אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 29/07/2026
מספר מינוי : 766-2026
מספרנו : 737

לכבוד,

מר שלמה נחמיה
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אליהו בצון
בדוא"ל eli.bazon@gmail.com
(להלן, "המבקש")

הוועדה המקומית לתו"ב גן יבנה
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר מרדכי כהן ומר יהונתן כהן
בדוא"ל cohen001@012.net.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>

גוש 561 חלק מחלקה 27
רחוב הגיבורים 21, שכונת שיכון עובדים, גן יבנה

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן: "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 16/04/2026 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישורן של התוכניות המפורטות בסעיף 3 שלהלן ומימושן בדרך של מכר.

2. <u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 16/03/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מרדכי כהן ומר יהונתן כהן ובתגובתם מיום 02/06/2026 לחוות דעת שמאי המבקש, על נספחיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 01/05/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אליהו בצון, על נספחיה.

בהמשך לדיון שנערך, העביר שמאי המבקש ביום 10/06/2026 את החלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 10/09, את היתר הבניה של המבנה בחלקה 28 הסמוכה ואת הסכם השיתוף בחלקה מיום 18/05/1999 על תשריטו.

3. מועדים

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם כדלקמן[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תוכנית זמ/800	29/05/1992
תוכנית זמ/61/598	02/07/1997
תוכנית זמ/108/598	04/10/2002
תוכנית זמ/1/3/598	06/08/2003
תוכנית 462-0958108	22/12/2024

3.2. ביום 27/04/20026 ערכתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 10/06/2026 נערך דיון[2] בהשתתפות מר אליהו בצון, שמאי מקרקעין מטעם המבקש, מר מרדכי כהן, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר גל טמיר ממשרדי והח"מ

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**561**
חלקה	**27 (בחלק)**
שטח חלקה רשום	**901 מ"ר**
שטח המשויך למבקש משטח החלקה	**המחצית הדרומית של החלקה, בשטח ברוטו של כ-450.5 מ"ר (כ-429.5 מ"ר נטו, בניכוי רצועת הדרך)**
מהות הנכס	**מגרש מגורים ועליו בית מגורים ותיק חד קומתי.**
כתובת	**רחוב הגיבורים 21, שכונת שיכון עובדים, גן יבנה.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
ככל ומועד זה חל בשבת יידחה המועד הקובע ביממה.

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב הגיבורים 21, בשכונת שיכון עובדים שבחלקו המזרחי הוותיק של היישוב גן יבנה, בסמוך לגבול עם שכונת נאות הדרים.

גן יבנה הינה מועצה מקומית במחוז מרכז, הממוקמת דרומית לכביש 7 ומזרחית לאשדוד ולכביש 4, בסמיכות למושבים ביצרון, שתולים וגן הדרום.

רחוב הגיבורים הינו רחוב דו-סטרי, התחום ברחוב הדרים ממזרח וברחוב הרצל ממערב. הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד מבנים מתחדשים, בתנועה מקומית דלילה של כלי רכב והולכי רגל, כאשר החניה מתבצעת בחניות פרטיות ולצידי הדרך. בסמיכות לנכס מצויים מוקדים ציבוריים, בהם בתי ספר, גני ילדים, מוסדות דת ומוסדות ציבור.

מצפון לחלקה מצויה חטיבת קרקע בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, ועליה, בין היתר, מתחם פנימיית כפר הילדים והנוער "בית אפל".

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 27 בגוש 561 הינה בשטח רשום של 901 מ"ר, בעלת צורה מלבנית רגולרית, עם חזית דרומית לרחוב הגיבורים באורך של כ-18 מ' ועומק ממוצע של כ-50 מ'.

על החלקה בנויים שני בתי מגורים ותיקים: יחידה חזיתית במחצית הדרומית ויחידה עורפית במחצית הצפונית, במפלס גבוה יותר, אשר הגישה אליה מתבצעת בשביל סלול ברוחב של כ-3 מ' לאורך הגבול המערבי של החלקה. פני הקרקע בחלקה כוללים שיפוע היורד לכיוון דרום, עם הפרש גבהים של כ-5 מ' בין גבולה הצפוני לגבולה הדרומי של החלקה.

הנכס הנישום מהווה את המחצית הדרומית של החלקה, בשטח ברוטו של כ-450.5 מ"ר (כ-429.5 מ"ר נטו, בניכוי רצועת הדרך שבגבולה הדרומי של החלקה), ועליו בית המגורים החזיתי - בית ותיק, חד קומתי, עם גג רעפים, אשר במועד הביקור בנכס היה מצוי בעיצומו של שיפוץ כולל.

גבולות החלקה: מצפון - חטיבת קרקע מבונה בייעוד למבנים ומוסדות ציבור; מדרום - רחוב הגיבורים; ממזרח - חלקה 28 המבונה בייעוד מגורים; ממערב - חלקה 26 המבונה בייעוד מגורים.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מלשכת רישום מקרקעין רחובות, שהופק ביום 09/04/2026, עולה כי שטח חלקה 27 שבגוש 561 הרשום הינו 901 מ״ר והיא בבעלות של מר שלמה נחמיה ומר יעיש ינון בחלקים שווים.

בנסח רשומות ההערות הרלוונטיות הבאות[4]:

- הערה מיום 08/07/1999 בדבר קיומו של הסכם שיתוף מיום 18/05/1999, על כל הבעלים.
- הערה מיום 12/03/2002 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, שם המוטב: מועצה מקומית גן יבנה (י.פ 5058 מיום 07/03/2002, עמוד 1596), על חלק מהחלקה.
- הערת אזהרה מיום 22/01/2026, שם המוטבים: גפן מאיר אמיר ופונומריובה ראיסה, על בעלותו של שלמה נחמיה.
- הערת אזהרה מיום 11/02/2026 לרישום משכנתה, שם המוטב: בנק הפועלים בע״מ (הלווים: גפן מאיר אמיר ופונומריובה ראיסה), על בעלותו של שלמה נחמיה.

6.2. הסכם שיתוף

ביום 18/05/1999 נערך ונחתם הסכם שיתוף בין יעיש יוסף (צד א׳) לבין שלמה נחמיה (צד ב׳), הרשומים כבעלי הזכויות במשותף ובחלקים שווים בחלקה. עפ״י ההסכם, לצד א׳ יוחד השטח המסומן בתשריט באות א׳ (המחצית הצפונית - העורפית), ולצד ב׳ יוחד השטח המסומן בתשריט באות ב׳ (המחצית הדרומית - החזיתית, הנכס הנישום).

עוד הוסכם כי השביל המסומן בתשריט באות ג׳, ברוחב 3 מ׳ לאורך הגבול המערבי של החלקה, יהווה שביל מעבר בלבד לשני הצדדים לכל דבר ועניין.

ההסכם נרשם בפנקס הזכויות ביום 08/07/1999.

6.3. הסכם מכר

ביום 20/01/2026 נערך ונחתם הסכם מכר בין שלמה נחמיה (להלן: ״המוכר״) לבין גפן מאיר אמיר ופונומריובה ראיסה (להלן: ״הקונה״). המוכר הצהיר כי הינו הבעלים של מחצית החלקים במקרקעין הידועים כחלקה 27 בגוש 561, המהווה מגרש בשטח של כ-450 מ״ר, עליו בנוי בית מגורים חד משפחתי.

תמורת מלוא זכויות המוכר בנכס התחייב הקונה לשלם למוכר סך של 2,500,000 ₪, כאשר המיסים והתשלומים יחולו כדין.

[4] המובא בסקירה זו אינו ממצה ומתייחס רק להערות הרלוונטיות למבקש.

7. <u>מצב תכנוני</u>[5]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית זמ/3/598</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם בי.פ 2015 מיום 09/06/1974.

ב. התוכנית מהווה .תוכנית מתאר מקומית המסווגת את החלקה בייעוד "מגורים א'".

ג. זכויות הבניה שנקבעו: גודל חלקה מינימלי - 1,000 מ"ר; שטח מותר לבניה - 20% או 100 מ"ר בכל קומה (לא כולל מרפסות בשיעור של 25% מהשטח הבנוי), מבני עזר - 5% ולא יותר מ-40 מ"ר, מספר קומות - 2; מספר יח"ד מקסימלי – 4 ; קווי בניין: קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 4 מ', אחורי - 8 מ'.

<u>מצב חדש</u>

7.2. <u>תוכנית זמ/800</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4002 מיום 14/05/1992.

ב. 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 יחשב 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 ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, בכל מקרה גובה רצפת קומת הכניסה לא תעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה, באזור יציאת החרום בלבד גובה ההכניסה יכול להיות 1.2 מטר מעל פני הקרקע.
- שטח המרתף לרבות קירות החיצוניים והמקלט שיבנה כנ"ל ולא יחרוג לקונטור קומת הכניסה שמעליו, לא יחשב 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.

7.3. <u>תוכנית זמ/61/598</u>

א. התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4533 מיום 17/06/1997.

ב. מטרות התוכנית, בין היתר: שינוי תוכנית המתאר וקביעת הוראות של תוכנית מפורטת והוראות בינוי, התוויית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות, קביעת אזורי מגורים ושטחים ציבוריים.

[5] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ומתייחס להוראות הרלוונטיות להכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

ג. התוכנית מסווגת את הנכס באזור "מגורים א'" כמגרש מס' 27, וקובעת את זכויות הבניה הבאות: מספר יח"ד לחלקה - 2; מספר קומות מקסימלי - 2 + מרתף; סה"כ אחוזי בניה למגורים - 50% + 20 מ"ר חניה מקורה ליח"ד (לא כולל מרתף); תכסית - 35% מקסימום (בניין אחד על החלקה); קווי בניין - חזית עפ"י התשריט, צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'.

ד. המרתף ימוקם בתוך קווי הבניין ושטחו נוסף על אחוזי הבניה למגורים.

ה. בנוסף, סימנה התוכנית רצועת שטח בייעוד "דרך חדשה" בגבול הדרומי של החלקה, ששטחה עפ"י אתר הוועדה המקומית כ-42 מ"ר.

7.4. <u>תוכנית זמ/108/598</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5114 מיום 19/09/2002.

ב. התוכנית מתירה תוספת 30 מ"ר עיקרי לעליית הגג ו- 6 מ"ר שטח שירות עבור מחסן חיצוני מבנייה קלה.

ג. <u>להלן התנאים לבניה:</u>

- תותר הצבת מבנה עזר מבניה יבילה וקלה וניתנת לפירוק, לצורך אחסון, לכל יחידה למגורים צמודת קרקע (לא תותר בניה קונבנציונלית).
- בשום מקרה לא יורשה שימוש במבנה למגורים ועסקים.
- מיקום מבנה העזר בקו בניה אחורי 0, כולל בפינות המגרשים.
- גודל מירבי של המבנה במידות 3.00 מ' * 2.00 מ', גובה מקסימלי 2.20 מ' - כיסוי הגג מחומרים קלים. הגג יהיה בשיפוע לתוך מגרשו של המבקש.
- השטח המקסימלי המותר לשימוש בחלל הגג לא יעלה על 30 מ"ר.
- גובה הגג לא יחרוג מהמותר עפ"י תוכנית מפורטת החלה על המגרש.
- בכל מקרה בו לא מופיעה בתוכנית מפורטת הגבלה על הגובה, לא יעלה גובה רום הגג על 9 מ' ממפלס האפס.

7.5. <u>תוכנית זמ/1/3/598</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם בי.פ 5208 מיום 22/07/2003.

ב. התוכנית קובעת הנחיות להקמת בריכות שחיה פרטיות במגרשי מגורים בשטח מינימלי של 800 מ"ר. שטח הבריכה - עד 12% משטח המגרש הפנוי, ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

7.6. <u>תוכנית 462-0958108 (גנ/מק/598/200)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם ברשומות בי.פ. 12955 מיום 03/12/2024, והפרסום האחרון בעיתונים נערך ביום 06/12/2024.

ב. התוכנית חלה על אזורי מגורים א' ו-ב' על כל סוגיהם בתחום גן יבנה (מלבד אזור מגורים בתמ"ל 1003, למעט הוראות בריכות השחיה שיחולו גם עליו), ומטרתה שינוי בעליות גג, חדרי גג, בריכות שחיה, מרתפים והגדלת תכסית בתחום אזורי המגורים צמודי הקרקע.

ג. תכסית: הגדלת התכסית ל-50% לתכניות שבהן התכסית פחותה מ-50%.

ד. קווי בניין: צידיים - 2.7 מ'; אחורי וקדמי - עפ"י תוכניות מאושרות.

ה. מרתפים: שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע ויחושב כשטח עיקרי (למעט ממ"ד או מחסן עד 6 מ"ר); גובה מינימלי של חלל המרתף - 2.5 מ'; המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע ומתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת; הכניסה למרתף אך ורק מתוך יחידת הדיור בגרם מדרגות פנימי; המרתף ישמש לצרכים הביתיים של המשפחה בלבד וללא מטבח; לא יותר ניוד שטח מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע.

ו. עליות גג: מותרת עליית גג בשטח של עד 30 מ"ר, עם אפשרות ניוד השטח לקומות שמתחת (מעל מפלס הקרקע בלבד) והמרת השטחים לחדרי יציאה לגג; במבנה קיים עם גג רעפים ניתן להשתמש בשטח חלל הגג שמתחת לגובה 1.8 מ', כאשר שטחים שגובהם מעל 1.8 מ' ייחשבו כשטח עיקרי.

ז. בריכות שחיה: הבריכה תמוקם בחצר או כחלק מהמבנה, במרחק מינימלי של 1.2 מ' משפת הבריכה לגבולות המגרש ולבית המגורים; גודל הבריכה עד 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה עד 150 מ"ק; עומק מקסימלי 2 מ'.

ח. מחסן קל: יותר מחסן בשטח של עד 6 מ"ר בבניה קלה בלבד ובגובה 2.2 מ', במיקום בקו בניין אחורי אפס; לא יותר שימוש במחסן למגורים או לעסקים ולא ניוד שטחו למבנה הראשי.

8. <u>רישוי</u>[6]

היתר הבניה המקורי של בית המגורים מושא ההכרעה לא אותר באתר הוועדה המקומית גן יבנה, ואין בידי הצדדים אסמכתא למועד הקמתו.

אותר היתר בניה מס' 628/91 משנת 1991, שעניינו הקמת בית מגורים בעורף החלקה (היחידה העורפית), על שם יעיש יוסף.

בהתאם לטבלת השטחים בתוכנית הבקשה להיתר האמור, שטח הבית הקיים בחלקה הדרומי של החלקה (הנכס הנישום) הינו 70.77 מ"ר.

[6] המובא בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ומתייחס לקביעות הרלוונטיות להכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בתיקים באתר הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה (₪)	ההשבחה עפ"י שומת המבקש (₪)
תוכנית זמ/800	29/05/1992[7]	6,343	427
תוכנית זמ/61/598	02/07/1997	13,748	אין השבחה
תוכנית זמ/108/598	04/10/2002	17,751	11,713
תוכנית זמ/1/3/598	06/08/2003	3,004	1,849
תוכנית 462-0958108	22/12/2024[8]	239,138	80,757

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה העריכו את ההשבחה שחלה בנכס בגין אישורן של תוכניות זמ/800, זמ/61/598, זמ/108/598, זמ/1/3/598 ו-462-0958108, בשיטת המדרגות, במימוש מלא בדרך של מכר .

מדרגת השבחה לתוכנית זמ/800

שמאי המשיבה ציינו כי הובא בחשבון שווי של 220 ₪ למ"ר אקוויוולנטי למועד אישורה של תוכנית זמ/800, הנתמך לפי פסיקות שמאים מכריעים.

מדרגת השבחה לתוכנית זמ/61/598

נטען כי שווי המ"ר האקוויוולנטי נקבע לפי ניתוח עסקאות בסך של 170$.

מדרגת השבחה לתוכנית זמ/108/598

נטען כי שווי קרקע למ"ר אקוויוולנטי עומד על סך של 970 ₪.

מדרגת השבחה לתוכנית זמ/1/3/598

נטען כי שווי מ"ר אקוויוולנטי עומד על סך של 1,040 ₪.

מדרגת השבחה לתוכנית 462-0958108

מהות ההשבחה ומקדמים

שמאי המשיבה טענו כי הבית הבנוי על המגרש הגיע לסוף חייו הכלכליים והשימוש המיטבי הינו הריסתו.

[7] שמאי המשיבה ציינו בשומתם כי המועד הקובע הינו יום 14/05/1992 (יום אישור התוכנית ברשומות) לעומת שמאי המבקש שציין כי המועד הקובע הינו ביום 29/05/1992 (שהינו 15 יום לאחר הפרסום ברשומות).
[8] מאחר והיום ה- 15 לאחר הפרסום המאוחר ביותר הינו 21/12/2024 שהינו יום שבת, מתקבל כי המועד הקובע הינו ביום 22/12/2024, בשונה מהמועד אותו ציינו הצדדים.

עוד הוסיפו כי מרכיבי החיוב בגין התוכנית הינם כדלקמן:

- הגדלת תכסית במגבלות קווי הבניין - שמאי המשיבה הגיעו למסקנה כי התוכנית אינה משביחה בגין מרכיב זה, בהתאם לצורת החלקה ולתכסית המותרת לפי תוכנית זמ/61/598.
- יצירת מרפסת גג - שמאי המשיבה טענו כי התוכנית מאפשרת ניוד שטח עליית הגג לקומות שמתחת ו/או הפיכת חדר עליית הגג לקומה נוספת עם אפשרות יציאה למרפסת, (וזאת לפי הערה 2 לטבלת הזכויות) וכי ההשבחה בגין מרכיב זה הינה בגין יצירת מרפסת, במקדם שווי של 0.2 (34.425 מ״ר, ובסה״כ 6.89 מ״ר אקוויוולנטי).
- הגדלת מרתף ותוספת שימושים - שמאי המשיבה טענו כי התוכנית מוסיפה זכויות למרתף עיקרי במסגרת התכסית ומסבה שטח שירות לשטח עיקרי, והביאו בחשבון מקדם של 20% לתוספת השימושים.
- בריכת שחיה - שמאי המשיבה טענו כי התוכנית מעגנת את הקמת הבריכה ללא צורך בפרסום הקלות, אך לא חייבו בגין מרכיב זה, היות והחיוב בוצע במדרגה של תוכנית זמ/1/3/598.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה העריכו את שווי הקרקע למ״ר אקוויוולנטי בסך של 7,500 ₪, אשר חושב בהתאמה לעסקאות השוואה וכן נתמך בהכרעות שמאים מכריעים כמפורט להלן:

<u>הכרעות שמאים מכריעים:</u>

שמאי מכריע	מיום	תאריך קובע	גוש/חלקה	שווי קרקע למר״א	שווי מתואם בזמן I=6% ל-21/12/2024	N
ארז כהן	12/02/2025	28/05/2022	556/419	6,900	8,015	2.6
בועז קוט	20/12/2023	07/06/2023	562/337	7,200	7,877	1.5
רינת וויס	14/11/2024	18/03/2023	562/161	6,100	6,761	1.8
ממוצע שווי קרקע למר״א					**7,551**	

שמאי המשיבה הוסיפו כי שווי הקרקע נתמך גם בהכרעת מר יגאל יוסף מיום 24/11/2024 בגוש 562 חלקה 110, בה נקבע שווי קרקע למ״ר אקוויוולנטי לפי 7,500 ₪ ליום 31/01/2024.

<u>עסקאות השוואה:</u>

שמאי המשיבה הפנו לניתוח שלוש עסקאות בגוש 562 חלקות 445 ו-448, מהימים 09/05/2025 ו-15/05/2025, בשווי עסקה למגרש ריק לפי 2,750,000 ₪, ובסה״כ 368 מ״ר אקוויוולנטי, מהן עולה שווי קרקע למ״ר אקוויוולנטי לפי 7,472 ₪.

<u>ניתוח עסקה - גוש 562 חלקה 344 (08/12/2022) – תוכניות זמ/4/64/598 + זמ/800 + זמ/108/598</u>

מרכיב	שטח מגרש	אחוז בנייה	שטח בנייה	מקדם התאמה	שטח אקו'
קומת קרקע	334	35%	116.9	1	116.9

מרכיב	שטח מגרש	אחוז בנייה	שטח בנייה	מקדם התאמה	שטח אקו'
קומה א'		15%	50.1	0.85	42.59
מרפסת קומה א'			66.8	0.2	13.36
מוסך			18	0.3	5.4
ממ"ד			12.5	1	12.5
מרתף		35%	116.9	0.4	46.76
מחסן			10	0.4	4
עליית גג			30	0.7	21
מחסן קל			6	0.6	3.6
חצר			170.6	0.25	42.65
סה"כ שטח אקוויואלנטי					**308.76**
העסקה					**2,640,000**
שווי למר"א					**8,550**
שווי למר"א - עידכון בזמן (I=6%, N=0.5)					**8,801**

ניתוח עסקה - גוש 562 חלקה 459 (17/11/2021) – תוכניות זמ/6/64/598 + זמ/800 + זמ/108/598

מרכיב	שטח מגרש	אחוז בנייה	שטח בנייה	מקדם התאמה	שטח אקו'
קומת קרקע	371	35%	129.85	1	129.85
קומה א'		15%	55.65	0.85	47.3
מרפסת קומה א'			74.2	0.2	14.84
מוסך			18	0.3	5.4
ממ"ד			12.5	1	12.5
מרתף		35%	129.85	0.4	51.94
מחסן			10	0.4	4
עליית גג			30	0.7	21
מחסן קל			6	0.6	3.6
חצר			194.65	0.25	48.66
סה"כ שטח אקוויואלנטי					**339.1**
העסקה					**2,500,000**
שווי למר"א					**7,373**
שווי למר"א - עידכון בזמן (I=6%, N=1.6)					**8,071**

ניתוח עסקה - גוש 562 חלקה 505 (22/12/2021) – תוכניות זמ/95/598 + זמ/800 + זמ/108/598

מרכיב	שטח מגרש	אחוז בנייה	שטח בנייה	מקדם התאמה	שטח אקו'
קומת קרקע	351	35%	122.85	1	122.85
קומה א'		15%	52.65	0.85	44.75
מרפסת קומה א'			70.2	0.2	14.04
מוסך			18	0.3	5.4
ממ"ד			12.5	1	12.5
מרתף		35%	122.85	0.4	49.14
מחסן			10	0.4	4
עליית גג			30	0.7	21
מחסן קל			6	0.6	3.6
חצר			181.65	0.25	45.41
סה"כ שטח אקוויואלנטי					**322.7**
העסקה					**3,950,000**
שווי למר"א					**12,241**
שווי למר"א - עידכון בזמן (I=6%, N=1.5)					**13,326**

הכרעות רמ"י:

שמאי המשיבה הפנו להכרעות רמ"י: בגוש 558 חלקה 56, מועד קובע 05/2024, נקבע שווי של 8,638 ₪ למ"ר אקוויוולנטי, ובגוש 547 חלקה 28, מועד קובע 07/2024, נקבע שווי של 7,893 ₪ למ"ר אקוויוולנטי.

תחשיבי שמאי המשיבה

שווי המגרש לפי תוכנית זמ/598/3[9]:

מרכיב	שטח	%	מקדם	שטח במ"ר אקוויוולנטי
שטח מגרש	450.5			
קומת קרקע	90	20%	1	90.1
קומה א'	90	20%	1	90
מבני עזר	23	5%	0.4	9
מרפסות משטח בנוי	45	25%	0.35	16
חצר	315		0.25	79
סה"כ שטח אקוויוולנטי				**283.82**

[9] טבלה זו מתייחסת לסך השטח האקו' המאושר על החלקה (לטענת המשיבה) לפני אישור תוכנית זמ/800.

מדרגה ראשונה – מצב חדש תוכנית זמ/800:

מרכיב	שטח מגרש/שימוש	שטח בנייה/מקס'	מקדם שווי	מקדם שוליות שטח	שטח אקו'
סה"כ מקס' שטחים במרתף	450.5	90	0.4	0.8	29
סה"כ שטח אקוויוולנטי					**29**
סה"כ השבחה		**שווי למר"א**	**220**		**6,343**

מדרגה שנייה - מצב חדש זמ/61/598 במימוש המלא:

מרכיב	שטח מגרש	%	בנייה	מקדם	שטח אקו'
קומת קרקע	429.5	35%	150.3	1	150
קומה א'		15%	64.4	1	64
מרתף	150	35%			
ממ"ד			13	0.9	11
מרתף עד 100 מ"ר	100			0.32	32
מרתף מעל 100 מ"ר	50			0.16	8
מוסך			20	0.4	8
חצר			246.7	0.25	61.67
סה"כ שטח אקוויוולנטי					**335.72**
שטח במצב הקודם (מדרגה ראשונה + שנייה)					312.65
תוספת שטח					23.07
שווי למר"א					$170
שער הדולר					3.505
שווי מר"א ב-₪					596
השבחה למימוש המלא					**13,748**

מדרגה שלישית - תוכנית זמ/108/598:

מרכיב	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות שטח	שטח אקוי
עליית גג	30	0.7	0.8	16.8
מחסן	6	0.5	1	3
הפחתת חצר	6	0.25	1	-1.5
סה"כ	**שווי למר"א**	**970**		**18.3**
השבחה				**17,751**

מדרגה רביעית - זמ/1/3/598:

מרכיב	שטח חלקה	שטח חצר ללא מבנים	שטח בריכה - 12%	מקדם שוליות בהפחתת חצר	שטח אקו'
בריכת שחייה בהפחתת חצר	429.5	241	28.88	0.1	2.9
סה"כ					**2.9**
שווי למר"א					**1,040**
סה"כ השבחה למימוש מלא					**3,004**

מדרגה חמישית – תוכנית 462-0958108:

מרכיב	ערך
שטח מגרש במ"ר	429.5
א. תכסית - סה"כ מר"א הגדלת תכסית	0
ב. בריכת שחייה (נכלל בזמ/1/3/598) - סה"כ מר"א לבריכה	0
הסבת עליית גג לקומה - יצירת מרפסת	34.425
מקדם מרפסת קומת גג	0.2
N=, I=6%	1
סה"כ מרכיב מרפסת	6.89
ד. מרתף - שטח קודם לפי זמ/800	150
מקדם הסבת מרתף עיקרי עד 100 מ"ר	0.2
מקדם הסבת מרתף עיקרי מעל 100 מ"ר	0.1
הבית בסוף חייו הכלכליים - השימוש המיטבי הריסה ופינוי	1
ד.2 - סה"כ מר"א מרתף מוסב משטח שירות לעיקרי	25
סה"כ מר"א	**31.89**
שווי מר"א	7,500
השבחה	**239,138**

עמדת שמאי המבקש

גורמים ושיקולים כלליים

שמאי המבקש טען כי בהערכת ההשבחה יש להביא בחשבון את השיקולים וההפחתות הבאים, בכל מדרגות ההשבחה:

הפחתה של כ-5% בגין זכות המעבר - לאורך הגבול המערבי של המגרש עוברת דרך גישה ברוחב של כ-3 מ', אשר עפ"י הסכם השיתוף משמשת למעבר בלבד של כלי רכב והולכי רגל לכיוון הבית העורפי בחלקה.

הפחתה של 5% בגין תנאי הטופוגרפיה - הפרשי גבהים במגרש מקשים על תנאי הבניה ויוצרים עלויות עודפות, מגבלות וקשיי נגישות.

הפחתה של 5% בגין הסמיכות לחטיבת קרקע בייעוד למבנים ומוסדות ציבור - החלקה גובלת בחטיבת קרקע משמעותית עליה מצוי, בסמיכות לנכס, מתחם כפר ילדים ונוער בסיכון (בית אפל), במרחק של כ-40 מ' מנשוא השומה. ההפחתה מבטאת את מטרד הרעש מהמתחם הסמוך ואת הפוטנציאל לניצול זכויות בניה נוספות או להרחבת הבינוי לצורכי ציבור בעתיד.

דחייה לתום החיים הכלכליים של הבית הבנוי - שמאי המבקש טען כי ניצול זכויות הבניה להקמת מרתפים יתאפשר רק לאחר תום תקופת החיים הכלכליים של הבית, וכי בשומת המשיבה לא ניתן ביטוי לעניין מהותי זה באף אחת מהתוכניות המשביחות. נכון למועד העסקה הבית מאוכלס ומושכר, ורוכש הנכס פועל לשיפוצו ולא להריסתו. בהתחשב במצבו הפיזי של הבית ובהנחה כי שופץ בחלקו במרוצת השנים, העריך שמאי המבקש, על הצד הזהיר, כי החיים הכלכליים של הבית יסתיימו בעוד כ-10 שנים ממועד העסקה, במקדם דחיה בשיעור היוון שנתי של 6%, המחושב לכל מדרגה בהתאם לפער השנים ממועדה הקובע.

<u>מדרגת השבחה לתוכנית זמ/800</u>

שמאי המבקש טען כי בהתאם להכרעות שמאים מכריעים לעניין תוכנית זו ובהתאם לשומת המשיבה, שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הינו כ-220 ₪ למ"ר. בתחשיבו הובא בחשבון שטח מרתף מקסימלי של 90.1 מ"ר במקדם אקוויוולנטי 0.4, מקדם שוליות 0.8 ומקדם דחיה 0.08, בתוספת שלוש ההפחתות (0.95 כל אחת).

<u>תחשיב השבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שוליות	דחייה[10]	סה"כ
שטח מגרש במ"ר	450.5				
תכסית	20%				
שטח מרתף מקסימלי	90.1	0.4	0.8	0.08	2
שווי מ"ר קרקע מבונה בסביבה					220
הפחתה לדרך מעבר ליח"ד עורפית					0.95
הפחתה לתנאי הטופוגרפיה במגרש					0.95
הפחתה לחלקה גובלת בחטיבת קרקע ומבנים לצורכי ציבור					0.95
סה"כ השבחה					**427**

<u>מדרגת השבחה לתוכנית זמ/598/61</u>

שמאי המבקש טען כי אין השבחה בגין תוכנית זו: התוכנית מצמצמת את מספר יחידות הדיור המותרות לבניה בחלקה מ-4 יח"ד ל-2 יח"ד, ומקטינה את שטח החלקה בכך שהיא מייעדת רצועה בשטח של כ-42 מ"ר לדרך.

[10] דחייה של 6% בהתחשב בתקופה של 43.7 שנים שבין המועד הקובע (1992) למועד כריתת ההסכם (2026) בתוספת 10 שנים (2036).

שמאי המבקש ציין כי בדומה לפסיקות שמאים מכריעים הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי של 0.5 למרפסות במצב הקודם.

לעניין זה הפנה שמאי המבקש להכרעות מר יצחק ברמן (גו"ח 561/217), בה נקבע מקדם 0.5; מר מוטי דיאמנט (גו"ח 561/14), בה נקבע מקדם 0.7; וגבי יעל הרון (גו"ח 561/207), בה נקבע מקדם 0.5.

עוד טען כי בתחשיב המשיבה למדרגה זו הובא בחשבון ממ"ד במצב החדש בלבד, וכי ככל שמביאים בחשבון ממ"ד במועד קובע לשנת 1997 - יש להביאו בשני מצבי התכנון.

<u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שוליות**	**דחיה**	**סה"כ**
שטח מגרש במ"ר	450.5				
תכסית	20%				
שטח עיקרי (40%)	180	1			180
מרפסות מסך השטח הבנוי (25%)	45	0.5			23
מרתף	90.1	0.4	0.8	0.11	3
מבני עזר (5%)	23	0.4			9
חצר	315	0.25			79
סה"כ אקוו' מצב קודם					**294**
מצב חדש					
שטח מגרש במ"ר	429.5				
תכסית	35%				
שטח עיקרי (50%)	215	1			215
מרתף אפקטיבי	100	0.4	0.8	0.11	3
חניה	20	0.35			7
חצר	259	0.25			65
סה"כ אקוו' מצב חדש					**290**
סה"כ השבחה אקוו'					**-4**
סה"כ השבחה					**0**

תחשיב דחיה בשיעור של 6%

מועד הסכם המכר	20/01/2026
תוספת 10 שנים לחיים כלכליים	20/01/2036
מועד קובע	02/07/1997
פער בשנים	38.6

מדרגת השבחה לתוכנית זמ/108/598

ערכי שווי

שמאי המבקש הציג נתוני שווי מתוך הכרעות שמאים מכריעים בגן יבנה לתוכנית זו כמפורט להלן:

- הכרעת מר ארנון גולדברג (גו"ח 564/262) - 900 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.
- הכרעת מר עאטף עאלם (גו"ח 557/247) - 900 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע.
- הכרעת גב' גבע בלטר (גו"ח 564/388) - 900 ₪ למועד הקובע.
- הכרעת מר אמנון נזרי (גוש 556, חלקות שונות) - 850 ₪ נכון למועד הקובע.

לאור האמור העריך כי שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס למועד הקובע הינו בגבולות של 900 ₪ למ"ר. בתחשיבו הובאו בחשבון חדר בעליית גג (30 מ"ר) במקדם אקוויוולנטי 0.70, מקדם שוליות 0.80 והפחתה להתאמה לבינוי על קיים 0.85; מחסן (6 מ"ר) במקדם אקוויוולנטי 0.4 בקיזוז הפסד חצר במקדם 0.25, דהיינו מקדם השבחה של 0.15 למחסן, בדומה להכרעות שמאים מכריעים לתוכנית זו.

שמאי המבקש ציין כי בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה גבוה יחסית של 0.25 למחסן.

תחשיב השבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שוליות	הפחתה להתאמה בינוי על קיים	אקוו'
חדר בעליית גג	30	0.7	0.8	0.85	14.3
מחסן	6	0.4			2.4
קיזוז חצר	-6	0.25			-1.5
סח"כ אקווי'					**15.2**
שווי מ"ר מבונה					900
הפחתה לדרך מעבר ליח"ד עורפית					0.95
הפחתה לתנאי הטופוגרפיה במגרש					0.95
הפחתה לחלקה גובלת בחטיבת קרקע ומבנים לצורכי ציבור					0.95
סה"כ השבחה					**11,713**

מדרגת השבחה לתוכנית זמ/1/3/598

שמאי המבקש טען כי על הצד הזהיר הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ-950 ₪ (תוספת של כ-5% לשווי שנקבע לתוכנית זמ/108/598).

תחשיב השבחה

שטח מגרש במ"ר	429.5
שטח חצר בתכסית בניכוי מחוברים	259
בניכוי שביל גישה לעורף החלקה	70

יתרה לחצר פנויה	189
שטח בריכה במ״ר (12%)	22.7
מקדם אקווי לבריכה בניכוי חצר	0.1
סה״כ אקווי	2.3
שווי מ״ר מבונה	950
הפחתה לדרך מעבר ליח״ד עורפית	0.95
הפחתה לתנאי הטופוגרפיה במגרש	0.95
הפחתה לחלקה גובלת בחטיבת קרקע ומבנים לצורכי ציבור	0.95
סה״כ השבחה	**1,849**

<u>מדרגת השבחה לתוכנית 462-0958108</u>

<u>הגדלת תכסית</u>

שמאי המבקש טען כי התוכנית מתירה הגדלת תכסית מ-35% ל-50%, אולם בסביבה הסמוכה ובנכסים דומים הבנייה השכיחה והמיטבית הינה בבינוי דו מפלסי מדורג, תוך פינוי שטח לחצר מרווחת. לפיכך, ובהתאם לקביעת שמאי המשיבה ופסיקות שמאים מכריעים, אין כדאיות להגדלת שטח התכסית מעבר לקיימת על חשבון שטחי החצרות, ולא הובאה בחשבון השבחה בגין רכיב זה.

לתמיכה בטענתו, הפנה שמאי המבקש, להכרעתו של מר ארנון גולדברג למקרקעין ברחוב יהודה 19ב (גו״ח 564/262), בה הובא בחשבון בינוי מיטבי בשתי קומות מדורגות בתכסית אפקטיבית ממוצעת של 36% ותכסית לשטח עיקרי של 34%, כמו כן הפנה להכרעת מר דוד דדון למקרקעין ברחוב תורה ועבודה 12 (גו״ח 557/134), בה אומצה החלטת מר גולדברג (תכסית 34%), ובנוסף הפנה להכרעת גב׳ רמה מאור למקרקעין ברחוב האצ״ל פינת הסייפן (גו״ח 562/448), בה נקבע כי התכסית המיטבית הינה 31.4%.

בנוסף לאמור, הציג שמונה בקשות להיתר לבניה חדשה במגרשים דומים שהוגשו לאחר מועד אישור תוכנית 462-0958108, בגושים 557, 558, 561, 562 ו-563, בהן השטח העיקרי המבוקש בקומת הקרקע מבטא כ-24%-34% משטח המגרש, ואיש מהמבקשים לא ביקש ניצול תכסית מעבר למותר במצב הקודם, אלא התבקשה בניה דו מפלסית שאינה מנצלת את הגדלת התכסית שנקבעה בתוכנית 462-0958108, ולכן נטען כי הוראה זו אינה משביחה.

<u>עליית גג ומרפסת גג</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון השבחה בגין יצירת מרפסת גג פתוחה, לאור שוליות השטחים בנכס ובהתחשב בכך שקיימת ממילא אפשרות להקמת מרפסת רחבה מאוד בקומה א׳ (כ-86 מ״ר) עם גישה נוחה יותר, בעקבות ניוד הזכויות מקומה א׳ לקומת הקרקע. בהתחשב במהות המרפסת כמרפסת גג פתוחה עם גישה מקומת הגג, הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.15.

מרתף

שמאי המבקש טען כי בהשוואה למצב הקודם עפ"י תוכנית זמ/800, ועל אף שינוי הגדרת השטח משירות לעיקרי, השינוי המהותי בתוכנית הינו הגבהת קומת המרתף מ-2.2 מ' ל-2.5 מ' בלבד, מאחר ולא חלים שינויים בשימושי המרתף (לצרכים ביתיים בלבד), לא תותר התקנת מטבח ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת.

לפיכך, עיקר ההשבחה נסוב סביב מרכיב הגבהת הקומה, והובא בחשבון מקדם השבחה של 0.15 (מרתף שירות במצב קודם - 0.4 ; מרתף עיקרי במצב חדש - 0.55).

באשר לשטח המרתף, טען שמאי המבקש כי שטח אפקטיבי סביר להקמת קומת מרתף ליח"ד אחת הינו בגבולות של כ-100 מ"ר. ניצול קומת מרתף בתכסית הקיימת (35%) משקף כ-150 מ"ר מרתף ליח"ד - שטח גדול שאינו מאפיין את אופי הבינוי בגן יבנה ואינו סביר שינוצל במלואו. עוד ציין כי רוכש הנכס החליט להשאיר את בית המגורים הקיים ולבצע שיפוץ כולל, ללא הריסה לשם ניצול זכויות בניה למרתף[11].

לתמיכה בטענתו הציג שמאי המבקש טבלה מדגמית של 18 היתרי בניה ובקשות להיתר שאושרו לפני ואחרי התוכנית המשביחה בגן יבנה, ממנה עולה כי לא נמצאו בקשות להיתר בהן מבוקשת הקמת קומת מרתף מעבר לתכסית המותרת, וכי גם במגרשים גדולים יחסית (מעל 400 מ"ר) שטח המרתף המבוקש נמוך משמעותית מ-150 מ"ר:

#	תאריך אישור/הגשת היתר	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	תכסית מקסימלית מותרת	שטח מרתף מבוקש במ"ר	שטח מרתף ביחס לשטח המגרש
1	25/09/2025	557/425	510	50%	64.03	13%
2	07/08/2025	563/55	421	50%	76.75	18%
3	08/06/2025	557/748	401	50%	74.39	19%
4	27/04/2025	562/529	358	50%	59.44	17%
5	24/04/2025	563/55	421.5	50%	75.71	18%
6	10/03/2025	558/44	432	50%	103.8	24%
7	16/02/2025	561/165	490	50%	49.93	10%
8	13/11/2024	563/45	334	35%	51.94	16%
9	13/11/2024	562/442	371.5	35%	73.31	20%
10	25/09/2024	562/344	334	35%	65.51	20%
11	26/06/2024	562/459	371	35%	82.23	22%
12	26/06/2024	2767/22	333	40%	85.68	26%

[11] טענה זו נתמכת, לטענת שמאי המבקש, בהכרעות השמאים המכריעים מר ארנון גולדברג ברחוב יהודה 19 (גו"ח 564/262) ומר דוד דדון ברחוב תורה ועבודה 12 (גו"ח 557/134), בהן נקבע כי שטח מרתף אפקטיבי לניצול הינו כ-100 מ"ר לכל היותר, וכן בהכרעת הח"מ ברחוב הניצחון 25א (גו"ח 564/25), נקבע שטח מרתף אפקטיבי של 100 מ"ר ומרתף שולי מקסימלי של 20 מ"ר במגרש בשטח של כחצי דונם.

#	תאריך אישור/הגשת היתר	גו״ח	שטח מגרש במ״ר	תכסית מקסימלית מותרת	שטח מרתף מבוקש במ״ר	שטח מרתף ביחס לשטח המגרש
13	31/01/2024	556/49	355	30%	74.69	21%
14	08/11/2023	563/45	333	35%	63.22	19%
15	15/08/2023	2768/26	266	40%	68.77	26%
16	23/05/2023	562/110	304	30%	87.4	29%
17	16/04/2023	556/29	501	30%	59.58	12%
18	19/03/2023	563/45	334	35%	51.94	16%

שמאי המבקש הוסיף כי שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שטח עיקרי למרתף של 0.6 לשטח כולל של כ-150 מ״ר, בהתחשב בשוליות של 0.5 לשטח שמעבר ל-100 מ״ר - מקדמים אקוויוולנטיים גבוהים ביחס לסד השטח המבונה. הפחתה לשוליות של 0.4 ומטה לשטחים הגדולים מבטאת מקדם אקוויוולנטי של 0.24 למרתף, הנמוך ממקדם חצר, המותירה ספק אם התרומה השולית לשווי עולה על עלות הקמת המרתף (לפי מחירון דקל לדצמבר 2024 - עלות ישירה של כ-7,500 ₪ למ״ר, ועם העמסת עלויות עקיפות של 25%-30% מתקבל כ-9,500 ₪ למ״ר).

כמו כן, ניצול שטח מרתף של כ-150 מ״ר ליח״ד משמעו כ-400 מ״ר בנוי ליח״ד אחת על מגרש של כ-430 מ״ר בגן יבנה הוותיקה - שטח שאינו סביר לאור הבינוי הסביבתי הקיים.

שמאי המבקש הפנה להכרעות שמאים מכריעים למקרים דומים בגן יבנה התומכות במקדם ההסבה:

- הכרעת הח״מ ברחוב הניצחון 25א (גו״ח 564/25) לתוכנית 462-0958108, בה נקבע מקדם אקוויוולנטי של 0.55 למרתף עיקרי ביחס למרתף שירות במקדם 0.4.
- הכרעת מר דוד דדון ברחוב תורה ועבודה 12 (גו״ח 557/134) וברחוב האלון 10 (גו״ח 562/339) לתוכנית זו, בהן נקבעו מקדמים זהים.
- הכרעת מר בועז קוט ברחוב אלון 14 (גו״ח 562/337), בה נקבע מקדם 0.54 למרתף עיקרי בגובה 2.5 מ׳ ביחס למרתף שירות בגובה 2.2 מ׳ במקדם 0.4.
- הכרעת מר מישל אשור ברחוב האצ״ל (גו״ח 562/68), בה נקבע מקדם השבחה של 10% למרתף עיקרי בגובה 2.61 מ׳.
- הכרעת מר יגאל יוסף ברחוב עולי הגרדום (גו״ח 562/110), בה נקבע מקדם 0.53 למרתף עיקרי בגובה 2.5 מ׳ ביחס למרתף שירות במקדם 0.4.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש טען כי כל נתוני ההשוואה שהביאו שמאי המשיבה הינם מאזורים איכותיים יותר מנשוא השומה, הממוקם בשכונה המאופיינת באוכלוסייה ותיקה והמדורגת בתחתית הדירוג הסוציואקונומי של שכונות גן יבנה לפי הלמ״ס.

לפיכך, בכל השוואה לנכסים משכונות אחרות יש להביא בחשבון הפחתה למיקום, להערכתו לכל הפחות 10%, בדומה לפסיקות והכרעות רמ"י.

<u>התאמה לזמן</u>

שמאי המבקש טען כי בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור שנתי שרירותי של כ-6%, בעוד שבשנים האחרונות שוק המקרקעין התאפיין במגמת בלימה בעליית המחירים. לפיכך, ועל הצד השמרני, לא הובאה בחשבון בשומתו התאמה לזמן ביחס לנתוני ההשוואה.

לתמיכה בטענתו הפנה הוא להכרעות שלהלן:

- הכרעת הח"מ ברחוב הסייפן (גו"ח 562/439,437) והאלון (גו"ח 562/458), מהן הובא הציטוט שלהלן:

"החל מאמצע שנת 2021 התאפיין שוק המקרקעין, לרבות בסביבת הנכס, בעליית מחירים ובתמורות חריגות. כמו כן, נוכח עליית הריבית ע"י בנק ישראל שהחלה בתחילת שנת 2022 והשפעתה על שוק המקרקעין וחוסר הודאות שנוצר במשק, אני סבורה כי אין להביא בחשבון התאמה לזמן החל מתקופה זו".

- הכרעת הח"מ ברחוב הניצחון 25 (גו"ח 564/25) בה נקבע "כי בין השנים 2023 ל-2024 לא חלה עלייה במחירי המגרשים".

- הכרעת מר דוד דדון ברחוב תורה ועבודה (גו"ח 557/134); הכרעת גב' אורית גלן ברחוב הנשיא (גו"ח 557/242), הכרעת מר בועז קוט ברחוב הרצל 7 (גו"ח 557/27, 561/83), הכרעות מר ארנון גולדברג ברחוב זלמן שליין 60 (גו"ח 564/388) וברחוב יהודה 19 (גו"ח 564/262), הכרעת גב' יעל הרון ברחוב דבורה הנביאה (גו"ח 561/207), בה הובאה התאמה לזמן כהפחתה של 5% המבטאת האטה בשוק המקרקעין.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון ערכי שווי בהתאם לנתוני עסקאות השוואה מתוך דיווחי מס שבח לנכסים דומים בסביבה הסמוכה, תוך מתן ההתאמות הנדרשות, וכבקרה הובאו בחשבון פסיקות שמאים מכריעים בסביבה.

<u>עסקאות מכר למגרשים פנויים שנערכו ברחוב הגיבורים:</u>

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה
30/06/2024	561/70	גיבורים	315	1,750,000	279	6,266
20/08/2023	561/70	גיבורים	315	1,800,000	279	6,445
ממוצע במעוגל						**6,400**

תחשיב חילוץ שווי מ״ר אקוו׳ (מגרשים פנויים):

תאריך	שטח מגרש במ״ר	מס׳ יח״ד	תכסית	עיקרי	ממ״ד	מרתף	עליית גג	חניה	מחסן	מרפסת קומה א׳	בריכה	חצר	סה״כ אקוו׳
מקדם אקוו׳				1	1	0.45	0.7	0.35	0.5	0.2	0.35	0.25	
30/06/2024	315	1	35%	158	12	50	30	20	6	47	21	157	279
20/08/2023	315	1	35%	158	12	50	30	20	6	47	21	157	279

שמאי המבקש ציין כי בחישוב הובא בחשבון שטח מרתף שירות של 50 מ״ר (המותר טרם אישור התוכנית) במקדם אקוויוולנטי של 0.45, בהתחשב בשוליות שטחים ביחס לכלל זכויות הבניה, וכי לעסקאות שנערכו לאחר מועד אישור התוכנית חושבה בנוסף מרפסת בגג.

עסקאות מכר לצמודי קרקע שנערכו ברחוב הגיבורים:

יום מכירה	גו״ח	כתובת	שטח בנוי במ״ר	שנת בניה	שטח מגרש מיוחס במ״ר	מחיר מכירה	יתרה לקרקע במעוגל	מ״ר אקו׳	שווי מ״ר מבונה
14/09/2025	561/69	הגיבורים 31	220	2021	354	4,530,000	2,000,000	290	6,891
01/10/2024	561/336/1	הגיבורים 37	111	2010	334	3,300,000	1,900,000	272	6,975
12/02/2024	561/319/2	החדרים 39 / פינת הנצחון	178	2000	375	3,400,000	2,100,000	336	6,247
07/09/2023	561/335/1	הגיבורים 35	140	1999	337	2,970,000	1,800,000	276	6,519
ממוצע במעוגל									**6,700**

תחשיב חילוץ שווי מ״ר אקוו׳ (מגרשים מבונים):

תאריך	שטח מגרש במ״ר	תכסית	עיקרי	ממ״ד	מרתף עד 100 מ״ר ליח״ד	עליית גג	מרפסת גג	חניה	מחסן	יתרה לשטחי שירות	מרפסות קומה א׳	בריכה	חצר	סה״כ אקוו׳
מקדם אקוו׳			1	1	0.45/0.55	0.7	0.15	0.35	0.5	0.35	0.2	0.35	0.25	
14/09/2025	354	35%	177	12	100	30	23	20	6		53	24	180	290
01/10/2024	334	35%	167	12	50	30		20	6		50	23	168	272
12/02/2024	375	35%	188	12	50	30		20	6	44	56	21	197	336
07/09/2023	337	35%	169	12	50	30		20	6		51	23	170	276

שמאי המבקש ציין כי בחישוב מ״ר אקוויוולנטי במגרשים מבונים בהם לא נבנה מרתף (חלקות 69, 336, 319) הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות המרתף עד לתום החיים הכלכליים של הבית (גיל אפקטיבי של 55 שנים ושיעור היוון של 6%), וכי בחילוץ היתרה לקרקע בנכסים בנויים הובא בחשבון קיזוז מע״מ ורווח יזמי שחוקים וניכוי המחוברים בעלות בניה של כ-6,500-9,000 ₪, בהתאמה לאופי הבניה בכל נכס ולהיקף השטחים הבנויים בו.

ניתוח שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בהתאם לעסקת המכר שבוצעה בנכס שבנדון:

מהות	שטח במר	מקדם אקוו׳	דחייה	סה״כ
תמורה בהתאם להסכם המכר				2,500,000
שווי המחוברים במעוגל (3,000 ₪ × 70.77 מ״ר)				210,000
יתרה לקרקע במעוגל				2,300,000
שטח מגרש במ״ר	429.5			
תכסית	35%			
שטח עיקרי (50%)	215			
עיקרי קומת קרקע	150	1		150
עיקרי קומה א׳	64	1		64
ממ״ד	12	1		12
מרפסת קומה א׳	86	0.2		17
מרתף עיקרי אפקטיבי	100	0.55	0.52	29
מחסן	6	0.5		3
חניה	20	0.35		7
עליית גג	30	0.7		21
מרפסת גג	34	0.15		5
בריכה	23	0.35		8
יתרה לחצר	230	0.25		58
סה״כ מ״ר אקוו׳				**374**
יתרה לקרקע במעוגל				**2,300,000**
שווי מ״ר קרקע מבונה במעוגל				**6,100**

שמאי המבקש ציין כי אופי הבינוי בכלל עסקאות ההשוואה, ובפרט בנכס שבנדון, כולל תמהיל של מגרש עם יח״ד בעורף ודרכי גישה דרך היחידה החזיתית, תנאי טופוגרפיה דומים לאורך הרחוב וצמידות לקרקע למבני ציבור. לפיכך הובא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה מגלם את כלל המרכיבים המשפיעים על השווי, ולא הובאו הפחתות נוספות בתחשיב ההשבחה.

לצרכי בקרה, הפנה שמאי המבקש לערכי שווי מ״ר מבונה עפ״י שומות מכריעות בגן יבנה:

- הכרעת הח״מ ברחוב הניצחון 25א׳ (גו״ח 564/25) שבה נקבע שווי מ״ר מבונה של כ- 6,300 ₪ נכון למועד הקובע 22/12/2024 (תוכנית 462-0958108), בגילום הפחתה לעורפיות.
- הכרעת מר ארנון גולדברג ברחוב יהודה 19ב׳ (גו״ח 564/262) שבה נקבע שווי מ״ר מבונה של כ- 6,800 ₪ נכון למועד הקובע 21/12/2024 (תוכנית 462-0958108).
- הכרעת מר ארנון גולדברג ברחוב זלמן שליין 60 (גו״ח 564/388) שבה נקבע שווי מ״ר מבונה של כ- 6,000 ₪ נכון למועד הקובע 05/06/2023.

- הכרעות החי"מ ברחוב הסייפן (גו"ח 562/439,437,440) והאלון (גו"ח 562/458,461,457) שבהן נקבע שווי מ"ר מבונה של כ- 6,400 ₪ נכון למועד הקובע 20/12/2023.
- הכרעת מר מישל אשור ברחוב אצ"ל (גו"ח 562/68) שבה נקבע שווי מ"ר מבונה של כ- 5,556 ₪ נכון למועד הקובע 15/03/2023.
- הכרעת גב' אורית גלן ברחוב הנשיא (גו"ח 557/242) שבה נקבע שווי מ"ר מבונה של כ- 6,000 ₪ נכון למועד הקובע 17/05/2023.
- הכרעת גב' יעל הרון ברחוב החמניה (גו"ח 187/176) שבה נקבע שווי מ"ר מבונה של כ- 5,500 ₪ (בגילום צמידות לשטחים ציבוריים) נכון למועד הקובע 31/01/2024.
- הכרעת מר בועז קוט ברחוב הרצל 7 (גו"ח 557/27, 561/83) שבה נקבע שווי מ"ר מבונה של כ- 5,700 ₪ נכון למועד הקובע 17/04/2024.
- הכרעת גב' רינת וויס רביב ברחוב בלקנשטיין מורלי 7 (גו"ח 562/161) שבה נקבע שווי מ"ר מבונה של כ- 6,100 ₪ נכון למועד הקובע 18/03/2023.
- הכרעת גב' יעל הרון ברחוב דבורה הנביאה (גו"ח 561/207) שבה נקבע שווי מ"ר מבונה של כ- 5,500 ₪ נכון למועד הקובע 15/03/2023 (בהתחשב במקדם 0.95 המבטא האטה בשוק המקרקעין).

משקלול הנתונים, תוך מתן משקל של 70% לעסקת ההשוואה בנכס, 15% לעסקאות ממגרשים פנויים ו-15% לעסקאות ממגרשים מבונים, ולאחר ההתאמות הנדרשות לנכס באשר למאפייניו, שטחו ומיקומו, קבע שמאי המבקש כי שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס הינו בגבולות של 6,200 ₪ למ"ר נכון למועד הקובע.

<u>תחשיבי שמאי המבקש</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**דחיה**	**סה"כ**
שטח מגרש במ"ר	429.5			
תכסית	35%			
שטח עיקרי (50%)	215			
עיקרי קומת קרקע	150	1		150
עיקרי קומה א'	64	1		64
מרפסת קומה א'	86	0.2		17
ממ"ד	12	1		12
מרתף אפקטיבי	100	0.4	0.52	21
עליית גג	30	0.7		21
מחסן	6	0.5		3
חניה	20	0.35		7

בריכה	22.7	0.35		8
יתרה לחצר	230	0.25		58
סה"כ אקוו' מצב קודם				**361**
מצב חדש				
שטח מגרש במ"ר	429.5			
תכסית	35%			
שטח עיקרי (50%)	215			
עיקרי קומת קרקע	150	1		150
עיקרי קומה א'	64	1		64
מרפסת קומה א'	86	0.2		17
ממ"ד	12	1		12
מרתף עיקרי אפקטיבי	100	0.55	0.52	29
עליית גג	30	0.7		21
מרפסת גג	34	0.15		5
מחסן	6	0.5		3
חניה	20	0.35		7
בריכה	22.7	0.35		8
חצר	230	0.25		58
סה"כ אקוו' מצב חדש				**374**
סה"כ השבחה אקוו'				**13**
שווי מ"ר קרקע מבונה בסביבה				6,200
סה"כ השבחה				**80,757**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>[12]

שמאי המשיבה השיבו כי כל סוגיות השווי, מקדמי השווי והמקדמים על כל צורותיהם נדונו בהרחבה בארבע הכרעות של השמאית המכריעה גב' רמה מאור כדלהלן:

גוש	חלקה	תאריך	מינוי
562	455	27/01/2026	1783-2025
562	448	27/01/2026	1784-2025
562	448	27/01/2026	1785-2025
557	240	27/02/2026	1960-2025

[12] המובא בסקירה זו הינו תמציתי ומתייחס לטענות חדשות בלבד.

להלן שווי הקרקע למ״ר אקוויוולנטי שנקבע בהכרעותיה:

תוכנית	שווי קרקע למר״א
800/זמ	220
598/108/זמ	970
598/3/1/זמ	1,040
462-0958108	7,460

באשר להיתר הבניה, שמאי המשיבה השיבו כי כפי שצוין בשומת הוועדה לא נמצא היתר בניה לנכס, וכי נמצא היתר הבניה של השכן, ממנו עולה כי מדובר במבנה בן קומה אחת בשטח של כ-60 מ״ר (7.99 מ׳ × 7.45 מ׳), שנבנה בשנות ה-50. המבנה ניצל חלק מזערי מזכויות הבניה לפי תוכנית 598/3/זמ, ואינו מתאים לתקן רעידות אדמה, ובהתאם לכך ההתייחסות בתחשיבים.

באשר למקדמי ההתאמה להם טען שמאי המבקש (קירבה לשב״צ, טופוגרפיה וזכות מעבר למגרש העורפי), שמאי המשיבה השיבו כי המגרש נמצא בחזית החלקה, מרוחק מבתי הפנימיה, הטופוגרפיה במגרש הקדמי אינה מצריכה פתרונות תימוך (לא הוכח אחרת), ולמגרש יתרון בהיותו חזיתי, המתקזז אל מול זכות המעבר.

בנספח א׳ לתגובתם הציגו שמאי המשיבה ריכוז הכרעות שמאים מכריעים לגבי תוכנית המרתפים במרחב התכנון זמורה (תוכנית 453-0858829), בהן ייצג משרדם את הוועדה, וציין כי מרבית ההכרעות של גב׳ רמה מאור נקבעו לפי מקדם 0.65 לשטח עיקרי למרתף עם כניסה נפרדת, ולפי 0.6 ללא כניסה נפרדת:

מועד שומה	שמאי מכריע	גוש/חלקה	בינוי	שטח מגרש ליח״ד	תוכנית עיקרית	מקדם מרתף עיקרי	מקדם מרתף שרות	שווי למר״א	הערות
14/12/2023	רמה מאור	5840/52/96	יח״ד-4	204.5	263/2/זמ	0.65	0.4	8,660	מימוש חלקי/מלא
14/12/2023	רמה מאור	5840/41/85	יח״ד-4	197.75	263/2/זמ	0.65	0.4	8,660	מימוש חלקי/מלא
14/12/2023	רמה מאור	3715/49/119	דו משפחתי	250	250/2/זמ	0.65	0.4	8,830	מימוש חלקי/מלא
14/12/2023	רמה מאור	3715/38/259	דו משפחתי	503	250/2/זמ	0.65	0.4	8,830	מימוש חלקי/מלא
24/12/2023	ארז כהן	3900/37/14	דו משפחתי	250	250/2/זמ	0.6	0.5	9,200	תוספת רכיבים נוספים
28/12/2023	ארנון גולדברג	5838/96	דו משפחתי	488	263/3/1/זמ	0.65	0.4	9,500	
07/01/2024	גיא צדיק	3898/162/11	דו משפחתי	396	239/זמ	0.6	0.4	10,500	
20/12/2023	רמה מאור	3715/53/239	דו משפחתי	250	250/2/זמ	0.65		8,830	עם כניסה נפרדת
10/03/2024	יהודה פלד	3715/41/274	דו משפחתי	252	250/2/זמ	0.6		9,500	

מועד שומה	שמאי מכריע	גוש/חלקה	בינוי	שטח מגרש ליח"ד	תוכנית עיקרית	מקדם מרתף עיקרי	מקדם מרתף שרות	שווי למר"א	הערות
04/04/2024	ג'קי פז	3896/34	דו משפחתי / חד משפחתי	501 / 250.5	זמ/מק/45/7 -453 / 1033216			9,500 / 10,450	עסקה מיום 2022/08/17
24/04/2024	ג'קי פז	5840/9	דו משפחתי	483	זמ/263/2	0.6	0.36	9,500	ללא כניסה נפרדת
12/03/2024	חיים מסילתי	3715/44/185	בנייה טורית	238, 152	זמ/250/2	0.5		9,250	הוגש ערר
30/05/2024	שלומי יפה	3898/203	דו משפחתי	433	זמ/במ/249/1	0.6 / 0.65	0.4	9,050	מעל 100 - מקדם שולי 0.8 ; ללא כניסה נפרדת - מקדם 0.8
29/05/2024	עומר סרחאן	3715/47/172	דו משפחתי	482.5	זמ/250/2	0.95	קרבה לשב"צ - 0.95	9,900	קיזוז זכויות במרתף ; מצב קודם בגין יח"ד
03/03/2024	רמה מאור (מינוי 2609-2023)	3715/47/78	דו משפחתי	527	זמ/250/2	0.65		8,830	עם כניסה נפרדת
03/03/2024	רמה מאור (מינוי 2610-2023)	3715/47/78	דו משפחתי	527	זמ/250/2	0.65		8,830	עם כניסה נפרדת
17/07/2023	רמה מאור (מינוי 0262-2024)	5839/23	דו משפחתי	500	זמ/263/2	0.65	0.4	8,950	עם כניסה נפרדת
21/08/2024	מוטי דדון	5838/97/11	דו משפחתי	488	זמ/263/3/1	0.65	0.46	10,700	עיקרי מצב קודם 0.6, מצב חדש 0.65, ללא כניסה נפרדת
29/08/2024	רמה מאור (מינוי 655-2024)	3715/49	דו משפחתי-2	996	זמ/250/2	0.65	0.4	8,800	
07/01/2025	יעל הרון (מינוי 1568-2025)	3899, 184-186	דו משפחתי-2	1400	זמ/205/7	0.65	0.4	10,000 חד משפחתי / 9,364 דו	מקדם שוליות - 0.8

מועד שומה	שמאי מכריע	גוש/חלקה	בינוי	שטח מגרש ליח"ד	תוכנית עיקרית	מקדם מרתף עיקרי	מקדם מרתף שרות	שווי למר"א	הערות
								משפחתי 9,000 / דו משפחתי	
15/10/2024	רמה מאור (מינוי 1312-2024)	3715/49/120	מחצית - מדו משפחתי	500	250/2/זמ	0.65		9,500 חד משפחתי 8,250 / רביעייה	

10. דיון והכרעה

10.1. כללי

הנכס מושא ההחלטה מהווה את המחצית הדרומית של חלקה 27 בגוש 561, ברחוב הגיבורים 21, שכונת שיכון עובדים, גן יבנה.

שטחה הרשום של החלקה 901 מ״ר. המגרש הנישום, בהתאם להסכם השיתוף מיום 18/05/1999, הינו בשטח ברוטו של כ-450.5 מ״ר (כ-429.5 מ״ר נטו, בניכוי רצועת הדרך שבגבולה הדרומי של החלקה), ועליו בית מגורים ותיק חד קומתי.

המימוש הנדון הינו מימוש מלא בדרך של מכר מיום 20/01/2026, בגין אישורן של תוכניות זמ/800, זמ/598/61, זמ/598/108, זמ/598/3/1 ו-462-0958108.

המחלוקות בין הצדדים נוגעות למספר סוגיות. תחילה אדון בשתי סוגיות רוחביות, המשליכות על כלל מדרגות ההשבחה, ולאחר מכן אדון בכל אחת ממדרגות ההשבחה, לפי סדרן.

10.2. להלן דיון בסוגיות שבמחלוקת

הבית הבנוי על המגרש

שמאי המבקש טען כי סביר להניח שהבית הקיים על המגרש מושא ההכרעה נבנה בהיתר אשר לא אותר, שכן הוא בנוי בהתאם לתוכניות ולא נמצאה כל דרישה להריסתו.

לאור הנחתו כאמור נטענו מספר טענות הנוגעות לכלל מדרגות ההשבחה, כגון הוספת שווי מחוברים, אפשרות ניצול זכויות במרתף, דחיית השבחה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה, הבאת מקדמי חדש על ישן וכו׳.

לעומתו, טענו שמאי המשיבה כי לא נמצא היתר בניה לבית, כי יש בו חלקים שאין להם היתר ואין מקום לתת להם לגיטימציה, כי המבנה, שנבנה בשנות ה-50-60, ניצל חלק מזערי מזכויות הבניה ועמד בחוסר שיווי משקל אל מול המצב התכנוני התקף, וכי אינו תואם את תקן רעידות האדמה (1981). לפיכך, לשיטתם, אין להביא את ערכו בחשבון ואין מקום לדחייה, מאחר שהשימוש היעיל והטוב הינו הריסתו.

לאחר שבחנתי את כלל טענות הצדדים אציין כי לא אותר על ידי, או על ידי מי מהצדדים, כל היתר בניה המתייחס, באופן ישיר, למבנה הקיים על המגרש מושא ההכרעה.

הצדדים טענו כי היתר הבניה מספר 0628/91, שהופק ביחס למבנה העורפי הקיים על המגרש השכן כולל בטבלת השטחים גם התייחסות למבנה הבנוי על המגרש מושא ההכרעה ומציין שם כי שטחו הינו 70.77 מ״ר. מכאן נובעת הנחת הצדדים כי יש בדבר להצביע על חוקיות בניית המבנה שעל המגרש מושא ההליך, אלא שמכאן הצדדים חלוקים בשאלת ההשלכות של הדבר על ההשבחות הנבחנות.

כפי שאנמק את דעתי להלן, לא מצאתי לקבל את הנחת המוצא של שני הצדדים, ולדעתי ענייננו בבניין לא חוקי שאין להביא את השפעתו בחשבון בתחשיבי ההשבחה.

טענת שמאי המבקש כי "סביר להניח" שההיתר קיים אך לא אותר - אין בה כדי לבסס ממצא, ואין בה לענות על דרישות החוק הברורות, לפיה הפקת היתר הבניה מהווה הוכחה לחוקיות הבינוי המתואר בו, כאשר נטל הראיה על הטוען לקיומו של היתר, ובהעדר הצגת היתר אז הנחת המוצא הינה כי אין היתר.

הדרישה לקבלת היתר בניה הייתה מעוגנת בחוק עוד טרם אישורו של חוק התכנון והבניה, ואין מחלוקת בין הצדדים כי הבניין הוקם לאחר קום המדינה, ולא הייתה הצבעה על כל סיבה, המניחה את הדעת, להעדר קיומו של היתר בניה.

בנוסף לאמור, אין מחלוקת בין הצדדים כי הבניין נבנה עוד טרם אישורה של תוכנית זמ/3/598, שאושרה בשנת 1974, וחרף שאלתי, לא הוצגה כי תוכנית שמכוחה היה ניתן לאשר את ההיתר הנטען.

על אף ששני הצדדים מפנים לתיאור המבנה ושטחו כפי שעולה מהיתר הבניה 0628/91 אך מבדיקת אתר הוועדה המקומית לתו"ב גן יבנה, נמצאו על ידי 3 בקשות להיתרי בניה מהשנים 1991, 1998 ו- 2023 הנוגעות למבנה השכן, ולא למבנה מושא ההכרעה, שבכל אחת מהן נכלל תיאור כללי שונה ביחס למבנה שעל המגרש מושא ההליך שבפניי.

מנגד, לא אותר היתר בנייה המתייחס למבנה עצמו בתקופה הרלוונטית.

בנסיבות אלה, מתחזקת מסקנתי כי עצם הכללתו של תיאור מבנה במסגרת בקשה להיתר שאינה מתייחסת אליו באופן ישיר, אינה מהווה הכרה בקיומו החוקי ואינה יכולה לשמש ראיה לחוקיותו, כולו או חלקו. משכך, לא הוכח בפניי כי המבנה, או חלק ממנו, נבנה כדין.

בהתאם לכך, מצאתי לדחות את כלל הטענות שהועלו על ידי מי מהצדדים, ככל שהן נשענות על ההנחה שלפיה קיים על המגרש מבנה חוקי.

למעלה מן הצורך אוסיף כי אף אילו הוכח שהמבנה נבנה כדין, שטחו, כפי שנטען על ידי הצדדים, מנצל חלק קטן בלבד מזכויות הבנייה שהיו מוקנות למקרקעין כבר במצב התכנוני הקודם. לפיכך, המבנה הקיים אינו משקף את השימוש היעיל והטוב במקרקעין, ואף מטעם זה לא מצאתי כי יש בו כדי להצדיק את דחיית מימוש ההשבחה עד לתום חייו הכלכליים או את החלתו של מקדם התאמה בגין "חדש לעומת ישן."

<u>מקדמי ההפחתה שנטענו (זכות מעבר, טופוגרפיה, שב"צ גובל)</u>

שמאי המבקש החיל בכל מדרגות ההשבחה שלוש הפחתות של 5% כל אחת: בגין זכות המעבר בשביל שלאורך הגבול המערבי המשמש את היחידה העורפית; בגין תנאי הטופוגרפיה במגרש; ובגין הסמיכות לחטיבת הקרקע למבנים ומוסדות ציבור שעליה פנימיית "בית אפל".

שמאי המשיבה השיבו כי המגרש הנישום הינו מגרש חזיתי שיתרונו מתקזז אל מול זכות המעבר (ובדיון הוסיף כי ניתן לדייק את הביטוי בדרך של מקדם 0.15 לשטח השביל חלף מקדם חצר 0.25); כי מסת השיפוע מצויה בעיקר בחלק העורפי של החלקה ולא הוכח צורך בפתרונות תימוך במגרש הקדמי; וכי הצמידות לשטח הפתוח מהווה יתרון ולא חיסרון.

באשר לזכות המעבר – מעיון בהסכם השיתוף שבין הבעלים עולה כי ישנו כביש גישה המשמש את המגרש העורפי, ברוחב של 3 מ' לכל אורך המגרש החזיתי (המגרש מושא ההכרעה) מה שגורע משטח החצר של המגרש החזיתי אך אינו פוגע במכסת הזכויות המחולקת באופן שווה בין שני המגרשים. מכאן שאני בדעה כי אין להביא הפחתה יחסית משווי הזכויות כטענת שמאי המבקש אך יש מקום לבטא את הפגיעה בחצר דרך הפחתת שווי שטח השביל שאינו משמש את המגרש מושא ההכרעה. אציין כי השווי של אותו חלק מתקזז בין שני מצבי התכנון.

באשר לטופוגרפיה – עיון בהיתרי הבניה למבנה השכן ועיון בתשריט המצורף להסכם השיתוף מעלה כי הטופוגרפיה במגרש הנישום כוללת שיפוע מתון שאינו חריג ביחס למאפייני הרחוב וערכי השווי. כמו כן, לא הוכח צורך בעבודות תימוך חריגות במגרש הקדמי, וקירות התמך שבהיתר השכן בחלקה 28 משרתים את המפלס הגבוה שבעורף.

באשר לשב"צ - חטיבת הקרקע הגובלת מצפון בחלקה 27, הוגדרה בייעוד למוסדות בתוכנית זמ/3/598. לא מצאתי לקבל את עמדת שמאי המשיבה, אשר ביסס את דחיית הטענה על השימוש הקיים במקרקעין, להבדיל מהמצב התכנוני התקף, המאפשר הקמת מבני ציבור גם בסמוך לחלקה מושא ההכרעה. חרף האמור, הבאתי בחשבון כי מדובר בחלקה עורפית לחלקה מושא ההכרעה, ובשטח גדול מאוד שכניסתה אינה משותפת או קרובה לנכס שבעניינו וכאשר בין המגרש מושא ההכרעה לאותה חלקה מפריד המגרש העורפי. לכן באיזון הדרוש בנסיבות העניין, מצאתי להביא מקדם הפחתה של 3% לביטוי השפעת המפגע.

<u>מדרגת השבחה ראשונה - תוכנית זמ/800 - מועד קובע 29/05/1992</u>

תוכנית זמ/800 קובעת הוראות בניה למרתפים לדירות צמודות קרקע: מרתף בקונטור קומת הכניסה, בגובה חלל של עד 2.20 מ', אשר אינו נמנה במסגרת שטחי הבניה המותרים, בכניסה מתוך הדירה בלבד ולשימושים ביתיים בלבד.

שמאי הצדדים אינם חלוקים על עצם ההשבחה, על שווי מ"ר מבונה בסך 220 ₪ למועד הקובע (הנתמך בהכרעות שמאים מכריעים), ועל השטח האקוויוולנטי: מרתף בשטח של כ-90 מ"ר, במקדם אקוויוולנטי 0.4 למרתף שירות ובמקדם שוליות 0.8, ובסה"כ כ-28.8 מ"ר אקוויוולנטי.

מבדיקת הכרעות שמאים מכריעים אחרים, הוראות התוכנית ונסיבות המקרה שבפניי, מקובלות עלי הסכמותיהם העקרוניות, אך בשינוי צורת ההתייחסות לשטח המרתף, וזאת נכון למועד הקובע.

אציין שמקובלת עליי עמדתה של גב' רמה מאור שביטאה אותה בהכרעתה לנכס שבגו"ח 557/240, שם הוצג ניתוח להכרעות של שמאים מכריעים בסוגיות דומות ונקבע על ידה כי שטח מרתף עד ל-

60 מ״ר ליח״ד יובא במקדם 0.4, כאשר כל שטח מעבר לכך יובא בנוסף במקדם שוליות של 0.5, קרי, מקדם משוקלל של 0.2.

באשר לשטח המרתף: תוכנית זמ/800 קבעה כי שטחו לא יחרוג מקונטור קומת הכניסה שמעליו.

בהינתן כי תוכנית זמ/3/598 כללה זכויות לשתי יחידות במגרש, אזי הנחת הבינוי הינה של דירה לקומה, במערך אנכי, כאשר הממ״דים ממוקמים זה מעל זה החל מקומת הקרקע, מה שמגדיל את שטח המרתף שיש להביא בחשבון.

<u>מדרגת השבחה שנייה - תוכנית זמ/61/598 - מועד קובע 02/07/1997</u>

תוכנית זמ/598/61 מסווגת את הנכס באזור מגורים א׳ וקובעת: 2 יח״ד לחלקה (חלף 4), סה״כ 50% בניה בתוספת 20 מ״ר חניה מקורה ליח״ד, תכסית 35%, 2 קומות ומרתף בתוך קווי הבניין ששטחו נוסף על אחוזי הבניה. כן מייעדת התוכנית רצועה בשטח של כ-42 מ״ר בגבול הדרומי של החלקה לדרך.

שמאי המשיבה חישבו תוספת של 23.07 מ״ר אקוויוולנטי (מצב חדש 335.72 מול מצב קודם מצטבר 312.65), בשווי $170 למ״ר (596 ₪).

שמאי המבקש הציג את תחשיבו וטען כי אין השבחה מאחר שהתוכנית מצמצמת את מספר יחידות הדיור מ-4 ל-2 ומקטינה את שטח המגרש בכ-42 מ״ר, ואלה מאיינים את תוספת אחוזי הבניה.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון ממ״ד במצב החדש בלבד. זכות הממ״ד נובעת מתקנות ההתגוננות האזרחית, שנכון למועד הקובע אף קבעו שטח ממ״ד מינימאלי. מאחר ועניינו במימוש במכר, לא חל הפטור על אותם שטחים ויש לבטא אותם בתחשיב ההשבחה, בשני מצבי התכנון, ובשים לב למספר יחידות הדיור.

<u>שטח מרתפים:</u>

על אף הוראות התוכנית ביחס לשטח מרתפים, הציגו הצדדים שני תחשיבים הכוללים שטחי מרתפים שונים, כאשר שמאי המשיבה הביא את מלוא שטח המרתף שניתן לבנות ולעומתו הביא שמאי המבקש שטח מרתף אפקטיבי של 100 מ״ר.

מעיון בהיתרי בניה שאושרו במועדים קרובים למועד הקובע שבעניינו, בגוש 561, עליהן חלה תוכנית המאפשרת בניית מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע, עולים הפרטים שלהלן:

תאריך אישור היתר	גו״ח	שטח מגרש במ״ר	שטח מרתף מבוקש במ״ר	שטח מרתף ביחס לשטח קונטור ק״ק
19/10/1997	561/180/62	350	49.89	57.48%
07/07/1998	561/180/40	700	199.62	100.00%
01/03/1998	561/21	456	52.92	65.04%
22/04/1998	561/180/37	350	59.73	58.72%

תאריך אישור היתר	גו״ח	שטח מגרש במ״ר	שטח מרתף מבוקש במ״ר	שטח מרתף ביחס לשטח קונטור ק״ק
22/06/1998	561/180/71	350	52.84	49.78%
05/07/1998	561/163/ב	450	30.67	20.16%
04/08/1998	561/14/16	375	70.2	69.95%
21/05/1998	561/14/15	375	52.69	55.67%
14/07/1998	561/14/19	375	63.05	62.82%
07/10/1999	561/163/ב	450	66.86	42.47%
30/07/1998	561/118/3	524	44.98	26.97%
27/09/1998	561/14/12א	375	41.01	44.16%
27/09/1998	561/14/34	333.3	69.7	70.16%
04/07/1998	561/180/39	350	57.02	64.31%

מהנתונים שלעיל ניתן לראות שונות מסוימת ביחס לשטחים המבוקשים על אף שרוב הנתונים מצביעים כי שטח מרתף נע בין 50-70 מ״ר, אך כן ניתן לקבוע בוודאות גדולה יותר כי הרוב הברור של המקרים הינו לבניית שטח מרתף קטן מקונטור קומת הקרקע ומהשטח שניתן לבנות לפי תוכנית.

לאור האמור, ובהינתן שטח המרתף שבמצב הקודם, קיבלתי, את עמדת שמאי המבקש לעניין שטח המרתף האפקטיבי במועד הקובע, תוך מתן מקדמים בדומה למדרגת ההשבחה הקודמת.

<u>מדרגת השבחה שלישית - תוכנית זמ/108/598 - מועד קובע 04/10/2002</u>

התוכנית מוסיפה 30 מ״ר שטח עיקרי לעליית גג ליח״ד ו-6 מ״ר שטח שירות למחסן חיצוני בבניה קלה בלבד.

<u>עליית הגג</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי לצורך ביטוי שווי שטחי עליית הגג יש להשתמש במקדם אקוויוולנטי של 0.7 בנוסף למקדם שוליות שטחים של 0.8.

בהתחשב בהחלטות קודמות שלי בסוגיות דומות ובשים לב לשטח יחידת הדיור שניתן לבנות, מפלס הקומה והשימושים של חדר העלייה לגג וכלל נסיבות המקרה, הגעתי למסקנה כי יש לבטא את שווי חדר העלייה לגג במקדם משוקלל של 0.6 לביטוי כלל מאפייניו (0.7 למקדם ו-0.85 מקדם שוליות).

<u>מחסן</u>

שמאי המבקש טען, בהפניה להוראות התוכנית ולהחלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 10/09 **להב מתי נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב זמורה**, כי המחסן מוגבל לבניה קלה ופריקה בלבד, ולפיכך הביא מקדם 0.4 בקיזוז מקדם חצר 0.25 (השבחה נטו 0.15 למ״ר מחסן).

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם 0.5 בקיזוז חצר.

לאחר בחינת טענות הצדדים אציין כי מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש: מחסן המוגבל לבניה יבילה וקלה, בגובה 2.20 מ', ראוי למקדם 0.4, בקיזוז שטח החצר שעליו הוא ניצב.

ערכי שווי

להלן הכרעות של שמאים מכריעים באזור:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תאריך מתן החלטה	שווי (ש"ח)
עאטף עאלם	557/247	03/03/2014	900
יצחק ברמן	557/106	18/12/2014	970
יעל הרון	561/207	21/11/2023	965
רינת וויס	562/161	14/11/2024	970
רמה מאור	557/240	27/02/2026	970
אוולין דודזון שמאמה	562/439	06/06/2024	980

על בסיס הסקירה שלעיל, ובהתחשב במיקום הנכס הנמצא בחלק הצפוני של השכונה, מצאתי לקבל את השווי שנקבע על ידי שמאי המשיבה.

שמאי המבקש הוסיף הפחתה של 0.85 בגין התאמה לבינוי חדש מעל הקיים. בהמשך להכרעתי הנוגעת לאי התחשבות בשטח המבנה הבנוי בפועל על החלקה, מצאתי לדחות את טענתו זו.

מדרגת השבחה רביעית – תוכנית זמ/1/3/598 - מועד קובע 06/08/2003

התוכנית קובעת הנחיות להקמת בריכות שחיה פרטיות במגרשי מגורים בשטח מינימלי של 800 מ"ר, בשטח של עד 12% משטח המגרש הפנוי ובנפח של עד 150 מ"ק. שני הצדדים חישבו השבחה בגין הבריכה במדרגה זו.

חרף הסכמת הצדדים, לא ראיתי לחייב במדרגה זו, ואנמק. המגרש הנישום, בהתאם להסכם השיתוף, הינו בשטח של כ-450.5 מ"ר ברוטו (כ-429.5 מ"ר נטו) - קטן מהשטח המינימלי של 800 מ"ר שקבעה התוכנית כתנאי להקמת בריכה. לפיכך, נכון למועד הקובע, התוכנית לא הקנתה לנכס הנישום אפשרות להקים בריכת שחיה, ואינה משביחה אותו.

מדרגת השבחה חמישית - תוכנית 462-0958108 - מועד קובע 22/12/2024

התוכנית משנה את הוראות הבניה באזורי המגורים צמודי הקרקע בגן יבנה: הגדלת תכסית ל-50%, מרתף עיקרי בקונטור קומת הקרקע בגובה 2.5 מ' (חלף מרתף שירות בגובה 2.2 מ'), מתן אפשרות לניוד שטחי עליית הגג לקומות שמתחת, הוראות לבריכות שחיה ללא מגבלת שטח מגרש מינימלי, ומחסן קל.

מתודולוגיית ההשבחה

שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה בשיטת הדלתא, בגין מרכיבי התוכנית בנפרד. שמאי המבקש חישב את מלוא הזכויות במצב הקודם אל מול מלוא הזכויות במצב החדש.

דעתי כדעת שמאי המבקש. בהכרעתי בנכס שבגו"ח 564/25, פירטתי אודות העדפתי להשתמש ב-"דרך המלך" לפיה יוצג תחשיב מלא בשני מצבי התכנון, על פני שיטת הדלתא, וכך גם דעתי במקרה זה שבפניי.

<u>הגדלת התכסית</u>

שני הצדדים אינם חלוקים כי אין השבחה שנובעת מהגדלת התכסית, כאשר לטענת שמאי המבקש, הבינוי המיטבי בסביבה הינו דו-מפלסי מדורג בתכסית אפקטיבית של כ-35%, ואין כדאיות להגדלת התכסית על חשבון שטחי החצר - כפי שעולה גם ממדגם הבקשות להיתר שהציג ובעניין הזה אציין כי מקובלת עלי הסכמת הצדדים בנסיבות העניין , ולכן בשני מצבי התכנון תובא בחשבון תכסית של 35%.

<u>ניוד עליית הגג</u>

התוכנית מתירה ניוד שטח עליית הגג (30 מ"ר) לקומות שמתחת.

בהתחשב בשטח תכסית אפקטיבית כאמור לעיל, והיקף הזכויות המאושרות על החלקה, מתקבל כי השימוש המיטבי יהיה ניוד הזכויות לקומה א' ושימוש בהם כשטח עיקרי במפלס קומה א' ולא המרת השימוש בשטח עליית הגג לשימוש של חדר יציאה לגג במפלס קומה שלישית, וזאת בשים לב לשוויה האקוו'.

באשר למקדם המרפסת, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם של 0.2, בעוד ששמאי המבקש הביא בחשבון מקדם של 0.15.

בהכרעתי בנכס שבגו"ח 564/25 קבעתי כי בבנייה צמודת קרקע הכוללת חצר, יש לייחס למרפסת בגודל סטנדרטי מקדם שווי של 0.2, שכן תרומתה לשווי הנכס נמוכה ביחס לתרומתה של החצר.

לצד זאת, קבעתי כי במקרים חריגים, שבהם מדובר במרפסות בשטחים שאינם סטנדרטיים, יש להביא בחשבון מקדם שווי משוקלל, המגלם את השוליות הפוחתת של תוספת השטח, בשיעור של 0.15 לכלל שטח המרפסת.

בענייננו, אני סבורה כי מקדם של 0.2 משקף באופן ראוי את שוויה של המרפסת במצב החדש, ואילו במצב הקודם, יש להחיל מקדם של 0.15, בשים לב לשטחה החריג ולשוליות הפוחתת של תוספת השטח.

<u>המרתף - שטח אפקטיבי ומקדמים</u>

באשר לשטח - שמאי המשיבה הביאו בחשבון מרתף בשטח מלוא התכסית (150 מ"ר), ושמאי המבקש טען לשטח אפקטיבי של 100 מ"ר, בהפניה למדגם היתרי בניה בגן יבנה שממנו עולה כי במועד הקובע אין ביקוש למרתפים בשטח העולה על 100 מ"ר, וכן לפסיקות שמאים מכריעים. בהכרעתי בנכס שבגו"ח 564/25 למועד קובע 22/12/2024, בחנתי מדגם היתרים דומה וקבעתי כי שטח מרתף אפקטיבי של 100 מ"ר בתוספת 20 מ"ר מרתף שולי. כך ייקבע גם כאן: 100 מ"ר במקדם מלא ו-20 מ"ר נוספים במקדם שוליות 0.6.

באשר למקדמים - שמאי המבקש טען למקדם הסבה של 0.15 (מרתף שירות 0.4 במצב הקודם, מרתף עיקרי 0.55 במצב החדש), ושמאי המשיבה טענו למקדם מרתף עיקרי של 0.6 בהפניה להכרעות גב' רמה מאור.

בהכרעתי בנכס שבגו"ח 564/25, לאחר סקירת מקדמי המרתף שנקבעו על ידי שמאים מכריעים בגן יבנה קבעתי מקדם 0.4 למרתף שירות במצב הקודם ומקדם 0.55 למרתף עיקרי במצב החדש, בשים לב לכך שהתוכנית אינה משנה את שימושי המרתף, אינה מתירה מטבח או כניסה חיצונית, ועיקר השינוי בהגבהת הקומה מ-2.2 מ' ל-2.5 מ'. כך ייקבע גם כאן.

<u>בריכת השחייה</u>

בהתאם להכרעתי במדרגה הרביעית, ההשבחה בגין רכיב הבריכה נוצרת במדרגה זו: התוכנית מאפשרת לראשונה הקמת בריכת שחיה במגרש הנישום (הקטן מ-800 מ"ר), בשטח של עד 12% מהשטח הפנוי ולכן יובא בחשבון שטח בריכה בהתאם ל-12% מיתרת החצר הפנויה בניכוי שביל המעבר, וזאת במקדם 0.35 חלף מקדם חצר 0.25 - בהתאם למקדמים שקבעתי בהכרעתי בנכס שבגו"ח 564/25.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪, בהישען על הכרעות גב' רמה מאור, על ניתוח עסקאות מהשנים 2021-2022 בתוספת התאמה לזמן בשיעור שנתי של 6%, ועל קביעות רמ"י.

לעומתם, העריך שמאי המבקש את השווי בסך 6,200 ₪, במשקל דומיננטי לעסקת המכר בנכס עצמו ובתמיכת עסקאות מגרשים פנויים ומבונים ברחוב הגיבורים והכרעות שמאים מכריעים בגן יבנה.

באשר ל-3 העסקאות אליהן הפנו שמאי המשיבה אציין כי מדובר בעסקאות הנמצאות במיקומים עדיפים, עם אופי שונה, כאשר הן מהשנים 2021-2022, ולכן, ובהינתן כי ישנן עסקאות רלוונטיות מבחינת זמן ומיקום, החלטתי שלא להביאן בחשבון, כאשר גישת ההשוואה הישירה לעסקאות במיקום בעל מאפיינים דומים, ובראשן העסקה בנכס עצמו, עדיפה.

העסקה בנכס נערכה ביום 20/01/2026, בסמוך לאחר המועד הקובע, בתמורה לסך של 2,500,000 ₪, והיא מגלמת את מלוא מאפייני הנכס - מיקומו, זכות המעבר, הטופוגרפיה והסביבה. בהתאם להכרעתי לעיל בנוגע לשווי המבנה הקיים על המגרש, לא ינוכה משווי העסקה רכיב מחוברים, ומלוא התמורה תיוחס לקרקע. להלן ניתוח העסקה על פי המקדמים שנקבעו לעיל (במצב החדש):

מהות	שטח במר	מקדם אקוו'	סה"כ
שטח מגרש במ"ר	429.5		
תכסית	35%		
שטח עיקרי (50%)	215		

מהות	שטח במר	מקדם אקוו'	סה"כ
עיקרי קומת קרקע	150	1	150
עיקרי קומה א'	64	1	64
ממ"ד	12	1	12
ניוד שטח עליית גג	30	1	30
מרפסת קומה א'	44	0.2	8.8
מרתף עיקרי אפקטיבי	100	0.55	55
מרתף שולי	20	0.33	6.6
מחסן	6	0.4	2.4
חניה	20	0.35	7
בריכת שחיה	30.4	0.35	10.6
יתרה לחצר	223.1	0.25	55.8
סה"כ מ"ר אקוו'			**402.22**
תמורה בהתאם להסכם המכר			**2,500,000**
שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל			**6,200**

חיזוק נוסף ניתן מעסקאות המגרשים הפנויים ברחוב הגיבורים (גו"ח 561/70), אשר נותחו על ידי בהכרעתי בנכס שבגו"ח 564/25 והניבו שווי ממוצע של כ-6,260 ₪ למ"ר מבונה, ומהכרעות השמאים המכריעים בגן יבנה שהוצגו על ידי הצדדים (בגבולות 5,500-6,800 ₪) וזאת בשים לב לקביעתי בהכרעתי בנכס שבגו"ח 564/25 שם קיבלתי את הטענה כי בין השנים 2023 ל-2024 לא חלה עלייה במחירי המגרשים ובהתאם גם קבעתי כי שווי מ"ר מבונה עומד על 6,300 ₪.

בהתאם לכל האמור לעיל, בהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו, במועד הקובע ובעסקה בנכס, אני קובעת כי יש להעמיד את שווי מ"ר מבונה למועד הקובע על סך של 6,200 ₪.

10.3. <u>תחשיבים</u>

<u>מדרגת השבחה ראשונה - תוכנית זמ/800 - מועד קובע 29/05/1992</u>

שטח מגרש	450.5			
שטח מגרש/שימוש	**שטח בנייה/מקס'**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות שטח**	**שטח אקו'**
שטח מרתף עד 60 מ"ר ליח"ד	60	0.4	1	24
שטח מרתף מעל 60 מ"ר ליח"ד	37.6 [13]	0.4	0.5	7.52
סה"כ שטח אקוויוולנטי				**31.52**
שווי מ"ר מבונה				**220**
מקדם קרבה למוסדות				**0.97**
סה"כ השבחה				**6,730**

[13] תוכנית זמ/3/598 כללה זכויות לשתי יחידות במגרש. שטח המרתף הינו בהנחת בינוי של דירה בקומה, במערך אנכי, כאשר הממ"דים ממוקמים זה מעל זה החל מקומת הקרקע.

מדרגת השבחה שנייה - תוכנית זמ/61/598 - מועד קובע 02/07/1997

שווי מצב קודם (2 יח"ד למגרש)				
מרכיב	**שטח**	**%**	**מקדם**	**שטח במ"ר אקוו'**
שטח מגרש	450.5			
קומת קרקע	90.1	20%	1	90.1
קומה א'	90.1	20%	1	90.1
מבני עזר	22.5	5%	0.4	9.0
מרפסות משטח בנוי	45.1	25%	0.5[14]	22.5
ממ"ד עילי	15.0		0.9	13.5
שטח מרתף עד 60 מ"ר ליח"ד	60		0.4	24
שטח מרתף מעל 60 מ"ר ליח"ד	37.6		0.2	7.52
חצר [15]	232.9		0.25	58.2
סה"כ שטח אקוויוולנטי				**315**

שווי מצב חדש				
שטח מגרש	429.5			
מרכיב	**אחוזי בניה /תכסית**	**שטח**	**מקדם**	**שטח**
קומת קרקע	35%	142.8	1	142.8
ממ"ד[16]		7.5	0.9	6.8
קומה א'		71.9	1	71.9
מרפסת קומה א'		78.4	0.15	11.8
מרתף	35%	150		
שטח מרתף עד 60 מ"ר ליח"ד		60	0.4	24.0
שטח מרתף מעל 60 מ"ר ליח"ד		40	0.2	8
חניה מקורה		20	0.35	7.0
חצר[17]		192	0.25	47.9
סה"כ שטח אקוו' במצב החדש				**320.18**
שטח אקוי במצב הקודם				315
תוספת שטח				5.21
שווי למר"א				$170
שער הדולר				3.505
שווי מר"א ב-₪				595.85
מקדם קרבה למוסדות				0.97
השבחה				**3,010**

[14] לאור אופיין ומאפייניהן וזאת בשים לב להוראות התוכנית הרלוונטית.
[15] ללא שטח שביל הגישה, המתקזז בין שני מצבי התכנון.
[16] בשים לב לגובה מינימאלי הנדרש לממ"ד בהתאם לקבוע בסעיף 198(א) לחוק התגוננות אזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, מה שלא מאפשר את בנייתו במרתף.
[17] ראה הערה מס' 15 לעיל.

מדרגת השבחה שלישית - תוכנית זמ/108/598 - מועד קובע 04/10/2002

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
חדר בעליית גג	30	0.6	18
מחסן	6	0.4	2.4
קיזוז חצר	-6	0.25	-1.5
סה"כ אקווי'			**18.9**
שווי מ"ר מבונה			970
מקדם קרבה למוסדות			0.97
סה"כ השבחה			**17,800**

מדרגת השבחה חמישית - תוכנית 462-0958108 - מועד קובע 22/12/2024

שווי מצב קודם			
שטח מגרש	429.5		
מרכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	138.3	1	138.3
ממ"ד קומת קרקע [18]	12	0.9	10.8
קומה א'	76.4	1	76.4
מרפסות	74	0.15	11.1
חדר בעליית גג	30	0.6	18
מחסן	6	0.4	2.4
שטח מרתף עד 100 מ"ר	100	0.4	40.0
שטח מרתף מעל 100 מ"ר	20	0.24	4.8
חניה מקורה	20	0.35	7.0
חצר [19]	178	0.25	44.5
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			**353.38**

שווי מצב חדש			
שטח מגרש	429.5		
מרכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	150	1	150.3
קומה א'	64.4	1	64.4
ניוד שטח מהגג	30	1	30
מרפסות	56	0.2	11.2
מחסן	6	0.4	2.4
שטח מרתף עד 100 מ"ר (כולל ממ"ד)	100	0.55	55.0

[18] ראה הערה מס' 16 לעיל
[19] ראה הערה מס' 15 לעיל.

שטח מרתף מעל 100 מ״ר	20	0.33	6.6
חניה מקורה	20	0.35	7.0
בריכת שחיה	30.4	0.35	10.6
חצר [20]	148	0.25	36.9
סה״כ שטח אקוויוולנטי			**374.51**
שטח אקו׳ במצב הקודם			353.4
תוספת שטח			21.13
שווי מר״א ב-₪			6200
מקדם קרבה למוסדות			0.97
השבחה			**127,100**

[20] ראה הערה מס׳ 15 לעיל.

11. <u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם , במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **גוש 561 חלק מחלקה 27, שברחוב הגיבורים 21, שכונת שיכון עובדים שבגן יבנה,** חלה השבחה בגין התוכניות המפורטות שלהלן ומימוש הזכויות מכוחן במסגרת עסקת מכר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
תוכנית זמ/800	29/05/1992	6,730	3,365
תוכנית זמ/61/598	02/07/1997	3,010	1,505
תוכנית זמ/108/598	04/10/2002	17,800	8,900
תוכנית זמ/1/3/598	06/08/2003	0	0
תוכנית 462-0958108	22/12/2024	127,100	63,550

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12. <u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

