
| מישל אשור | 562/68 | 15.3.2023 | 5,536 ₪ |
| רמה מאור | 562/325 | 22.12.2019 | 4,436 ₪ |

12.5.2. **<u>מקדמים</u>**

לטענת שמאי המבקש מקדם השווי למרתף עיקרי הוא בשיעור 0.53. כתימוכין לעמדתו הפנה לשומה מכרעת של יגאל יוסף בגו״ח 562/110.

12.5.3. **<u>תחשיב השבחה</u>**

| הגדלת תכסית | |
|---|---|
| תכסית עיקרית במצב קודם | 35.0% |
| תכסית עיקרית במצב חדש ללא תוספת שטח | 50.0% |
| סה"כ הגדלת תכסית | 15.0% |
| הגדלה בשטח | 55.50 מ"ר |
| מקדם הגדלת תכסית | 0.10 |
| **סה"כ שטח אקוו' לחיוב בגין הגדלת תכסית** | **5.55 מ"ר** |
| **בריכת שחייה** | |
| שטח מגרש פנוי | 185.75 מ"ר |
| שטח בריכה | 22.29 מ"ר |
| מקדם השבחה לבריכה | 0.10 |
| **שטח לחיוב** | **2.23 מ"ר** |
| **הסבת עליית גג לקומה** | |
| יצירת מרפסת | 30.73 מ"ר |
| מקדם מרפסת בקומת הגג | 0.20 |
| **שטח לחיוב בגין מרפת גג** | **6.145 מ"ר** |

| מרתף - תוספת שטח והסבת שטח שרות לשטח עיקרי | |
|---|---|
| תוספת שטח למרתף בגין הגדלת תכסית | 55.73 מ"ר |
| מקדם שווי מרתף שטח עיקרי ללא כניסה נפרדת | 0.53 |
| מקדם שוליות שטח מרתף עיקרי מעל 100 מ"ר | 0.50 |
| **שטח אקוו' לחיוב בגין הגדלת מרתף** | **14.767 מ"ר** |
| שטח קודם לפי זמ/6/64/598 עד 100 מ"ר | 44.275 מ"ר |
| מקדם הסבה משטח שירות לשטח עיקרי | 0.13 |
| **שטח לחיוב בגין הסבת שטח שירות לעיקרי** | **5.75 מ"ר** |
| מרתף מעל 100 מ"ר עד שטח תכסית במצב קודם | 85.75 מ"ר |
| מקדם אקוו' להסבת מרתף שולי למרתף עיקרי בהשלמת עד תכסית לפי זמ/6/64/598 | 0.10 |
| **שטח לחיוב בגין מרתף שירות שהוסב לעיקרי** | **8.575 מ"ר** |
| סה"כ שטח לחיוב בגין רכיבי המרתף | 29.09 מ"ר |
| סה"כ שטח לחיוב בגין התכנית | 43.034 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 6,880 |
| **השבחה** | ₪ **296,074** |

13. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

13.1. **<u>תכנית זמ/64/598 (26.09.1988)</u>**

שמאי המשיבה נקט במתודולוגיית חישוב ההשבחה, מקדמי דחייה ושווי מ״ר קרקע לפי 40 $ כ- 72.54 ₪ בהתאם לשומה מכרעת של אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 562/439 מיום 06.06.2024 (להלן: ״**שומת דודזון**״).

13.1.1. **<u>מקדמים</u>**

<u>מצב קודם</u>

מקדם דחייה של 5 בשיעור היוון של 6% שנים להכנת תכנית בניכוי היטל השבחה והפקעה בשיעור של 0.36.

שווי מצב קודם- 46 ₪ למ״ר קרקע נטו לאחר הפקעה.

<u>מצב חדש</u>

מקדם דחייה של 2.5 שנים בשיעור היוון של 6% להכנת תכנית מפורטת בניכוי היטל השבחה – 0.76

מקדם דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 6% עבור פיתוח – 0.84

שווי מצב חדש- 40 $ למ״ר קרקע נטו לאחר הפקעה.

13.1.2. **<u>תחשיב השבחה</u>**

| **מצב חדש** | |
|---|---|
| שטח המגרש | 371.50 מ״ר |
| שווי קרקע | 72.54 ₪ |
| מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת | 0.76 |
| מקדם דחייה לפיתוח | 0.84 |
| סה״כ שווי מצב חדש | 17,196.2 ₪ |
| שווי למ״ר קרקע נטו | 46 ₪ |
| **מצב קודם** | |
| שטח המגרש | 371.50 מ״ר |
| שיעור הפקעה | 40.0% |
| שטח ברוטו | 619 מ״ר |
| שווי מ״ר קרקע | 46 ₪ |
| מקדם דחייה להכנת תכנית | 0.36 |
| סה״כ שווי מצב קודם | 10,318 ₪ |
| **השבחה לתכנית זמ/64/598** | **6,878** ₪ |

13.2. **<u>תכנית זמ/800 (29.05.1992)</u>**

לטענת שמאי המשיבה, תכנית זמ/800 הינה תכנית אשר מקנה זכויות בנייה ודינה כדין כל תכנית אחרת המוסיפה זכויות. כתימוכין מפנים להחלטות שמאים מכריעים[7] אשר קבעו חבות בהיטל השבחה בגין תכנית זמ/800.

13.2.1. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה נקטו בשווי מ״ר מבונה בסך 220 ₪ בהתאם לשמאים מכריעים ללא פירוט.

13.2.2. **<u>מקדמים</u>**

שמאי המשיבה נקטו במקדם שווי למרתף ראשוני עד שטח של 100 מ״ר בשיעור 0.4, ומקדם שוליות לשטח מרתף מעל 100 מ״ר בשיעור 50% במקדם שווי 0.2.

כמו כן, הביאו בחשבון מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה, ומקדם דחייה לפיתוח בשיעור 0.64, כמפורט במדרגת ההשבחה של תכנית זמ/598/64.

13.2.3. **<u>תחשיב השבחה</u>**

להלן תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בשומת המשיבה:

| מרכיב/שימוש | שטח מצב קודם | שטח בנייה מבוקש | מקדם שוליות | שטח אקוו׳ |
|---|---|---|---|---|
| מרתף עד 100 מ״ר | 60.00 מ״ר | 100.00 מ״ר | 0.4 | 16.00 מ״ר |
| מרתף מעל 100 מ״ר | 100.00 מ״ר | 130.00 מ״ר | 0.2 | 6.00 מ״ר |
| סה״כ תוספת שטח אקוו׳ | | | | 16.00 מ״ר |
| שווי למ״ר אקוו׳ | | | | 220 ₪ |
| סה״כ השבחה לפני דחייה | | | | 3,520 ₪ |
| מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת, מקדם דחייה לפיתוח | | | | 0.64 |
| **השבחה לאחר דחייה** | | | | **2,247** ₪ |

לאור חוסר בהירות בתחשיב ההשבחה, נדרשו שמאי המשיבה להציג תחשיב מתוקן, כדלקמן:

| מרכיב/שימוש | שטח מצב קודם | שטח בנייה מבוקש | מקדם שוליות | שטח אקוו׳ |
|---|---|---|---|---|
| מרתף עד 100 מ״ר | 60.00 מ״ר | 100.00 מ״ר | 0.4 | 16.00 מ״ר |
| מרתף מעל 100 מ״ר | 100.00 מ״ר | 111.00 מ״ר | 0.2 | 2.20 מ״ר |
| סה״כ תוספת שטח אקוו׳ | | | | 18.20 מ״ר |
| שווי למ״ר אקוו׳ | | | | 220 ₪ |
| סה״כ השבחה לפני דחייה | | | | 4,004 ₪ |
| מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת, מקדם דחייה לפיתוח | | | | 0.64 |
| **השבחה לאחר דחייה** | | | | **2,556** ₪ |

[7] יצחק ברמן גו״ח 557/106, יעל הרון 561/207

13.3. **תכנית זמ/108/598 (04.10.2002)**

13.3.1. **ערכי שווי**

שמאי המשיבה נקטו בשווי מ״ר מבונה בסך 970 ₪ בהתאם לשמאים מכריעים ללא פירוט.

13.3.2. **מקדמים**

שמאי המשיבה נקטו במקדם שווי לשטח עליית הגג 0.7 ובנוסף במקדם שוליות בשיעור של 0.85, סה״כ מקדם משוקלל של 0.6.

13.3.3. **תחשיב השבחה**

| מרכיב | יח״ד | שטח בנייה | מקדם שוליות | שטח אקוו׳ |
|---|---|---|---|---|
| עליית גג | 1 | 30.00 מ״ר | 0.60 | 17.85 מ״ר |
| מחסן בהפחתת חצר | 1 | 6.00 מ״ר | 0.15 | 0.90 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוו׳ | 18.75 מ״ר | 18.75 מ״ר | 18.75 מ״ר | 18.75 מ״ר |
| שווי למר״א | | | | 970 ₪ |
| סה״כ השבחה לפני דחייה | | | | 18,188 ₪ |
| מקדם דחיה להכנת תוכנית מפורטת, מקדם דחיה לפיתוח | | | | 0.64 |
| **השבחה לאחר דחייה למגרש** | | | | **11,611** ₪ |

13.4. **תכנית זמ/6/64/598**

שמאי המשיבה נקטו במתודולוגיית חישוב ההשבחה, מקדמי דחייה ושווי מ״ר קרקע לפי 1,040 ₪ בהתאם לשומת דודזון.

13.4.1. **תחשיב השבחה**

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **זכויות בניה** | **מקדם אקוי׳** | **סה״כ אקווי׳** |
| שטח עיקרי 45% עפ״י תכנית זמ/64/598 | 167.18 מ״ר | 1.00 | 167.18 מ״ר |
| עליית גג | 30.00 מ״ר | 0.70 | 21.00 מ״ר |
| מרתף עד 100 מ״ר | 100.00 מ״ר | 0.40 | 40.00 מ״ר |
| מרתף מעל 100 מ״ר | 30.03 מ״ר | 0.20 | 6.01 מ״ר |
| מחסן | 6.00 מ״ר | 0.40 | 2.40 מ״ר |
| חניה מקורה | 18.00 מ״ר | 0.35 | 6.30 מ״ר |
| ממ״ד - ״חשדר״ אינו פטור מהיטל השבחה | 12.50 מ״ר | 0.80 | 10.00 מ״ר |
| חצר | 223.55 מ״ר | 0.25 | 55.89 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוו׳ מצב קודם | | | 308.77 מ״ר |
| שווי מ״ר אקוו׳ | | | 1,040 ₪ |
| סה״כ שווי מצב חדש | | | 321,118 ₪ |
| מקדם דחיה להכנת תוכנית מפורטת | | | 0.76 |
| מקדם דחיה לפיתוח | | | 0.84 |
| סה״כ שווי מצב קודם | | | 204,909 ₪ |

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **זכויות בניה** | **מקדם אקוו'** | **סה"כ אקוו'** |
| שטח עיקרי | 167.18 מ"ר | 1.00 | 167.18 מ"ר |
| עיקרי שולי | 18.58 מ"ר | 0.90 | 16.72 מ"ר |
| מרתף עד 100 מ"ר | 100.00 מ"ר | 0.40 | 40.00 מ"ר |
| מרתף מעל 100 מ"ר | 30.03 מ"ר | 0.20 | 6.01 מ"ר |
| עליית גג | 25.00 מ"ר | 0.70 | 17.50 מ"ר |
| חניה מקורה | 18.00 מ"ר | 0.35 | 6.30 מ"ר |
| אחסנה קומת קרקע | 10.00 מ"ר | 0.60 | 6.00 מ"ר |
| ממ"ד - "חשדר" אינו פטור מהיטל השבחה | 12.50 מ"ר | 0.80 | 10.00 מ"ר |
| חצר | 200.98 מ"ר | 0.25 | 50.24 מ"ר |
| סה"כ מצב חדש | | | 319.94 מ"ר |
| שווי מר"א | | | ₪ 1,040 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | ₪ 332,739 |
| מקדם דחיה לפיתוח | | | 0.84 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | ₪ 279,374 |
| **השבחה** | | | ₪ **74,465** |

13.5. **<u>תכנית 462-0958108</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון השבחה בגין מספר מרכיבי השבחה שהתקבלו בגין התכנית.

**הגדלת תכסית** במגבלות קווי הבניין: מ-35% עד ל-50% והקטנת קו בניין צידי מ-3 מ' ל-2.70 מ'. מקדם השבחה למרכיב זו 0.1.

**יצירת מרפסת גג** – לטענתם התכנית מאפשרת ניוד שטחי עליית הגג אל הקומות שמתחת, וכן את הפיכת חדר עליית הגג לקומה נוספת הכוללת אפשרות ליציאה למרפסת. לדידם, ההשבחה בגין רכיב זה נובעת מיצירת מרפסת גג במקדם שווי של 0.2.

**הגדלת מרתף ותוספת שימושים** - לטענת שמאי המשיבה, התכנית מוסיפה זכויות למרתף עיקרי במסגרת התכסית, ומסבה שטחי שירות לשטח עיקרי, ומגדילה את גובה המרתף מ-2.20 מ' ל-2.50 מ' לפחות. בהתאם לכך, גורסים שמאי המשיבה כי מקדם השווי למרתף עיקרי הוא 0.6, בשונה ממקדם מרתף לשימוש שירות בשיעור של 0.4.

**בריכת שחייה** - לטענת שמאי המשיבה, התכנית מאיינת את הצורך שהיה קיים בפרסום הקלות לצורך הקטנת קווי הבניין, ובכך מעגנת את האפשרות להקמת בריכת שחייה בשיעור של עד 12% משטח החצר הפנוי, תוך יצירת גמישות בקווי הבניין – מצמצום של 5 מ' ל-1.2 מ'.

בהתאם לכך, שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שווי לבריכת שחייה בשיעור של 0.35, ובהתחשב בהפחתת חצר, מקדם התוספת לשווי עומד על 0.1.

בתגובה לטענת שמאי המבקש לעניין מקדם השווי למרתף עיקרי, מפנים שמאי המשיבה למספר רב של שומות מכריעות לתכנית המרתפים של הוועדה לתו"ב זמורה, בהן מקדם השווי למרתף עם כניסה נפרדת עומד על 0.65, ואילו מרתף ללא אפשרות לכניסה נפרדת נקבע לפי 0.6.

13.5.1. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה נקטו בשווי מ״ר מבונה אקווי בסך 7,472 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, ניתוח העסקה בנכס מושא השומה וניתוח עסקאות בסביבה והתאמה למועד הקובע לפי 6% לשנה, כדלקמן:

<u>שומות מכריעות</u>

| שמאי מכריע | מיום | תאריך קובע | גו״ח | שווי קרקע למ״ר אקווי | שווי מותאם למועד הקובע |
|---|---|---|---|---|---|
| ארז כהן | 12.2.2025 | 28.5.2022 | 556/419 | ₪ 6,900 | ₪ 8,015 |
| בועז קוט | 20.12.2023 | 7.6.2023 | 562/337 | ₪ 7,200 | ₪ 7,877 |
| רינת וויס | 14.11.2024 | 18.3.2023 | 562/161 | ₪ 6,100 | ₪ 6,761 |

<u>ניתוח העסקה מושא השומה</u>

| תכנית | שטח אקווי לתכנית |
|---|---|
| זמ/6/64/598 | 319.94 מ״ר |
| 462-0958108 | 48.09 מ״ר |
| סה״כ שטח אקווי | 368.04 מ״ר |
| שווי עסקה | ₪ 2,750,000 |
| שווי למ״ר מבונה אקווי | ₪ 7,472 |

<u>ניתוח עסקאות</u>

| **גו״ח 557/425, מיום 24.12.2024** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| זמ/66/598 חד משפחתי | | | | | |
| **מרכיב** | **שטח** | **אחוזי בנייה** | **שטח בנייה** | **מקדם התאמה** | **שטח אקווי** |
| קומת קרקע | 510.00 מ״ר | 30.0% | 153.00 מ״ר | 1.00 | 153.00 מ״ר |
| קומה א׳ | | 15.0% | 76.50 מ״ר | 1.00 | 76.50 מ״ר |
| מרפסת קומה א׳ | | | 76.50 מ״ר | 0.20 | 15.30 מ״ר |
| מוסד | | | 18.00 מ״ר | 0.30 | 5.40 מ״ר |
| ממ״ד | | | 12.50 מ״ר | 1.00 | 12.50 מ״ר |
| מרתף עיקרי עד 100 | | 30.0% | 100.00 מ״ר | 0.60 | 31.80 מ״ר |
| מרתף עיקרי מעל 101 | | | 53.00 מ״ר | 0.30 | 3.00 מ״ר |
| מחסן | | | 10.00 מ״ר | 0.40 | 4.00 מ״ר |
| עליית גג | | | 30.00 מ״ר | 0.70 | 21.00 מ״ר |
| מרפסת עליית גג | | | 46.50 מ״ר | 0.20 | 9.30 מ״ר |
| מחסן קל | | | 6.00 מ״ר | 0.60 | 3.60 מ״ר |
| בריכת שחייה | 310.50 מ״ר | 12.0% | 37.26 מ״ר | 0.35 | 13.04 מ״ר |
| חצר | | | 273.24 מ״ר | 0.25 | 77.63 מ״ר |
| **סה״כ שטח אקווי** | | | | | **426.07 מ״ר** |
| מחיר העסקה | | | | | ₪ 3,200,000 |
| **שווי למ״ר מבונה אקווי** | | | | | **₪ 7,511** |
| התאמה לזמן | 9.3.2025 | 6.0% | 0.2 | 0.99 | **₪ 7,601** |

| גו״ח 556/158, מיום 06.08.2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| זמ/2/63/598 + זמ/800 + זמ/108/598 | | | | | |
| **מרכיב** | **שטח** | **אחוזי בנייה** | **שטח בנייה** | **מקדם התאמה** | **שטח אקוו׳** |
| קומת קרקע | 376.00 מ״ר | 30.0% | 112.80 מ״ר | 1.00 | 112.80 מ״ר |
| קומה א׳ | | 15.0% | 56.40 מ״ר | 1.00 | 56.40 מ״ר |
| מרפסת קומה א׳ | | | 56.40 מ״ר | 0.20 | 11.28 מ״ר |
| מוסך | | | 18.00 מ״ר | 0.30 | 5.40 מ״ר |
| ממ״ד | | | 12.50 מ״ר | 1.00 | 12.50 מ״ר |
| מרתף עיקרי עד 100 | | 30.0% | 100.00 מ״ר | 0.40 | 5.12 מ״ר |
| מרתף עיקרי מעל 101 | | | 12.80 מ״ר | 0.20 | 2.56 מ״ר |
| עליית גג | | | 30.00 מ״ר | 0.70 | 21.00 מ״ר |
| מרפסת עליית גג | | | 26.40 מ״ר | 0.20 | 5.28 מ״ר |
| מחסן קל | | | 6.00 מ״ר | 0.60 | 3.60 מ״ר |
| חצר | | | 226.70 מ״ר | 0.25 | 56.68 מ״ר |
| **סה״כ שטח אקוו׳** | | | | | **292.62 מ״ר** |
| מחיר העסקה | | | | | 2,950,000 ₪ |
| **שווי למ״ר מבונה אקוו׳** | | | | | **10,082** ₪ |
| התאמה לזמן | 9.3.2025 | 6.0% | 1.6 | 0.91 | **11,061** ₪ |

| גו״ח 562/337, מיום 24.06.2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| זמ/4/64/598 + זמ/800 + זמ/108/598 + 462-0958108 | | | | | |
| **מרכיב** | **שטח** | **אחוזי בנייה** | **שטח בנייה** | **מקדם התאמה** | **שטח אקוו׳** |
| קומת קרקע | 375.00 מ״ר | 35.0% | 131.25 מ״ר | 1.00 | 131.25 מ״ר |
| קומה א׳ | | 15.0% | 56.25 מ״ר | 1.00 | 56.25 מ״ר |
| מרפסת קומה א׳ | | | 75.00 מ״ר | 0.20 | 15.00 מ״ר |
| מוסך | | | 18.00 מ״ר | 0.30 | 5.40 מ״ר |
| ממ״ד | | | 12.50 מ״ר | 1.00 | 12.50 מ״ר |
| מרתף עיקרי עד 100 | | 30.0% | 100.00 מ״ר | 0.40 | 12.50 מ״ר |
| מרתף עיקרי מעל 101 | | | 31.25 מ״ר | 0.20 | 2.00 מ״ר |
| מחסן | | | 10.00 מ״ר | 0.40 | 4.00 מ״ר |
| עליית גג | | | 30.00 מ״ר | 0.70 | 21.00 מ״ר |
| מחסן קל | | | 6.00 מ״ר | 0.60 | 3.60 מ״ר |
| בריכת שחייה | 197.25 מ״ר | 12.0% | 23.67 מ״ר | 0.35 | 8.28 מ״ר |
| חצר | | | 173.58 מ״ר | 0.25 | 49.31 מ״ר |
| **סה״כ שטח אקוו׳** | | | | | **321.10 מ״ר** |
| מחיר העסקה | | | | | 3,128,000 ₪ |
| **שווי למ״ר מבונה אקוו׳** | | | | | **9,742** ₪ |
| התאמה לזמן | 9.3.2025 | 6.0% | 1.7 | 0.91 | **10,762** ₪ |

| גו"ח 562/344, מיום 08.12.2022 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| זמ/108/598 + זמ/800 + זמ/4/64/598 | | | | | |
| **מרכיב** | **שטח** | **אחוזי בנייה** | **שטח בנייה** | **מקדם התאמה** | **שטח אקוו'** |
| קומת קרקע | 334.00 מ"ר | 35.0% | 116.90 מ"ר | 1.00 | 116.90 מ"ר |
| קומה א' | | 15.0% | 50.10 מ"ר | 1.00 | 50.10 מ"ר |
| מרפסת קומה א' | | | 66.80 מ"ר | 0.20 | 13.36 מ"ר |
| מוסך | | | 18.00 מ"ר | 0.30 | 5.40 מ"ר |
| ממ"ד | | | 12.50 מ"ר | 1.00 | 12.50 מ"ר |
| מרתף | | 35.0% | 116.90 מ"ר | 0.40 | 46.76 מ"ר |
| מחסן | | | 10.00 מ"ר | 0.40 | 4.00 מ"ר |
| עליית גג | | | 30.00 מ"ר | 0.70 | 21.00 מ"ר |
| מחסן קל | | | 6.00 מ"ר | 0.60 | 3.60 מ"ר |
| חצר | | | 170.60 מ"ר | 0.25 | 42.65 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקוו'** | | | | | **316.27 מ"ר** |
| מחיר העסקה | | | | | 2,640,000 ₪ |
| **שווי למ"ר מבונה אקוו'** | | | | | **8,347** ₪ |
| התאמה לזמן | 9.3.2025 | 6.0% | 2.3 | 0.88 | **9,518** ₪ |

| גו"ח 562/505, מיום 22.12.2021 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| זמ/108/598 + זמ/800 + זמ/95/598 | | | | | |
| **מרכיב** | **שטח** | **אחוזי בנייה** | **שטח בנייה** | **מקדם התאמה** | **שטח אקוו'** |
| קומת קרקע | 351.00 מ"ר | 35.0% | 122.85 מ"ר | 1.00 | 122.85 מ"ר |
| קומה א' | | 15.0% | 52.65 מ"ר | 1.00 | 52.65 מ"ר |
| מרפסת קומה א' | | | 70.20 מ"ר | 0.20 | 14.04 מ"ר |
| מוסך | | | 18.00 מ"ר | 0.30 | 5.40 מ"ר |
| ממ"ד | | | 12.50 מ"ר | 1.00 | 12.50 מ"ר |
| מרתף | | 35.0% | 122.85 מ"ר | 0.40 | 49.14 מ"ר |
| מחסן | | | 10.00 מ"ר | 0.40 | 4.00 מ"ר |
| עליית גג | | | 30.00 מ"ר | 0.70 | 21.00 מ"ר |
| מחסן קל | | | 6.00 מ"ר | 0.60 | 3.60 מ"ר |
| חצר | | | 181.65 מ"ר | 0.25 | 45.41 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקוו'** | | | | | **330.59 מ"ר** |
| מחיר העסקה | | | | | 3,950,000 ₪ |
| **שווי למ"ר מבונה אקוו'** | | | | | **11,948** ₪ |

| גו"ח 562/459, מיום 17.11.2021 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| זמ/108/598 + זמ/800 + זמ/6/64/598 | | | | | |
| **מרכיב** | **שטח** | **אחוזי בנייה** | **שטח בנייה** | **מקדם התאמה** | **שטח אקוו'** |
| קומת קרקע | 371.00 מ"ר | 35.0% | 129.85 מ"ר | 1.00 | 129.85 מ"ר |
| קומה א' | | 15.0% | 55.65 מ"ר | 1.00 | 55.65 מ"ר |
| מרפסת קומה א' | | | 74.20 מ"ר | 0.20 | 14.84 מ"ר |
| מוסך | | | 18.00 מ"ר | 0.30 | 5.40 מ"ר |
| ממ"ד | | | 12.50 מ"ר | 1.00 | 12.50 מ"ר |
| מרתף | | 35.0% | 129.85 מ"ר | 0.40 | 51.94 מ"ר |
| מחסן | | | 10.00 מ"ר | 0.40 | 4.00 מ"ר |
| עליית גג | | | 30.00 מ"ר | 0.70 | 21.00 מ"ר |
| מחסן קל | | | 6.00 מ"ר | 0.60 | 3.60 מ"ר |
| חצר | | | 194.65 מ"ר | 0.25 | 48.66 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקוו'** | | | | | **347.44 מ"ר** |
| מחיר העסקה | | | | | 2,500,000 ₪ |
| **שווי למ"ר מבונה אקוו'** | | | | | **7,195** ₪ |
| התאמה לזמן | 9.3.2025 | 6.0% | 3.3 | 0.82 | **8,726** ₪ |

13.5.2. **<u>תחשיב השבחה</u>**

| | |
|---|---|
| שטח מגרש | 740.00 מ״ר |
| שטח מגרש ליח״ד | 370.00 מ״ר |
| **תכסית - התייחסות להגדלת תכסית מצב קודם מול מוצב חדש - 50% בכפוף למגבלות קווי הבניין בנכס הנדון** | |
| תכסית מצב קודם עיקרי | 35.0% |
| שטח ברוטו הנכנס בתוך קווי הבניין המותרים | 50.0% |
| הגדלת תכסית באחוזים<br>ובנוסף תוספת שטח שניתן להגדיל מהקטנת קו הבניין צידי מ-3 ל- 2.7 | 15.0% |
| הגדלה בשטח | 55.73 מ״ר |
| מקדם הגדלת תכסית | 0.10 |
| **סה״כ שטח אקוו׳ לחיוב בגין הגדלת תכסית** | **5.57 מ״ר** |
| **בריכת שחייה** | |
| שטח מגרש פנוי | 185.75 מ״ר |
| שטח בריכה | 22.29 מ״ר |
| מקדם השבחה לבריכה | 0.10 |
| **שטח לחיוב** | **2.229 מ״ר** |
| **הסבת עליית גג לקומה** | |
| יצירת מרפסת | 30.73 מ״ר |
| מקדם מרפסת בקומת הגג | 0.20 |
| **שטח לחיוב בגין מרפת גג** | **6.15 מ״ר** |
| **מרתף - תוספת שטח והסבת שטח שרות לשטח עיקרי** | |
| תוספת שטח למרתף | 55.725 מ״ר |
| מקדם שווי מרתף שטח עיקרי ללא יציאה נפרדת | 0.60 |
| מקדם שוליות שטח מרתף עיקרי מעל 100 מ״ר | 0.50 |
| **שטח אקוו׳ לחיוב בגין הגדלת מרתף** | **16.72 מ״ר** |
| שטח קודם לפי זמ/6/64/598 עד 100 מ״ר | 44.275 מ״ר |
| מקדם הסבה משטח שירות לשטח עיקרי | 0.2 |
| **שטח לחיוב בגין הסבת שטח שירות לעיקרי** | **8.86 מ״ר** |
| מרתף מעל 100 מ״ר עד שטח תכסית במצב קודם | 85.75 מ״ר |
| מקדם שוליות מרתף שולי למרתף עיקרי בהשלמת תכסית לפי זמ/6/64/598 | 0.10 |
| **שטח לחיוב בגין מרתף שירות שהוסב לעיקרי** | **8.575 מ״ר** |
| סה״כ שטח לחיוב בגין רכיבי המרתף | 34.15 מ״ר |
| סה״כ שטח לחיוב בגין התכנית לחצי מדו | 48.09 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 7,472 |
| **סה״כ השבחה** | **₪ 359,364** |

## 14. הכרעה

### 14.1 תכנית זמ/64/598 (26.09.1988)

התוכנית משנה את ייעוד החלקה מ״שטח לתכנון בעתיד״ ל״אזור מגורים א״, ומתנה את התכנון הסופי בהכנת תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות לכל שטח התוכנית, שיקבעו את חלוקת החלקות הקיימות תוך כדי הפקעת שטחים המיועדים לצרכי ציבור.

### 14.1.1 ערכי שווי

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי אשר נקבע בהתאם לשומת דודזון על בסיס בטאון מקרקעין וערכם מיוני 1987 למגרשים צמודי קרקע באזור גן יבנה. לאחר שבחנתי את נתוני השווי אני מקבלת את הסכמתם לשווי מ״ר מבונה במצב חדש בסך 40$ (72.54 ₪[8]), ושווי במצב קודם כנגזרת של השווי במצב חדש בסך 46 ₪.

### 14.1.2 מקדמים

מצב קודם

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים למקדם הדחייה לשינוי ייעוד בשיעור של כ-0.36 המשקף דחייה של 5 שנים, הפקעה של 40% ותשלום היטל השבחה עתידי, ובהתאם לשומת דודזון.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לדחייה של 5 שנים עד הכנת תכנית לשינוי ייעוד בשיעור היוון של 6% ותשלום היטל השבחה עתידי.

מקדם הדחייה נקבע בהתאם לנוסחת חישוב קרקע ספקולטיבית כדלקמן:

$$X = \frac{Y - (\frac{Y - X}{2})}{(1 + I)^N}$$

X מצב קודם – (מקדם הדחייה)
Y מצב חדש = 1 על מנת לקבל את מקדם הדחייה
I שיעור ההיוון
N תקופת הדחייה

בפישוט אלגברי מתקבלת הנוסחה למציאת המצב הקודם (מקדם הדחיה), כדלקמן:

$$X = \frac{0.5}{(1 + I)^N - 0.5}$$

בהתאם לנוסחת קרקע ספקולטיבית מקדם הדחייה לשטח נטו עומד על 0.5965[9].

[8] לפי שער חליפין של 1.8135 ₪ לדולר
[9] $0.5 / (1.06^5 - 0.5)$

<u>מצב חדש</u>

אין מחלוקת בין הצדדים למקדם דחייה לפיתוח של 3 שנים לפי שיעור היוון של 6%. הצדדים חלוקים ביחס למקדם הדחייה עבור הכנת תכנית מפורטת. שמאי המשיבה נקטו במקדם דחייה בשיעור של 0.76 המשקף דחייה של 2.5 שנים ותשלום עתידי של היטל השבחה. מנגד שמאי המבקש נקט במקדם דחייה 0.767 המשקף דחייה של 5 שנים.

אני מקבלת את מקדם הדחייה לפיתוח שנקטו הצדדים בשיעור של 0.84.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה ביחס למקדם הדחייה להכנת תכנית מפורטת, מהסיבה כי דחייה של שנתיים שלוש מעבר למקדם הדחייה שניתן לפיתוח הינה דחייה סבירה.

בהתאם לאמור, יובא בחשבון מקדם דחייה בתוספת היטל השבחה עתידי בשיעור של 0.76[10], בהתאם לנוסחת קרקע ספקולטיבית ובדומה לשומת דודזון.

14.1.3. **<u>תחשיב השבחה</u>**

| **מצב חדש** | |
|---|---|
| שטח המגרש | 371.50 מ״ר |
| שווי קרקע ב ₪ | 72.54 ₪ |
| מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה 2.5 שנים | 0.76 |
| מקדם דחיה לפיתוח קרקע (3 שנים בשיעור היוון 6%) | 0.84 |
| סה״כ שווי מצב חדש | 17,224 ₪ |
| **מצב קודם** | |
| שטח המגרש | 371.50 מ״ר |
| שווי מ״ר קרקע | 46 ₪ [11] |
| מקדם דחייה להכנת תכנית ותשלום היטל השבחה 5 שנים | 0.5965 |
| סה״כ שווי מצב קודם | 10,274 ₪ |
| **השבחה לתכנית זמ/598/64** | **6,950 ₪** |

[10] ( 1.06$^{2.5}$ – 0.5 ) / 0.5
[11] 371.5 מ״ר / 17,224 ₪ (שווי המצב הקודם) = 46 ₪

14.2. **<u>תכנית זמ/800 (29.05.1992)</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר מרתפים, ומגדילה את שטח המרתף מ-60 מ״ר במצב קודם לשטח קונטור קומת הקרקע.

14.2.1. **<u>טענת סף – היעדר חבות בהיטל השבחה</u>**

לשיטת שמאי המבקש, התכנית הנדונה אינה יוצרת השבחה, זאת בעיקר נוכח היקף זכויות הבנייה הנרחבות המיוחסות למרתפים, באופן שאין כדאיות כלכלית להקמת מרתף נכון למועד הקובע. כתמיכה לטענתו, הפנתה לשומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי אייל יצחקי בגו״ח 562/531.

מנגד, שמאי המשיבה סבורים כי התכנית משביחה, תוך הפניה לפסיקות שמאים מכריעים בתחום גן יבנה, כתימוכין לעמדתם.

באשר להפניה לשומתו של השמאי יצחקי, יובהר כי בשומה זו נבחנה ההשבחה לתכנית המפורטת זמ/5/64/598, תוך הבאת שטח מרתפים זהה של 60 מ״ר ליח״ד בשני מצבי התכנון – בשונה מעמדת שמאי המבקש אשר ייחס במדרגת התכנית המפורטת זמ/6/64/598, שטח מרתף בגודל קונטור קומת הקרקע בשני מצבי התכנון. ככל שקיים העדר ביקוש למרתפים במועד הקובע, הרי שההשבחה תבוא לידי ביטוי במדרגת התכנית המפורטת (זמ/6/64/598).

במסגרת ערר (חי׳) 8504-02-21, **הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ׳ נועם ידגר** נקבע:

> ״כידוע, בעת בחינת פרשנות הוראות תוכנית לצורך חיוב בהיטל השבחה יש חשיבות לשאלה מה עמד לנגד עיניו של קונה סביר במועד הקובע; ובהעדר נסיבות שיעידו אחרת - החזקה היא שהקונה הסביר פועל לפי הפרשנות האובייקטיבית של התכנון.
>
> ...
>
> ככלל, במסגרת קביעת שווי מקרקעין לצורך חיוב בהיטל השבחה אין רלבנטיות לרמת ההכנסות של תושבי הסביבה, אלא לשווי המקרקעין בסביבה. גובה היטל ההשבחה נגזר משווי המקרקעין ולא מעומק כיסיו של הנישום״.
>
> ״כמו כן, על פני הדברים, עצם העובדה שמימוש זכויות בנייה למרתפים אינו שכיח בסביבת המקרקעין (אך מתרחש לעתים), אינה מצדיקה קביעה בדבר העדר חבות בהיטל השבחה בגין תוכנית המרתפים, אלא הפחתה מתאימה בשווי הזכויות מכוחה״.

לאור האמור אינני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי אין השבחה בשל היעדר ביקוש למרתפים, עם זאת תינתן הפחתה לשוליות, המשקפת את רמת הביקוש הנמוכה לתוספת השטח.

14.2.2. **<u>מקדמים</u>**

בחנתי את מקדמי המרתף בהחלטות שמאים מכריעים לתכנית הנדונה, כדלקמן:

| שמאי מכריע | גו"ח | שטח מרתף ראשוני | מקדם מרתף ראשוני | מקדם שוליות לשטח מרתף שולי |
|---|---|---|---|---|
| עאטף עאלם | 557/247 | 140.00 מ"ר | 0.30 | |
| מנחם מלוכנא | 557/106 | 81.06 מ"ר | 0.32 | |
| אייל יצחקי | 562/531 | 60.00 מ"ר | 0.30 | |
| קציר בצלאל | 556/294-308 | 90.00 מ"ר | 0.35 | |
| יצחק ברמן | 557/106 | 71.00 מ"ר | 0.32 | |
| הרון יעל | 561/207 | 125.30 מ"ר | 0.36 | |
| גבע בלטר | 556/12 | 60.00 מ"ר | 0.50 | 0.30 |
| רינת וויס | 562/161 | 60.00 מ"ר | 0.40 | 0.75 |

נוכח גובה המרתף (עד 2.20 מ'), ומגבלות השימושים המותרים, וכן הגישה העולה מהחלטות שמאים ביחס לתכנית, אני קובעת את מקדמי השווי למרתף, כדלקמן:

- מרתף עד 60 מ"ר ליחידת דיור – ייקבע מקדם שווי 0.40.
- מרתף העולה על 60 מ"ר ליחידת דיור – ייקבע מקדם שוליות 0.50 (דהיינו: מקדם בשיעור של 0.2 עבור שטח המרתף השולי).

אדגיש כי מקדמים אלו מיוחסים למועד הקובע.

14.2.3. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה נקטו בשווי מ"ר מבונה בסך 220 ₪ בהתאם להכרעת שמאים מכריעים ללא פירוט.

שמאי המבקש לא הציג בשומתו ערכי שווי למועד הקובע, הואיל ולטענתו התכנית אינה משביחה.

בשל העדר עסקאות השוואה למועד הקובע, בחנתי ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות, כדלקמן:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | מועד השומה | שווי למ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| גבע בלטר | 556/12 | 13.8.2019 | 220 ₪ |
| רינת וויס רביב | 562/161 | 14.11.2024 | 220 ₪ |
| מנחם מלוכנא | 557/106 | 21.10.2015 | 220 ₪ |
| בצלאל קציר | 556/294 | 12.9.2010 | 220 ₪ |
| יצחק ברמן | 557/106 | 18.12.2014 | 220 ₪ |
| יעל הרון | 561/207 | 21.11.2023 | 220 ₪ |

בהתאם לאמור לעיל, אני מקבלת את השווי בו נקטו שמאי המשיבה לפי 220 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.

14.2.4. **<u>תחשיב השבחה</u>**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח המגרש | | | | | 371.50 מ״ר |
| **מצב קודם שטח מרתף 60 מ״ר ליח״ד** | | | | | |
| **מהות** | **שטח** | **יח״ד** | **מקדם שווי** | **מקדם שוליות** | **שטח אקוו׳** |
| שטח מרתף ליח״ד | 60.00 מ״ר | 1 | 0.40 | 1.00 | 24.00 מ״ר |
| **מצב חדש שטח מרתף 30% משטח המגרש** | | | | | |
| סה״כ שטח מרתף במצב חדש | 111.45 מ״ר[12] | 1 | | | |
| שטח מרתף עד 60 מ״ר ליח״ד | 60.00 מ״ר | 1 | 0.40 | 1.00 | 24.00 מ״ר |
| שטח מרתף מעל 60 מ״ר ליח״ד | 51.45 מ״ר | 1 | 0.40 | 0.50 | 10.29 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוו׳ מצב חדש | | | | | 34.29 מ״ר |
| סה״כ שטח לחיוב | | | | | 10.29 מ״ר |
| שווי מ״ר אקוו׳ | | | | | 220 ₪ |
| מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה 2.5 שנים | | | | | 0.76 |
| מקדם דחיה לפיתוח קרקע (3 שנים בשיעור היוון 6%) | | | | | 0.84 |
| **השבחה** | | | | | **1,447** ₪ |

14.3. **<u>תכנית זמ/598/108 (04.10.2002)</u>**

התוכנית מוסיפה זכויות בניה לעליית גג בשטח של 30 מ״ר ליח״ד ומחסן מבנייה קלה בשטח של 6 מ״ר.

14.3.1. **<u>ערכי שווי</u>**

לא קיימת המחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי, לפי 970 ₪ למ״ר מבונה אקוו׳.

בשל העדר עסקאות השוואה למועד הקובע, בחנתי החלטות שמאים מכריעים לתכנית הנדונה, כדלקמן:

| שמאי מכריע | גו״ח | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|
| עאטף עאלם | 557/247 | 900 ₪ |
| מנחם מלוכנא | 557/106 | 970 ₪ |
| אייל יצחקי | 562/531 | 1,000 ₪ |
| קציר בצלאל | 556/294-308 | 1,000 ₪ |
| יצחק ברמן | 557/106 | 970 ₪ |
| הרון יעל | 561/207 | 965 ₪ |
| רינת וויס | 562/161 | 970 ₪ |

לאור האמור, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי מ״ר אקוו׳ בסך 970 ₪.

[12] תכסית מקסימלית של 30% משטח מגרש של 371.5 מ״ר = 111.45 מ״ר

14.3.2. **<u>מקדמים</u>**

<u>מקדם עליית גג</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם משוקלל לשטח עליית הגג בשיעור של 0.6 המשקף מקדם שווי 0.7 ומקדם שוליות 0.85. מנגד שמאי המבקש נקט במקדם שווי בשיעור של 0.6 ומקדם שוליות בשיעור של 0.85.

לאור הוראות התכנית ביחס לגובה רום הגג המותר עד 9 מ' ולאחר עיון בשומות המכריעות לתכנית הנדונה, יובא בחשבון מקדם שווי 0.7 לעליית גג, ומקדם שוליות בהתאם להסכמת הצדדים בשיעור של 0.85.

<u>מחסן מבנייה קלה</u>

שמאי המשיבה נקטו במקדם שווי 0.6, לעומת שמאי המבקש אשר נקט במקדם שווי 0.4, ובניכוי הפסד שטח חצר במקדם של 0.15.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש ביחס למקדם מחסן מבניה קלה. בהתאם להוראות התכנית מותר הקמת מחסן חצר חיצוני מבניה יבילה וקלה הניתנת לפירוק, לכן מקדם השווי לשטח המחסן הינו 0.4, ובהפחתת שטח חצר לפי מקדם שווי של 0.25, מתקבל מקדם שווי בשיעור של 0.15.

<u>מקדם דחיה להכנת תוכנית מפורטת ופיתוח קרקע</u>

אני מקבלת את הסכמת הצדדים ביחס למקדם דחייה בשיעור של כ-0.63, המשקף דחייה של 2.5 בתוספת תשלום היטל השבחה, ובנוסף מקדם דחייה לפיתוח בשיעור 0.84, המשקף דחייה של 3 שנים.

14.3.3. **<u>תחשיב השבחה</u>**

| מרכיב | יח"ד | שטח בנייה | מקדם שווי | מקדם שוליות | שטח אקוו' |
|---|---|---|---|---|---|
| עליית גג | 1 | 30.00 מ"ר | 0.70 | 0.85 | 17.85 מ"ר |
| מחסן בהפחתת חצר | 1 | 6.00 מ"ר | 0.15 | 1.00 | 0.90 מ"ר |
| סה"כ שטח אקוו' | | | | | 18.75 מ"ר |
| מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה 2.5 שנים | | | | | 0.76 |
| מקדם דחיה לפיתוח קרקע (3 שנים בשיעור היוון 6%) | | | | | 0.84 |
| שווי למ"ר אקוו' | | | | | 970 ₪ |
| **סה"כ השבחה** | | | | | **11,625** ₪ |

14.4. **<u>תכנית זמ/598/6/64 (23.01.2004)</u>**

התכנית הנדונה הינה תכנית מפורטת, אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. התכנית מתירה זכויות בנייה בשיעור של 50%, לרבות עליית גג בשטח של 25 מ״ר, ממ״ד בשטח של 7.5 מ״ר, שטח אחסנה של 10 מ״ר, וחניה בשטח של 18 מ״ר ליח״ד. כמו כן, התכנית מאפשרת הקמת מרתפים בקנטור קומת הקרקע ובגובה שאינו עולה על 2.20 מ׳. בנוסף, התכנית קובעת תכסית **עיקרית** בשיעור של 35%.

שמאי המבקש אימץ בשומתו את תחשיב שמאי המשיבה ביחס לתכנית זו, באופן שאין מחלוקת בין הצדדים באשר לשווי מ״ר מבונה, למקדמי השווי ולאופן עריכת התחשיב.

בהעדר נתוני השוואה בסביבת המקרקעין, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי מ״ר מבונה אקוו׳ שנקטו שמאי המשיבה – בסך של 1,040 ₪ – וכן את מקדמי השווי שננקטו על ידם.

לאחר שבחנתי את תחשיב שמאי המשיבה, מצאתי כי נפלו בו מספר טעויות אריתמטיות, ובכלל זה טעויות בחישוב שטח המרתף במצב קודם, וכן בחישוב שטח ממ״ד בשיעור של 12.5 מ״ר שאינו רלבנטי למועד הקובע [13].

כמו כן בהתחשב בגודל המגרש, אופן תחשיב המצב החדש, אינו משקף את השימוש המיטבי של מימוש זכויות הבנייה במבנה דו-משפחתי צמוד קרקע.

את תחשיב ההשבחה אערוך בהתאם לתכסית סבירה בשני מצבי התכנון. בעוד שבמצב הקודם שיעור התכסית <u>המרבי</u> המותר הנו 30%, הרי שבמצב החדש מותרת תכסית <u>עיקרית</u> בשיעור של 35% (תכסית מרבית של כ-40%). בהתאם לפסיקה נקבע מבחן ״השימוש הטוב והיעיל״, במסגרתו נבחנות כל חלופות השימוש האפשריות בנכס, לפיו נבחרת החלופה התכנונית המשיאה את ערכו הגבוה ביותר. לאחר בחינת השימוש היעיל והטוב במצב החדש, מצאתי כי תכסית **עיקרית** של 25% – המשקפת תכסית מרבית של כ-31% – ממקסמת את ניצול זכויות הבנייה במגרש, בהתחשב בשטח חצר פנויה ושטח מרתף.

[13] בהתאם לקובץ תקנות מס׳ 5606 שטח ממד למועד הקובע 7.5 מ״ר.

14.4.1. **<u>תחשיב השבחה</u>**

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | 371.50 מ״ר |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם אקוי׳** | **סה״כ אקוי׳** |
| שטח עיקרי + ממ״ד | 174.68 מ״ר | 1.00 | 174.68 מ״ר |
| מרפסת גג קומה א (מגולם בשווי) | 48.23 מ״ר | 0.00 | 0.00 מ״ר |
| עליית גג | 30.00 מ״ר | 0.70 | 21.00 מ״ר |
| מרתף שירות עד 100 מ״ר ליח״ד | 100.00 מ״ר | 0.40 | 40.00 מ״ר |
| מרתף שירות שולי מעל 100 מ״ר ליח״ד | 11.45 מ״ר | 0.20 | 2.29 מ״ר |
| מחסן מבנייה קלה | 6.00 מ״ר | 0.40 | 2.40 מ״ר |
| חניה מקורה | 18.00 מ״ר | 0.35 | 6.30 מ״ר |
| חצר | 236.05 מ״ר | 0.25 | 59.01 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוי׳ מצב קודם | | | 305.68 מ״ר |
| שווי מ״ר אקוי׳ | | | 1,040 ₪ |
| מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה 2.5 שנים | | | 0.76 |
| מקדם דחיה לפיתוח קרקע (3 שנים בשיעור היוון 6%) | | | 0.84 |
| סה״כ שווי מצב חדש | | | **203,191** ₪ |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם אקוי׳** | **שטח אקוי׳** |
| קומת קרקע שטח עיקרי + ממ״ד | 105.38 מ״ר | 1.00 | 105.38 מ״ר |
| מחסן קומת קרקע | 10.00 מ״ר | 0.60 | 6.00 מ״ר |
| עיקרי קומה א׳ | 87.88 מ״ר | 0.98[14] | 86.02 מ״ר |
| מרפסת גג קומה א (מגולם בשווי) | 27.50 מ״ר | 0.00 | 0.00 מ״ר |
| מרתף שירות עד 100 מ״ר ליח״ד | 100.00 מ״ר | 0.40 | 40.00 מ״ר |
| מרתף שירות שולי מעל 100 מ״ר ליח״ד | 15.38 מ״ר | 0.20 | 3.08 מ״ר |
| עליית גג | 25.00 מ״ר | 0.70 | 17.50 מ״ר |
| חניה מקורה | 18.00 מ״ר | 0.35 | 6.30 מ״ר |
| חצר | 238.13 מ״ר | 0.25 | 59.53 מ״ר |
| סה״כ מצב חדש | | | 323.80 מ״ר |
| שווי מ״ר אקוי׳ | | | 1,040 ₪ |
| מקדם דחיה לפיתוח קרקע (3 שנים בשיעור היוון 6%) | | | 0.84 |
| **סה״כ שווי מצב חדש** | | | **282,742** ₪ |
| **השבחה** | | | **79,551** ₪ |

[14] מגלם מקדם שוליות בשיעור 0.9 לתוספת השטח העיקרי בסך 18.56 מ״ר בהתאם להסכמת הצדדים.

14.5. **<u>תכנית 462-0958108 (21.12.2024)</u>**

תכנית 462-0958108 הרחיבה את תכסית הבנייה בקומת הקרקע ל-50% מרבי, מאפשרת ניוד שטח עליית הגג לקומות, קבעה הוראות להקמת בריכת שחייה, שינוי שטח המרתפים לשטח עיקרי, הגבהת גובה המרתף למינימום 2.5 מ', והוסיפה מחסן מבנייה קלה בשטח של עד 6 מ"ר.

הצדדים מסכימים ביחס למתודולוגיית בחינת ההשבחה בשיטת הדלתא וחלוקים ביחס לשווי הבסיסי ולמקדם השווי למרתף בשימוש עיקרי.

אקדים ואומר כי אני לא מקבלת את המתודולוגיה בה נקטו שמאי הצדדים.

כפי שקבעתי במסגרת תכנית זמ/6/64/598 יש לבחון את השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון, לפיו תיבחר החלופה התכנונית המשיאה את ערכו הגבוה ביותר של הנכס, בהתחשב בגודל המגרש, שטח החצר הפנויה וגודל מרתף התלוי בקונטור קומת הקרקע. כמו כן, אבחן את אפשרויות ניצול זכויות הבניה במגבלת קוויי הבניין בשני מצבי התכנון, לרבות מגבלת קווי הבניין לבריכת השחייה במצב חדש.

14.5.1. **<u>מקדמים</u>**

כאמור, שמאי הצדדים חלוקים ביחס למקדם השווי למרתף עיקרי. שמאי המשיבה נקטו במקדם שווי בשיעור של 0.6, ומנגד שמאי המבקש נקט במקדם 0.53.

התכנית שינתה את סיווג המרתף משטח שירות המשמש את הצרכים הביתיים ובגובה של 2.2 מ' לשטח עיקרי, תוך קביעת גובה מינימלי של 2.5 מ', זאת מבלי שנקבעו בה שינויים נוספים כגון היתר למטבחון, כניסה נפרדת או חצר אנגלית. סבורני כי עצם הגדלת הגובה המינימלי יש בה כדי לשפר את הפונקציונליות של המרתף ולהרחיב את היקף השימוש בו. משכך, ראוי לקבוע כי מקדם השווי למרתף עיקרי בגובה מינימלי של 2.5 מ' הוא בשיעור של 0.6, בדומה לקביעתי במרחב זמורה לתכנית המרתפים.

אציין כי קביעתו של השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 562/110, מיוחסת למרתף בגובה מקסימלי של 2.5 מ', בשונה מהגובה המותר בתכנית שבנדון.

כמו כן, אדגיש כי מאחר והשווי נקבע, בין היתר, על בסיס ניתוח עסקאות שנעשו בסביבתו המיידית של הנכס לאחר המועד הקובע, הרי ששינוי במקדם השווי המיוחס לשטחי המרתף משליך ישירות על השווי הבסיסי לצורך חישוב ההשבחה.

14.5.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה נקטו בשווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי בסך של 7,497 ₪, וזאת בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה וכן הפניות לשומות מכריעות. מנגד, שמאי המבקש נקט בשווי בסך של 6,880 ₪, תוך הסתמכות על שומת דודזון והתאמה לזמן.

קיימת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה ולכן בחנתי את עסקאות ההשוואה עליהן הסתמכו שמאי המשיבה, המשקפות עסקאות קרקע למגורים.

בהינתן נתוני השוואה רחב לצורך קביעת השווי, הכולל עסקה בנכס שבנדון, אין מקום לכלול את עסקת המכר בגוש/חלקה 562/337, אשר משקפת שווי גבוה, וזאת נוכח העובדה כי נחתמה לאחר הפקת היתר בנייה הכולל אישור להקלות. בנסיבות אלו, נדרש להביא בחשבון הנחות ומקדמי התאמה אשר מורידות ממהימנות השווי המתקבל.

בנוסף, עסקאות שנערכו בשנים 2021–2023 לא נבחנו, וזאת על מנת להימנע מהצורך בהתאמות זמן משמעותיות.

כחלק מהבחינה, נותחה גם עסקת השוואה נוספת, אשר נערכה ביום 09.05.2025 בחלקה סמוכה – גו״ח 562/455.

עסקאות ההשוואה נותחו בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל ועל בסיס מקדמי השווי שנקבעו בתחשיב ההשבחה, כדלקמן:

**<u>עסקה מס׳ 1</u>**

| גו״ח 562/455, מגרש 19 לפי זמ/6/64/598 | | | |
|---|---|---|---|
| מיום | | | 09.05.2025 |
| זכויות בנייה עיקרי | | | 50.0% |
| שטח מגרש ליח״ד | | | 370.00 מ״ר |
| תכסית מרבית (עיקרי + שירות) | | | 31.4% |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם אקוו׳** | **שטח אקוו׳** |
| שטח עיקרי קומה קרקע | 93.75 מ״ר | 1.00 | 93.75 מ״ר |
| ממ״ד בקומת קרקע | 12.50 מ״ר | 1.00 | 12.50 מ״ר |
| מחסן קומת קרקע | 10.00 מ״ר | 0.60 | 6.00 מ״ר |
| עיקרי קומה א׳ כולל זכויות חדר על הגג | 116.25 מ״ר | 1.00 | 116.25 מ״ר |
| מרתף עיקרי עד 100 מ״ר ליח״ד | 100.00 מ״ר | 0.60 | 60.00 מ״ר |
| מרתף עיקרי מעל 100 מ״ר ליח״ד | 16.25 מ״ר | 0.30 | 4.88 מ״ר |
| חניה מקורה | 18.00 מ״ר | 0.35 | 6.30 מ״ר |
| מחסן מבנייה קלה | 6.00 מ״ר | 0.40 | 2.40 מ״ר |
| בריכת שחייה | 27.57 מ״ר | 0.35 | 9.65 מ״ר |
| חצר | 202.18 מ״ר | 0.25 | 50.55 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוו׳ ליח״ד | | | 362.27 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוו׳ למגרש | | | 724.54 מ״ר |
| מחיר מכירה | | | 5,500,000 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה אקוו׳ (במעוגל)** | | | **7,590** ₪ |

**עסקה מס׳ 2**

| גו״ח 557/425, מגרש 228 | | | |
|---|---|---|---|
| מיום | | | 24.06.2024 |
| מקסימום זכויות בנייה עיקרי לפי זמ/מק/1/66/598 | | | 45.0% |
| שטח מגרש | | | 510 מ״ר |
| תכסית מרבית (עיקרי + שירות) | | | 30.0% |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם אקוו׳** | **שטח אקוו׳** |
| קומת קרקע עיקרי | 130.3 מ״ר | 1.00 | 130.30 מ״ר |
| ממ״ד קרקע | 12.5 מ״ר | 1.00 | 12.50 מ״ר |
| שירות קרקע (2%) | 10.2 מ״ר | 0.80 | 8.16 מ״ר |
| קומה א׳ עיקרי | 99.2 מ״ר | 1.00 | 99.20 מ״ר |
| קומה א׳ שירות (2%) | 10.2 מ״ר | 0.80 | 8.16 מ״ר |
| מרפסת קומה א׳ (מגולמת בשווי) | 43.6 מ״ר | 0.00 | 0.00 מ״ר |
| חניה | 18 מ״ר | 0.30 | 5.40 מ״ר |
| מרתף בשטח עד 100 | 100.00 מ״ר | 0.40 | 40.00 מ״ר |
| מרתף בשטח עד 150 | 50.00 מ״ר | 0.20 | 10.00 מ״ר |
| מרתף בשטח מעל 150 | 3.00 מ״ר | 0.10 | 0.30 מ״ר |
| עליית גג | 30.00 מ״ר | 0.70 | 21.00 מ״ר |
| מחסן קל | 6.00 מ״ר | 0.40 | 2.40 מ״ר |
| חצר | 333.00 מ״ר | 0.25 | 83.25 מ״ר |
| **סה״כ שטח אקוו׳** | | | **420.67 מ״ר** |
| מחיר העסקה | | | 3,200,000 ₪ |
| שווי למ״ר מבונה אקוו׳ | | | **7,607** ₪ |
| התאמה למגרש חד משפחתי | | 0.95 | **7,227** ₪ |

**עסקה מס׳ 3 (הנכס הנדון)**

| גו״ח 562/448, מגרש 12 לפי זמ/6/64/598 | | | |
|---|---|---|---|
| מיום | | | 15.05.2025 |
| שטח מגרש | | | 371.50 מ״ר |
| תכסית מרבית (עיקרי + שירות) | | | 31.4% |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם אקוו׳** | **שטח אקוו׳** |
| שטח עיקרי קומה קרקע | 94.13 מ״ר | 1.00 | 94.13 מ״ר |
| ממ״ד בקומת קרקע | 12.50 מ״ר | 1.00 | 12.50 מ״ר |
| מחסן קומת קרקע | 10.00 מ״ר | 0.60 | 6.00 מ״ר |
| עיקרי קומה א׳ כולל זכויות חדר על הגג | 116.63 מ״ר | 1.00 | 116.63 מ״ר |
| מרפסת קומה א׳ (מגולמת בשווי) | 0.00 מ״ר | 0.00 | 0.00 מ״ר |
| מרתף עיקרי עד 100 מ״ר | 100.00 מ״ר | 0.60 | 60.00 מ״ר |
| מרתף עיקרי מעל 100 מ״ר | 16.625 | 0.30 | 4.99 מ״ר |
| חניה מקורה | 18.00 מ״ר | 0.35 | 6.30 מ״ר |
| מחסן מבנייה קלה | 6.00 מ״ר | 0.40 | 2.40 מ״ר |
| בריכת שחייה | 27.71 מ״ר | 0.35 | 9.70 מ״ר |
| **סה״כ שטח אקוו׳** | | | **363.43 מ״ר** |
| מחיר מכירה | | | 2,750,000 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה אקוו׳** | | | **7,567** ₪ |

סיכום עסקאות ההשוואה

| עסקה | נכס | מועד מכירה | שווי מ״ר מבונה אקוו׳ |
|---|---|---|---|
| 1 | גו״ח 562/455, מגרש 19 לפי זמ/6/64/598 | 9.5.2025 | 7,590 ₪ |
| 2 | גו״ח 557/425, מגרש 228 | 24.6.2024 | 7,227 ₪ |
| 3 | גו״ח 562/448, מגרש 12 לפי זמ/6/64/598 | 15.5.2025 | 7,567 ₪ |
| **ממוצע** | | **24.1.2025** | **7,325** ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה בממוצע** | | | **7,460** ₪ |

בהתאם לאמור לעיל, אקבע שווי מ״ר מבונה אקוו׳ למועד הקובע לפי 7,460 ₪.

14.5.3. **<u>תחשיב השבחה</u>**

בהתאם לאמור, ערכתי תחשיב המבוסס על שווי מצב קודם וחדש, בהתבסס על השימוש היעיל וטוב וניצול שטחי הבנייה בצורה המיטבית.

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | 371.50 מ״ר |
| מותר | | 50.0% | 185.75 מ״ר |
| תכסית עיקרי | | 25.0% | 92.88 מ״ר |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח אקוו׳** |
| עיקרי + ממ״ד[15] | 198.25 מ״ר | 1.00 | 198.25 מ״ר |
| עליית גג | 25.00 מ״ר | 0.70 | 17.50 מ״ר |
| מרתף עד 100 מ״ר | 100.00 מ״ר | 0.40 | 40.00 מ״ר |
| מרתף | 15.38 מ״ר | 0.20 | 3.08 מ״ר |
| מחסן בקומת קרקע | 10.00 מ״ר | 0.60 | 6.00 מ״ר |
| חניה | 18.00 מ״ר | 0.35 | 6.30 מ״ר |
| חצר | 238.13 מ״ר | 0.25 | 59.53 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוו׳ | | | **330.66 מ״ר** |
| **מצב חדש** | | | |
| שטח מגרש | | | 371.50 מ״ר |
| מותר | | 50.0% | 185.75 מ״ר |
| תכסית מירבי | | 31.4% | 116.63 מ״ר |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח אקוו׳** |
| שטח עיקרי כולל ממ״ד וזכויות חדר עליית הגג | 223.25 מ״ר | 1.00 | 223.25 מ״ר |
| מרתף עד 100 מ״ר | 100.00 מ״ר | 0.60 | 60.00 מ״ר |
| מרתף שולי עד 150 מ״ר | 16.63 מ״ר | 0.30 | 4.99 מ״ר |
| מחסן | 10.00 מ״ר | 0.60 | 6.00 מ״ר |
| מחסן מבנייה קלה | 6.00 מ״ר | 0.40 | 2.40 מ״ר |
| חניה | 18.00 מ״ר | 0.35 | 6.30 מ״ר |
| בריכה | 27.71 מ״ר | 0.35 | 9.70 מ״ר |
| חצר | 203.17 מ״ר | 0.25 | 50.79 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוו׳ | | | **363.43 מ״ר** |
| סה״כ שטח אקוו׳ לחיוב | | | 32.77 מ״ר |
| שווי מ״ר | | | ₪ 7,460 |
| **השבחה** | | | ₪ **244,468** |

[15] בהתאם לקובץ תקנות מס׳ 6602 שטח ממ״ד למועד הקובע 12.5 מ״ר.

15. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| זמ/64/598 | 26.9.1988 | ₪ 6,950 | ₪ 3,475 |
| זמ/800 | 29.5.1992 | ₪ 1,447 | ₪ 723 |
| זמ/108/598 | 04.10.2002 | ₪ 11,625 | ₪ 5,812 |
| זמ/6/64/598 | 23.1.2004 | ₪ 79,551 | ₪ 39,776 |
| 462-0958108 | 21.12.2024 | ₪ 244,468 | ₪ 122,234 |

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

**ולראיה באתי על החתום,**

**רמה מאור, שמאית מקרקעין**

**שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב**

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841