תאריך : 27.02.2026
מספר מינוי : 1960-2025
מספרנו : 639

לכבוד,

אלי ויסקופף

באמצעות השמאי אילון מויאל

בדוא"ל: eilonmoy@gmail.com

(להלן: "המבקש")

ועדה מקומית גן יבנה

באמצעות השמאי מרדכי כהן

בדוא"ל: cohen001@012.net.il

(להלן: "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 240 בגוש 557
רחוב הנשיא 27, 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/71/598, זמ/800, זמ/180/598, זמ/1/3/598 ו-462-0958108

מהות הבקשה : היטל השבחה צפוי בהתאם לסעיף 4 (4) לתוספת השלישית.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה:
  - תכנית זמ/71/598 - 13.05.1989
  - תכנית זמ/800 - 29.05.1992
  - תכנית זמ/108/598 - 04.10.2002
  - תכנית זמ/1/3/598 - 06.08.2003
  - תכנית 462-0957108 - 21.12.2024
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 21.01.2026
- מועד הדיון: ביום 15.01.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש/ת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי אילון מויאל	16.11.2025
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים מרדכי כהן ויונתן כהן	14.07.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאים מרדכי כהן ויונתן כהן	16.12.2025 [1]
3	העתק רישום מפנקס הזכויות	19.05.2025

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	מגרש בייעוד מגורים צמוד קרקע
גוש	:	557
חלקה	:	240
שטח חלקה רשום	:	1,010 מ"ר
זכויות משפטיות	:	חכירה
כתובת	:	רחוב הנשיא 27, שכונת נאות הדרים, גן יבנה

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו מגרש בייעוד מגורים, הידוע כחלקה 240 בגוש 557, בשכונת נאות הדרים בגן יבנה.
המגרש הינו מגרש תלת חזיתי, הממוקם בקרן הרחובות, ותחום מדרום ברחוב ד"ר שמעון היימן, ממערב ברחוב הנשיא וממזרח ברחוב חיים ויצמן.

שכונת נאות הדרים ממוקמת במזרח/מרכז העיר גן יבנה. רחוב הנשיא הינו רחוב פנימי, חד- סטרי המסתעף מרחוב העצמאות בצפון עד למפגש עם רחוב שמעון היימן מדרום.

סביבת הנכס מאופיינת בבתים צמודי קרקע של מבנים חד, ודו משפחתיים ותיקים וחדשים.
הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

[1] המסמך נושא תאריך שגוי

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - רחוב ד״ר שמעון היימן ומעברו שטח פתוח בייעוד חקלאי
מצפון - מגרש בייעוד מגורים צמוד קרקע
ממזרח - רחוב חיים ויצמן ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע
ממערב - רחוב הנשיא ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע

צורת החלקה רגולרית בצורת מלבן. בתחום החלקה בנוי מבנה ותיק משנות ה-50 בשטח של כ-100 מ״ר [2].

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



[2] בהסכמת הצדדים.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית זמ/3/598</u>**

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

התוכנית היא תוכנית מתאר ליישוב גן יבנה, המסווגת את הקרקע באזור **מגורים א'.**

גודל מגרש מינימלי	:	1,000 מ"ר
שטח בנייה מרבי	:	20% או 100 מ"ר בכל קומה (לא כולל מרפסות 25% משטח בנוי)
בנייני עזר	:	5% או לא יותר מ-40 מ"ר
גובה	:	2 קומות
מס' יח"ד	:	4
קווי בניין	:	קדמי – כמסומן בתשריט[3], צדדי – 4 מ', אחורי – 8 מ'

<u>מצב חדש</u>

6.2 **<u>תכנית זמ/71/598</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3653 ביום 28.04.1989.

מטרת התכנית שנוי תכנית מתאר מקומית זמ/3/598 תוך תכנון מחדש של אזורים שונים של התכנית.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א' ומסווגת רצועה דרומית, מזרחית ומערבית של החלקה לדרך מוצעת [4].

להלן לוח הוראות הבנייה ביחס לחלקה בשטח דונם:

גודל מגרש מינימלי	:	1,000 מ"ר
מס' יח"ד	:	3
גובה	:	2 קומות
שטח כיסוי מרבי	:	30%
שטח בנייה מרבי	:	45%
קווי בניין	:	קדמי – כמסומן בתשריט [3], צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'

[3] בהתאם לרוזטה 5 מ'
[4] בהתאם לתשריט מסומנת דרך קיימת, אולם בהתאם לי.פ. 3914 מיום 22.08.1991 חלק מהחלקה הופקעה בהתאם לתכנית זו.

הערות : מרתפים בגודל של 60 מ״ר ליח״ד
מוסך בגודל 18 מ״ר

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/598/108</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 קוקייה, ובלבד שהבולטים מהם לא יחרגו ביותר ממטר אחד ממישור הגג.

6.5. **<u>תכנית זמ/1/3/598</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5208 ביום 22.07.2003.

מטרת התכנית לקבוע הנחיות תכניות להקמת בריכות שחייה פרטיות בישוב גן יבנה.

<u>הגדרות:</u>

"קו בניין"- קו המגדיר את המרחק המינימלי בין גבול המגרש לבין שפת הבריכה או בין מבנים בנויים על המגרש לשפת הבריכה.

<u>הנחיות כלליות:</u>

הבריכות תוקמנה רק באזור המיועד למגורים בתוך המגרשים (כמפורט בהמשך) ולא באזור חקלאי.

בקשת היתר בניה להקמת בריכת תלויה במפה מצבית אשר תציין:

- כל בנין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה ויעודו ותכלול את דרך הגישה מהכביש למגרש.
- המיקום העתידי של בית המגורים באם ישנה כזו.

<u>הנחיות כלליות</u>

תנאי להוצאת היתר בניה הינו חיבור למערכת ביוב מרכזית.

היתר הבניה יכלול תנאי לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.

גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה: 800 מ"ר.

<u>מניעת הפרעות לסביבה:</u>

- ישמר קו בנין משפת הבריכה בהתאם לקוי הבניין הקבועים בתכנית המתאר של הישוב המגרש ובלבד שקו הבנין לא יפחת מ-5 מ' מכל צידי הבריכה. הערה: הועדה המקומית תיתן דעתה על המרחק המינימלי המותר משפת הבריכה ובית השכן.
- את מבנה העזר לבריכה יש להצמיד לאחר ממבני המגרש ובתחום קוי הבנין שלו.
- גודל מבנה העזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר. מבנה העזר יוצמדו למבנה המגורים וישמרו קוי הבנין למבנה העזר עפ"י קוי הבנין הקבועים בתכנית המתאר של הישוב.

<u>הוראות בטיחות:</u>

גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

<u>יחס לתכניות מתאר מפורטות:</u>

תכנית מתאר מקומית שתכלול הוראות של תכנית מפורטת תאפשר הוצאת היתרי בניה להקמת בריכת שחיה פרטית בשטח המגרש למגורים באזור מגורים א' בלבד ובמגרשים שגודלם 800 מ"ר ומעלה, ללא הגשת תכנית מפורטת.

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

<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.

[5] פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בעיתונים 06.12.2024

- 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.

<u>מחסן קל</u>

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. <u>**רישוי**</u>

לא נמצא היתר בנייה למבנה הבנוי על החלקה.

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

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, מיום 19.05.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	557
חלקה	:	240
שטח חלקה	:	1,010 מ״ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל בשלמות
חכירה	:	ויסקופף אליעזר משה
הערות	:	ביום 02.09.1991 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19, ראה ילקוט פרסומים 3914 מיום 22.08.21991 עמוד 3533.

9. 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״. בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר זמ/71/598, זמ/800, זמ/108/598, זמ/1/3/598 ו-462-0958108, ובקשה להיטל השבחה צפוי.

10. השבחה עפ״י שומות הצדדים

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
זמ/71/598	אין השבחה	₪ 1,898
זמ/800	₪ 6,336	₪ 9,526
זמ/108/598	₪ 34,560	₪ 36,666
זמ/1/3/598	אין השבחה	₪ 7,567
462-0958108	₪ 130,560	₪ 794,100

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

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.

<u>זמ/71/598</u>

- שווי מ״ר מבונה 88$, כ-163 ₪.
- שטח קומת הקרקע בהתאם לתכסית המותרת 30%.

<u>זמ/800</u>

- שטח מרתף במצב חדש בהתאם לתכסית המקסימלית 30%.
- שווי מ״ר מבונה 220 ₪.
- מקדם שווי מרתף 0.4

<u>זמ/108/598</u>

- מקדם שווי למחסן 0.4
- מקדם שווי לעליית גג 0.6

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

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

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

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
	זמ/598/71	
שטח חלקה נטו	800 מ״ר	855 מ״ר
תוספת ממ״ד	אין להוסיף ממ״דים במועד הקובע	תוספת של 12.5 מ״ר ליח״ד במצב חדש
שוליות	אין התייחסות	0.85 בשני מצבי התכנון לקומה א׳
	זמ/800	
מקדם שוליות	0.8 עבור כל שטח המרתף	0.5 עבור מרתף ששטחו עולה על 100 מ״ר ליח״ד
	זמ/598/108	
מקדם שווי חצר	0.2	0.25
שווי מ״ר מבונה	900 ₪	970 ₪
	זמ/598/1/3	
מהות ההשבחה	שטח המגרש 800 מ״ר ולכן לא קיימת היתכנות וודאית שניתן לממש את זכויות הבריכה	שטח המגרש עומד בקריטריונים של שטח מגרש מינימלי ולכן קיימת וודאות לזכויות הבריכה.
	462-0958108	
מתודולוגיית בחינת ההשבחה	בחינת השווי בין שני מצבי התכנון	בשיטת הדלתא
השבחה בגין הגדלת תכסית	אין השבחה בגין הגדלת תכסית	מקדם השבחה בגין הגדלת תכסית בהפחתת חצר – 0.1
שווי מ״ר מבונה	6,800 ₪	7,500 ₪
מקדם מרתף	מרתף שירות מגלם שוליות – 0.32 מרתף עיקרי מגלם שוליות – 0.35	מרתף שירות – 0.4 מרתף עיקרי – 0.6 מקדם שוליות 0.5 למרתף ששטחו עולה על 100 מ״ר ליח״ד

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

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1. **<u>תכנית זמ/71/598 (13.05.1989)</u>**

לטענת שמאי המבקש, בהתאם למדידה גרפית שביצע על גבי תצ"א של הסביבה, שטח המגרש במצב חדש הינו כ-800 מ"ר.

<u>ניתוח זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון</u>

מצב קודם: 40% עיקרי בשתי קומות, בתוספת 25% מרפסות מהשטח הבנוי; שירות: 40 מ"ר; וחצר לפי תכסית בינוי של 20%, בניכוי שטח מבנה עזר. שטח מגרש 1,010 מ"ר, עבור 4 יח"ד.

מצב חדש: 45% בשתי קומות, בתוספת קומת מרתף בשטח של 120 מ"ר; חנייה בשטח 36 מ"ר; ויתרת חצר לפי תכסית בינוי של 30%, בניכוי שטח חנייה. שטח מגרש 800 מ"ר, עבור 2 יח"ד.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי יש להוסיף את שטח הממ"ד במצב חדש, טוען שמאי המבקש כי החיוב בהקמת ממ"ד נכנס לתוקף רק בשנת 1990 לפני המועד הקובע, ולכן עם הסרת שטח הממ"ד במצב חדש לא מתקיימת השבחה, לפי תחשיב שמאי המשיבה.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

מצב חדש					
שטח חלקה					800.0 מ"ר
קומה	**סיווג**	**%**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
קרקע	עיקרי	30.0%	240.0 מ"ר	1.00	240.0 מ"ר
ראשונה	עיקרי	15.0%	120.0 מ"ר	1.00	120.0 מ"ר
מרתף	שירות		120.0 מ"ר	0.40	48.0 מ"ר
קרקע	חניה		36.0 מ"ר	0.30	10.8 מ"ר
חצר	יתרת חצר	70.0%	524.0 מ"ר	0.25	131.0 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש					**549.8 מ"ר**
מצב קודם					
שטח חלקה					1,010.0 מ"ר
קומה	**סיווג**	**%**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
קרקע	עיקרי	20.0%	202.0 מ"ר	1.00	202.0 מ"ר
ראשונה	עיקרי	20.0%	202.0 מ"ר	1.00	202.0 מ"ר
	מרפסות		101.0 מ"ר	0.20	20.2 מ"ר
	שירות		40.0 מ"ר	0.50	20.0 מ"ר
חצר	יתרת חצר	80.0%	807.5 מ"ר	0.25	201.9 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם					**646.1 מ"ר**
שטח אקוו' לחיוב					96.3 – מ"ר

בהתאם לאמור לעיל, טוען שמאי המבקש כי לא קיימת השבחה בגין תכנית זו.

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

שמאי המבקש אימץ בשומתו את השווי למ״ר מבונה כפי שנקט שמאי המשיבה בסכום של 220 ₪.

לטענתו מקדם השוליות לשטח המרתף במצב חדש הינו בשיעור 0.8 על כלל שטח המרתף.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**שטח אקוו׳**
שטח מרתף מוצע	240.0 מ״ר	0.40	0.80	76.8 מ״ר
מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**שטח אקוו׳**
שטח מרתף מאושר	120.0 מ״ר	0.40	1.00	48.0 מ״ר
שטח אקוו׳ לחיוב				28.8 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				220 ₪
השבחה				**6,336** ₪

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

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש נקט בשווי מ״ר מבונה בסך 900 ₪, בהתבסס על הכרעתו של השמאי המכריע עאטף עאלם בגו״ח 557/247 ברחוב הנשיא 14.

<u>מקדמים</u>

עליית גג – 0.6, מחסנים – 4.0 והפסד חצר – 0.2.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו׳**
עליית גג	60.0 מ״ר	0.60	36.0 מ״ר
מחסנים	12.0 מ״ר	0.40	4.8 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ מצב חדש			**40.8 מ״ר**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו׳**
הפסד חצר	12.0 מ״ר	0.20	2.4 מ״ר
שטח אקוו׳ לחיוב			38.4 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			900 ₪
השבחה			**34,560** ₪

13.4. **<u>תכנית זמ/1/3/598 (06.08.2003)</u>**

לטענת שמאי המבקש, מאחר שהתכנית מתירה הקמת בריכות שחייה רק במגרשים בשטח מינימלי של 800 מ״ר, ובשים לב לכך ששטח המגרש הנדון הינו בקירוב 800 מ״ר בלבד, לא מתקיימת היתכנות ודאית למימוש הקמת בריכת שחייה במגרש זה. בנסיבות אלה, נטען כי אין חבות בהיטל השבחה בגין אישורה של התכנית הנדונה.

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

לטענת שמאי המבקש, מתודולוגיית ההשבחה צריכה להיעשות ע״י בחינת השווי בין שני מצבי התכנון ולא ע״י בחינת הדלתא כפי שערכו שמאי המשיבה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש הציג ניתוח עסקאות מכר לקרקעות בסביבה וכפי שהוצגו בשומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן בגו״ח 557/242, כדלקמן:

תאריך	גו״ח	שטח	מחיר	שטח אקוו׳	שווי מ״ר מבונה
24.2.2022	557/28	1,009.0 מ״ר	₪ 5,500,000	930.0 מ״ר	₪ 5,914
8.2.2022	557/189	231.0 מ״ר	₪ 1,300,000	253.0 מ״ר	₪ 5,138
23.7.2022	557/128	738.0 מ״ר	₪ 4,690,000	730.0 מ״ר	₪ 6,425
15.5.2022	556/48	718.0 מ״ר	₪ 4,600,000	666.0 מ״ר	₪ 6,907
ממוצע					₪ 6,096
התאמה למועד הקובע				1.12[7]	₪ 6,827
שווי מ״ר מבונה במעוגל					**₪ 6,800**

כמו כן הציג ערכי שווי שנקבעו ע״י שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
אורית גלן	557/242	הנשיא 24	17.5.2023	₪ 6,000
אלדד חיימי	556/441	ספיר 24	27.4.2022	₪ 5,800
מישל אשור	562/68	אצ״ל	15.3.2023	₪ 5,556
יגאל יוסף	562/110	עולי הגרדום 6	31.1.2024	₪ 7,500

לאחר שקלול כלל נתוני ההשוואה שפורטו לעיל, ותוך מתן משקל למיקומם של המקרקעין מושא השומה, נוקט שמאי המבקש בשווי נכון למועד הקובע בסך 6,800 ₪ למ״ר מבונה האקוי׳.

לטענת שמאי המבקש קיימת סבירות שבריכת השחייה מגולמת בנתוני ההשוואה, ולכן לא הביא בחשבון את שטח בריכת השחייה. על אף שהתבקש במסגרת הדיון להציג נתוני השוואה לטענה זו, עד לכתיבת שורות אלה לא התקבלו הנתונים.

<u>ניתוח זכויות הבנייה</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון הגדלת תכסית ל-45% במגבלת קווי הבניין.

[7] לפי 6% לשנה

ביחס לשטח המרתף, טוען שמאי המבקש כי התכנית אינה מוסיפה שימושים נוספים מעבר למותר במצב קודם למעט הגבהת גובה המרתף, לכן יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.5 ומקדם שוליות בגין הגדלת המרתף בשיעור של 0.7, למרתף בשטח של 180 מ״ר ליח״ד.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי עצם הגדלת התכסית בניכוי חצר משביחה את השטח העיקרי, טוען שמאי המבקש כי אין הבדל בשווי בין קומת קרקע וקומה א׳, ולכן תוספת השווי עבור הגדלת התכסית שהביאו בחשבון שמאי המשיבה אינה נכונה.

<u>מקדמים</u>

מצב קודם : שטחי שירות (קומת מרתף) – 0.32 (40% מקדם שווי קומת מרתף, 0.8 לשוליות),

שטח חניה – 0.3, עליית גג – 0.6, מחסנים – 0.4 ויתרת חצר – 0.25.

מצב חדש : שטח עיקרי (קומת מרתף) – 0.35 (50% מקדם שווי קומת מרתף, 0.7 שוליות),

שטח חניה – 0.3, עליית גג – 0.6, מחסנים – 0.4 ויתרת חצר – 0.25.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

מצב חדש					
שטח חלקה					800.0 מ״ר
קומה	**סיווג**	**%**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
קרקע	עיקרי	45.0%	360.0 מ״ר	1.00	360.0 מ״ר
מרתף	שירות	45.0%	360.0 מ״ר	0.35	126.0 מ״ר
קרקע	חניה		36.0 מ״ר	0.30	10.8 מ״ר
גג	עליית גג		60.0 מ״ר	0.60	36.0 מ״ר
קרקע	מחסנים		12.0 מ״ר	0.40	4.8 מ״ר
חצר	יתרת חצר	55.0%	392.0 מ״ר	0.25	98.0 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ מצב חדש					**635.6 מ״ר**
מצב קודם					
שטח חלקה					800.0 מ״ר
קומה	**סיווג**	**%**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
קרקע	עיקרי	30.0%	240.0 מ״ר	1.00	240.0 מ״ר
ראשונה	עיקרי	15.0%	120.0 מ״ר	1.00	120.0 מ״ר
מרתף	שירות		240.0 מ״ר	0.32	76.8 מ״ר
קרקע	חניה		36.0 מ״ר	0.30	10.8 מ״ר
גג	עליית גג		60.0 מ״ר	0.60	36.0 מ״ר
קרקע	מחסנים		12.0 מ״ר	0.40	4.8 מ״ר
חצר	יתרת חצר	70.0%	512.0 מ״ר	0.25	128.0 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ מצב קודם					**616.4 מ״ר**
שטח אקוו׳ לחיוב					19.2 מ״ר
שווי מ״ר מבונה					6,800 ₪
השבחה					**130,560** ₪

14. עמדת שמאי המשיבה

14.1. תכנית זמ/71/598 (13.05.1989)

שטח המגרש במצב חדש

לטענת שמאי המשיבה, שטח המגרש 855 מ״ר נטו, לאחר הפקעה שנעשתה במסגרת התכנית בהיקף של 150 מ״ר בהתבסס על דף המידע התכנוני של הוועדה המקומית.

ניתוח זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שווי לקומה א׳ בגין שוליות 0.85. כמו כן הביאו בחשבון במצב חדש שטח ממ״ד בהיקף של 12.5 מ״ר ליח״ד מכיוון שאין מדובר בבקשה להיתר בנייה.

ערכי שווי

שמאי המשיבה נקטו בשווי מ״ר מבונה בסך 88 $, הנתמך בהכרעות שמאים מכריעים לתכנית ללא פירוט.

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם לפי תוכנית זמ/3/598				
שטח מגרש				1,010.0 מ״ר
מרכיב	**שטח**	**%**	**מקדם שוליות**	**שטח אקוו׳**
קומת קרקע	202.0 מ״ר	20.0%	1.00	202.0 מ״ר
קומה א׳	202.0 מ״ר	20.0%	0.85	171.7 מ״ר
מבני עזר	50.5 מ״ר		0.40	20.2 מ״ר
מרפסות משטח בנוי	101.0 מ״ר	25.0%	0.35	35.4 מ״ר
חצר	707.0 מ״ר		0.20	141.4 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ מצב קודם				**570.7 מ״ר**
מצב חדש				
שטחי מגרש				855.0 מ״ר
יח״ד				2 יח״ד
מרכיב	**%**	**בנייה**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
קומת קרקע	**30%**	256.5 מ״ר	1.00	256.5 מ״ר
2 ממ״דים נוספים		25.0 מ״ר	0.80	20.0 מ״ר
קומה א׳	**15%**	128.3 מ״ר	0.85	109.0 מ״ר
מרתף		120.0 מ״ר	0.40	48.0 מ״ר
מוסך		36.0 מ״ר	0.40	14.4 מ״ר
חצר		537.5 מ״ר	0.25	134.4 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳				582.3 מ״ר
שטח במצב הקודם				570.7 מ״ר
תוספת שטח				11.6 מ״ר
שווי למ״א ב-$				88 $
שער ה $				1.853 ₪
שווי למ״א ב-₪				163.1 ₪
השבחה למימוש המלא				**1,898** ₪
היטל השבחה למימוש המלא				**949** ₪

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

לטענת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון מקדם שוליות לשטח המרתף בשיעור של 50% לשטח מרתף העולה על 100 מ״ר ליח״ד.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה נקטו בשווי מ״ר מבונה בסך 220 ₪, הנתמך בהכרעות שמאים מכריעים לתכנית ללא פירוט.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

שטח מגרש					855.0 מ״ר
תכסית					30.0%
מרכיב	**שטח**	**שטח קודם**	**תוספת שטח**	**מקדם שוליות**	**שטח אקוו׳ ל-2 יח״ד**
מרתף	256.5 מ״ר	120.0 מ״ר	136.5 מ״ר		
מרתף עד 100 מ״ר ליח״ד	60.0 מ״ר	100.0 מ״ר	40.0 מ״ר	0.40	32.0 מ״ר
מרתף מעל 100 מ״ר ליח״ד	100.0 מ״ר	128.3 מ״ר	28.3 מ״ר	0.20	11.3 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳					43.3 מ״ר
שווי למר״א					220 ₪
סה״כ השבחה					**9,526** ₪

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

שמאי המשיבה מביאים בחשבון תוספת שטח עליית גג בהיקף של 60 מ״ר ליח״ד במקדם שווי של 0.6, ותוספת מחסן בשטח של 6 מ״ר ליח״ד במקדם שווי 0.4, והפחתת חצר במקדם שווי של 0.25.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה נקטו בשווי מ״ר מבונה בסך 970 ₪, הנתמך בהכרעות שמאים מכריעים לתכנית. כתימוכין לעמדתם הפנו לשומה שומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו״ח 562/531 בה נקבע שווי מ״ר מבונה לפי 1,000 ₪, ולשומה מכרעת של השמאית המכריעה רינת וויס בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 970 ₪.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

מרכיב	**שטח**	**מקדם שוליות**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו׳**
עליית גג	60.0 מ״ר	0.60	1.00	36.0 מ״ר
מחסן	12.0 מ״ר	0.40	1.00	4.8 מ״ר
הפחתת חצר	12.0 מ״ר	0.25	1.00	3.0 – מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳				37.8 מ״ר
שווי למר״א				970 ₪
השבחה				**36,666** ₪
היטל השבחה				**18,333** ₪

14.4. **<u>תכנית זמ/1/3/598 (06.08.2003)</u>**

לטענת שמאי המשיבה, תכנית הבריכות מגדירה גודל מגרש מינימלי של 800 מ״ר, וקובעת את שטח הבריכה לפי 12% משטח המגרש הפנוי. על המבקש להגיש מפת מדידה שעונה לקריטריונים, ואת הבריכה ניתן לבנות בתוך קווי הבניין. לטענתם, ניתן לנצל את הבריכה במגבלת קווי הבניין.

להלן תחשיב שמאי המשיבה:

מרכיב	שטח חלקה	שטח חצר ללא מבנים	שטח בריכה	מקדם בהפחתת חצר	שטח אקו׳
בריכת שחייה בהפחתת חצר	855.0 מ״ר	525.5 מ״ר	63.1 מ״ר	0.10	6.3 מ״ר
סה״כ					6.3 מ״ר
שווי למר״א					1,200 ₪
סה״כ השבחה למימוש מלא					**7,567** ₪
סה״כ היטל השבחה למימוש המלא					**3,784** ₪

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

שמאי המשיבה חלוקים לעניין מתודולוגיית אופן חישוב ההשבחה שערך שמאי המבקש בדרך של מצב קודם מול מצב חדש. לטענתם, לפי עיקרי הוראות התכנית ודברי ההסבר ניתן להבחין בחלקים ובתתי הנושאים שבה, לייחס את מבחן ההשבחה לכל נושא בהתאם.

שמאי המשיבה בחנו את רכיבי ההשבחה, כדלקמן:

הגדלת תכסית – הגדלת תכסית מקסימלית בכפוף למגבלת קווי הבניין מ-30% במצב קודם ל-45% במצב חדש, והקטנת קו בניין צידי מ-3 מ׳ ל-2.7 מ׳.

ניוד שטח עליית הגג – התכנית מאפשרת ניוד שטח עליית גג לקומות שמתחת ו/או הפיכת חדר עליית גג לקומה נוספת עם אפשרות ליציאה למרפסת, או ניוד שטחי עליית הגג אל הקומות שמתחת, ההשבחה בגין מרכיב זה הינה בגין יצירת מרפסת במקדם שווי 0.2.

הגדלת מרתף ותוספת שימושים – התכנית מוסיפה זכויות למרתף עיקרי במסגרת הגדלת התכסית ומסבה שטח שרות לשטח עיקרי ומגדילה את גובה המרתף מ-2.20 מ׳, כך שגובהו לא יפחת מ-2.50 מ׳. מקדם שווי מרתף עיקרי 0.6, בשונה מהמצב הקודם בו מקדם שווי למרתף שרות 0.4.

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

כמו כן, הביאו בחשבון עלויות הריסת המבנה הקיים ופינוי (118 מ״ר) לפי 300 ₪ למ״ר.

ערכי שווי

שמאי המשיבה נקטו בשווי מ״ר מבונה אקווי בסך 7,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות וניתוח עסקאות בסביבה ובהתאמה למועד הקובע לפי 6% לשנה, כדלקמן:

שומות מכריעות

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 ₪
ממוצע שווי מ״ר מבונה לפי החלטות שמאים מכריעים					**7,551** ₪

ניתוח עסקאות בגו״ח 562/455,448 מיום 09.05.2025 ומיום 15.05.2025

תכנית	שטח אקווי לתכנית ליח״ד	למגרש
זמ/6/64/598	318.85 מ״ר	637.70 מ״ר
462-0958108	47.97 מ״ר	95.93 מ״ר
סה״כ שטח אקווי	366.82 מ״ר	733.63 מ״ר
שווי עסקה		5,500,000 ₪
שווי למ״ר מבונה אקווי		7,497 ₪

ניתוח עסקאות

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/108/598 + זמ/800 + זמ/2/63/598					
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					
462-0958108 + זמ/108/598 + זמ/800 + זמ/4/64/598					
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 + 4/64/598/זמ					
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** ₪

<u>וועדת השגות</u>

גו"ח 558/56 מועד קובע מאי 2024 – 8,638 ₪ למ"ר מבונה.

גו"ח 547/28, מועד קובע יולי 2024 – 7,893 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

שטח מגרש במ״ר ליח״ד - מחצית	427.5 מ״ר
א. תכסית-התייחסות להגדלת תכסית	
תכסית במצב הקודם עיקרי	30.0%
שטח ברוטו הנכנס בתוך קווי הבניין המותרים	45.0%
הגדלת תכסית ב-15% + הקטנת קו בניין צידי מ-3 מ׳ ל-2.70 מ׳	15.0%
שטח	64.1 מ״ר
מקדם הגדלת תכסית בהפחתת חצר	0.10
סה״כ מר״א הגדלת תכסית	**6.4 מ״ר**
ב. בריכת שחייה (ללא חיוב)	
ג. הסבת עליית גג לקומה	
יצירת מרפסת	34.1 מ״ר
מקדם מרפסת קומת גג	0.20
סה״כ מרכיב מרפסת	**6.8 מ״ר**
ד. מרתף-תוספת שטח והסבת שטח שרות לשטח עיקרי	
תוספת שטח מרתף בגין הגדלת תכסית	64.1 מ״ר
מקדם שווי מרתף שטח עיקרי ללא יציאה נפרדת	0.60
מקדם שוליות שטח מרתף עיקרי מעל 100 מ״ר	0.50
תוספת מר״א מרתף בגין הגדלת תכסית	**19.2 מ״ר**
שטח קודם לפי זמ/71/598 עד 100 מ״ר	100.0 מ״ר
מקדם הסבה משטח מרתף שירות לשטח מרתף עיקרי	0.20
סה״כ מרתף שירות שהוקנה במצב הקודם שמוסב לעיקרי	**20.0 מ״ר**
מרתף מעל 100 מ״ר עד שטח תכסית במצב הקודם	28.3 מ״ר
מקדם שוליות מרתף שולי למרתף עיקרי בהשלמה עד תכסית	0.10
סה״כ מרתף שירות שהוקנה במצב הקודם שמוסב לעיקרי	2.8 מ״ר
סה״כ תוספת מר״א בגין מרכיבי המרתף	**42.1 מ״ר**
סה״כ מר״א בגין כל מרכיבי התוכנית	55.3 מ״ר
שווי מר״א	₪ 7,500
השבחה	₪ 414,750
הפחתת עלויות הריסה ופינוי	₪ – 17,700
השבחה ליח״ד	**₪ 397,050**
היטל השבחה ליח״ד	**₪ 198,525**
היטל השבחה עבור שתי היחידות לכל החלקה	**₪ 397,050**

15. **<u>הכרעה</u>**

סוגיית המחלוקת וההשבחה בעניינו נובעת מבקשה למידע על היטל השבחה צפוי ברחוב הנשיא 27, גו״ח 557/240 שכונת נאות הדרים, גן יבנה. על החלקה קיים מבנה ותיק משנות ה-50 בשטח של כ-100 מ״ר, כאשר מוסכם על הצדדים כי השימוש היעיל והטוב הוא הריסת המבנה וניצול זכויות הבנייה בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין.

להלן התכניות עליהן חלה השבחה וההכרעה בהן:

15.1. **<u>תכנית זמ/71/598 (13.05.1989)</u>**

15.1.1. **<u>שטח המגרש</u>**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי במצב קודם בהתאם לתכנית זמ/3/598 שטח המגרש 1,010 מ״ר.

לא קיימת מחלוקת כי במצב חדש בהתאם לתכנית זמ/71/598, הופקע שטח מהחלקה לטובת דרך, אך קיימת מחלוקת ביחס לשטח החלקה נטו לאחר הפקעה. שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מגרש בהיקף של 855 מ״ר בהתבסס על דף מידע, לעומת שמאי המבקש שהביא בחשבון שטח מגרש בהיקף של 800 מ״ר בהתבסס על מדידה גרפית.

בהתאם לתשריט תכנית זמ/71/598, חלק מהחלקה מסומן כדרך קיימת[8]. בהתאם לנסח מיום 02.09.1991 רשומה הערה על הפקעה[9] לפי סעיף 19. במסגרת פרסום ההפקעה בילקוט פרסומים 3914, צוין כי בהתאם לתכנית הנדונה, מצהירה בזה הועדה המקומית לתו״ב זמורה, כי הקרקע המתוארת ואשר ביחס אליה פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בי.פ 3820, תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של המועצה המקומית גן יבנה מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

בהתאם לדף המידע שהופק מאתר מידע תכנוני של הוועדה המקומית, חלקה 240 בגוש 557, מחולקת לשני מגרשים. האחד בייעוד אזור מגורים א׳ בשטח של 855 מ״ר, והשני בייעוד דרך בשטח 155 מ״ר[10].

בהתאם למדידה גרפית שערכתי על גבי תשריט התכנית, שטח המגרש נאמד בכ-872 מ״ר. עם זאת, אני סבורה כי קונה סביר, בבואו להעריך את שווי המגרש, ייטה להסתמך על שטח המגרש כפי שהוא מופיע בדף המידע התכנוני; לפיכך, אני מאמצת את שטח המגרש בהתאם לדף המידע, כעמדת המשיבה.

15.1.2. **<u>ניתוח זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון</u>**

במצב קודם בהתאם לתכנית זמ/3/598, מותרת בניה בשיעור של 40% ב- 2 קומות, בתוספת 25% משטח המגורים עבור מרפסות, ובצפיפות של 4 יח״ד לדונם. כמו כן, מותר מבנה עזר בשטח של 40 מ״ר[11].

[8] בתשריט התכנית החלקה מסומנת כדרך קיימת ולא כדרך חדשה.
[9] ראה ילקוט פרסומים מס׳ 3914 מיום 22.08.1991 עמוד 3533
[10] קיימת הערה: ״ קביעה סופית של שטח הקרקע תהיה רק על סמך תשריט חלוקה לצרכי רישום כפי שיאושר על ידי הגופים המוסמכים השטח המחושב הינו לצרכי מידע בלבד״
[11] בהתאם לתכנית ניתן לבנות בנייני עזר 5% משטח המגרש, אך לא יותר מ-40 מ״ר.

במצב חדש, מותרת בניה בשיעור של 45% ב- 2 קומות, במגבלת תכסית בשיעור של 30%, ובצפיפות של 3 יח״ד לדונם. כמו כן, מותר מרתף בשטח של 60 מ״ר ומוסך בשטח של 18 מ״ר ליח״ד.

בהתחשב בשטח החלקה נטו לאחר הפקעה, הצפיפות המותרת במגרש היא 2 יח״ד.

אני מקבלת את טענת שמאי המבקש, לפיה אין מקום להביא בחשבון את שטח הממ״דים, שכן במועד הקובע לא חלה חובה להקמת ממ״דים מכוח התקנות. יתרה מכך, אף אילו הייתה קיימת חובה כאמור במועד הקובע, היה מקום להביא בחשבון את שטח הממ״דים בשני מצבי התכנון, באופן שהיה מוביל לתוספת שטח במצב הקודם בגין 4 יח״ד. מאותו הטעם, בהתחשב בשטח ליח״ד בכל מצב תכנוני, לא נכון להביא מקדם שוליות במצב קודם.

אף בהיעדר קביעה בדבר רכיב שוליות במצב החדש ביחס למצב הקודם, אין בכך כדי לבסס קיומה של השבחה.

15.1.3. **<u>בחינת השטח לחיוב</u>**

מצב קודם				
שטח מגרש				1,010.0 מ״ר
מס׳ יח״ד				4 יח״ד
שטח ליח״ד ממוצע				126.3 מ״ר
מהות	**אחוזי בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
מגורים	40.0%	404.0 מ״ר	1.00	404.0 מ״ר
מרפסות	25.0%	101.0 מ״ר	0.35	35.4 מ״ר
מבנה עזר		40.0 מ״ר	0.50	20.0 מ״ר
חצר		717.5 מ״ר	0.20	143.5 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ במצב קודם				**602.9 מ״ר**
מצב חדש				
שטח מגרש				855.0 מ״ר
מס׳ יח״ד				2 יח״ד
שטח ליח״ד ממוצע				252.4 מ״ר
מהות	**אחוזי בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
מגורים	45.0%	384.8 מ״ר	1.00	384.8 מ״ר
מרתף		120.0 מ״ר	0.40	48.0 מ״ר
מוסך		36.0 מ״ר	0.35	12.6 מ״ר
חצר		562.5 מ״ר	0.20	112.5 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ במצב חדש				**557.9 מ״ר**
שטח לחיוב				45.0 – מ״ר

בהתאם לאמור, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי לא קיימת השבחה בגין אישור התכנית.

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

התכנית מתירה את הגדלת שטח המרתף משטח מותר של 60 מ״ר ליח״ד וסה״כ 120 מ״ר, לשטח של קונטור קומת הכניסה שמעליו. שטח קונטור קומת הקרקע בהתאם לתכנית זמ/71/598 30%, כך ששטח המרתף המקסימלי הוא 30% - סה״כ 256.5 מ״ר עבור 2 יח״ד.

15.2.1. **<u>מקדמי שוליות לשטח המרתף</u>**

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס למקדם השוליות עבור שטח המרתף. שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור של 0.8 על כל שטח המרתף. מנגד שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שוליות 0.5 עבור שטח מרתף העולה על 100 מ״ר ליח״ד.

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׳), ומגבלת 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.

15.2.2. **<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 אקווי.

15.2.3. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

שטח המגרש					855.0 מ״ר
מצב קודם שטח מרתף 60 מ״ר ליח״ד					
מהות	**שטח ליח״ד**	**מספר יח״ד**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**שטח אקווי**
שטח מרתף	60.0 מ״ר	2	0.40	1.00	48.0 מ״ר
מצב חדש שטח מרתף 30% משטח המגרש					
סה״כ שטח מרתף	128.3 מ״ר	2			
שטח מרתף עד 60 מ״ר	60.0 מ״ר	2	0.40	1.00	48.0 מ״ר
שטח מרתף מעל 60 מ״ר	68.3 מ״ר	2	0.40	0.50	27.3 מ״ר
סה״כ שטח אקווי מצב חדש					75.3 מ״ר
סה״כ שטח לחיוב					27.3 מ״ר
שווי מ״ר אקווי					220 ₪
השבחה					**6,006** ₪

15.3. **<u>תכנית זמ/108/598 (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 ליח״ד.

15.3.1. **<u>מקדמים</u>**

אני מקבלת את הסכמת הצדדים ביחס למקדמי השווי לעליית הגג בשיעור 0.6, המשקף מקדם שווי בשיעור של 0.7 ומקדם שוליות בגין תוספת השטח בשיעור של 0.85, ואת מקדם השווי 0.4 למחסן.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה ביחס למקדם הפסד חצר בשיעור של 0.25.

15.3.2. **<u>ערכי שווי</u>**

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס שווי למ״ר מבונה. שמאי המשיבה נקט בשווי 970 ₪, לעומת שמאי המבקש אשר נקט בשווי מ״ר מבונה בסך 900 ₪.

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 עמדת שמאי המשיבה לשווי מ״ר אקוו׳ בסך 970 ₪.

15.3.3. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

מרכיב	מס׳ יח״ד	שטח בנייה	מקדם שווי/שוליות	שטח אקוו׳
עליית גג	2	30.0 מ״ר	0.60	35.7 מ״ר
מחסן בהפחתת חצר	2	6.0 מ״ר	0.15	1.8 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳				37.5 מ״ר
שווי מ״ר אקוו׳				970 ₪
סה״כ השבחה				**36,375** ₪

15.4. **<u>תכנית זמ/1/3/598 (06.08.2003)</u>**

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית להקמת בריכות שחייה בשטח של עד 12% מהשטח הפנוי בחצר בתחום קווי הבניין, למגרשים בשטח מינימלי של 800 מ״ר.

שמאי המבקש טען כי שטח המגרש הינו בגבולות 800 מ״ר, לכן לא קיימת היתכנות ודאית למימוש הקמת בריכה במגרש. מנגד שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח בריכה מקסימלי של 12% משטח החצר הפנוי בהיקף של 63.1 מ״ר.

ביחס לטענת שמאי המבקש, בהתאם להכרעתי בסע״ק 15.1.1, שטח המגרש הינו מעל 800 מ״ר, ולכן טענה זו מתייתרת.

15.4.1. **<u>בחינת שטח הבריכה</u>**

המגרש הנדון הינו מגרש בעל שלוש חזיתות קדמיות, הפונות לרחוב הנשיא ממערב, לרחוב שמעון היימן מדרום ולרחוב חיים ויצמן ממזרח. בהתאם לתכנית זמ/71/598, קו הבניין לחזית קדמית הינו בהתאם לרוזטה בתשריט התכנית – 5 מ׳, וקו הבניין צידי 3 מ׳.

בהתאם לקווי הבניין החלים במגרש, שיעור התכסית המרבי במגרש עומד על כ-43.5%.

בהנחה של מיצוי הבנייה עד גבול קווי הבניין מצפון ומדרום, שטח החצר הפנוי בתוך קווי הבנין מסתכם בכ-58 מ״ר ליח״ד. בנסיבות אלו, ולאחר שמירה על מרחק של 2 מ׳ מדופן המבנה, השטח הפנוי בתוך קווי הבניין בו ניתן להקים את בריכת השחייה הוא כ-38 מ״ר[12] ליח״ד.

עם זאת, בשים לב להוראות התכניות החלות, המתירות הקמת בריכת שחייה בשיעור של עד 12% משטח החצר הפנויה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה שלפיה ניתן לאשר בריכת שחייה בשטח כולל של 66.1 מ״ר לשתי יח״ד.

15.4.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר מבונה בסך 1,200 ₪ ללא פירוט.

בחנתי עסקת מכר מיום 01.04.2003 בגו״ח 556/73 בהתאם לשטחים בהיתר הבנייה שהופק כחודשיים לאחר הרכישה, כדלקמן:

תאריך	גו״ח	שטח	מחיר
1.4.2003	556/73	1,067.0 מ״ר	698,700 ₪
תכנית זמ/1/63/598 + זמ/800 + זמ/108/598			
מספר יח״ד			3 יח״ד
עיקרי			45.0%
סה״כ עיקרי + שירות			480.2 מ״ר
ממ״ד			12.5 מ״ר
סה״כ עיקרי וממ״ד			517.7 מ״ר
בחלוקה לשתי קומות			258.8 מ״ר
תכסית מותרת			30.0%

[12] (2 מ״ר – 5.9 מ״ר) x 9.7

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו'
קומת קרקע	253.1 מ״ר	1.00	253.1 מ״ר
קומה א'	214.0 מ״ר	1.00	214.0 מ״ר
עליית גג	90.0 מ״ר	0.60	54.0 מ״ר
מרתף	0.0 מ״ר	0.40	0.0 מ״ר
מרתף שולי	0.0 מ״ר	0.20	0.0 מ״ר
חניה	54.0 מ״ר	0.35	18.9 מ״ר
מחסן	6.0 מ״ר	0.40	2.4 מ״ר
חצר	753.9 מ״ר	0.25	188.5 מ״ר
סה״כ שטח אקוו'			**730.8 מ״ר**
שווי מ״ר מבונה אקוו'			**956** ₪
התאמה למגרש של דו משפחתי			**1,004** ₪

בהתאם לאמור, אקבע שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך 1,000 ₪ למ״ר אקוו'. אציין כי השווי שנקט שמאי המשיבה הינו גבוה בכ-25% מהשווי שנקט במדרגה הקודמת כאשר בין המועדים חלפו 10 חודשים בלבד.

15.4.3. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

מרכיב	אחוזי בנייה	שטח בנייה	מקדם	שטח אקוו'
שטח בריכה	12.0%	66.1 מ״ר	0.10	6.6 מ״ר
שווי למ״ר אקוו'				1,000 ₪
סה״כ השבחה				**6,606** ₪

15.5. **<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 מחוץ לקווי הבניין, שינוי שטח המרתפים לשטח עיקרי, הגבהת גובה המרתף למינימום 2.5 מ'.

15.5.1. **<u>מתודולוגיית בחינת ההשבחה</u>**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לגישת בחינת ההשבחה. שמאי המשיבה נקטו בגישת הדלתא, לעומת שמאי המבקש, אשר נקט בגישת בחינת השווי בשני מצבי התכנון.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש בעניין זה, ואסביר.

לשיטתי, יש לבחון את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין בשני מצבי התכנון, ולבחור בכל אחד מהם את החלופה התכנונית המשיאה את שוויו המרבי של המגרש, וזאת בהתחשב, בין היתר, בגודל המגרש, בשטח החצר הפנויה ובמאפייני המרתף, הנגזרים מקונטור קומת הקרקע. כמו כן, יש

לבחון את אפשרויות ניצול זכויות הבנייה בכפוף למגבלות קווי הבניין החלים בכל אחד ממצבי התכנון, לרבות מגבלות קווי הבניין החלות על הקמת בריכת שחייה.

לאחר בחינת השימוש המיטבי מתקבל במצב חדש, כי שטח תכסית מקסימלית של 35% מהווה את השימוש המיטבי במגרש.

כמו כן, אדגיש כי התכנית משנה את קווי הבנין לבריכות שחיה מ-5 מ׳ ל-1.2 מ׳ המאפשר הקמת בריכת שחיה בשיעור המקסימאלי לפי 12% משטח חצר פנויה.

בנוסף יוער, כי בשני מצבי התכנון השימוש המיטבי במקרקעין מחייב הריסתו של המבנה הקיים והקמתו של מבנה חדש תחתיו. בנסיבות אלה, עלויות ההריסה מתקזזות במאזן ההשוואתי שבין המצב הקודם למצב החדש.

15.5.2. **<u>מקדמים</u>**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס למקדם השווי למרתף עיקרי. שמאי המשיבה נקטו במקדם שווי בשיעור של 0.6, ומקדם שוליות לשטח שמעל שטח מרתף בהיקף של 100 מ״ר ליח״ד 0.5.

מנגד שמאי המבקש נקט במקדם 0.35 המשקף מקדם שווי 0.5 למרתף עיקרי ומקדם שוליות 0.7.

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.

ביחס למקדם השוליות לשטח המרתף, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה ביחס לסוגייה זו. בחנתי היתרי בנייה בתחום גן יבנה לצמודי קרקע, מהן עולה כי קיימת דרישה לבניית מרתפים בשטחים בשיעורים של כ-85% משטח תכסית קומת הקרקע.

אדגיש כי מאחר והשווי נקבע, בין היתר, על בסיס ניתוח עסקאות שנערכו בעיר גן יבנה, הרי ששינוי במקדם השווי או השוליות, המיוחס לשטחי המרתף משליך ישירות על השווי הבסיסי לצורך חישוב ההשבחה, כך שמדובר במשחק סכום אפס.

כמו כן, איני מקבלת את טענת שמאי המבקש, לפיה שווי הבריכה מגולם בשווי למ״ר מבונה אקווי׳. טענה זו לא הוכחה ולא נבחנה בניתוח עסקאות, על אף בקשתי. בהתאם לניתוח העסקאות שערכתי בסעיף בחינת השווי, שטח הבריכה נוטרל, ולכן אינו מגולם בשווי הבסיסי.

15.5.3. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה נקטו בשווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי בסך של 7,500 ₪, וזאת בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה וכן הפניות לשומות מכריעות. מנגד, שמאי המבקש נקט בשווי בסך של 6,800 ₪, תוך הסתמכות על ניתוח עסקאות שערכה השמאית המכריעה אורית גלן בשומה מכרעת בגו״ח 557/242 למועד קובע 17.05.2023, ומתן התאמה לזמן בשיעור של 6% לשנה. כמו כן הציג החלטות שמאים מכריעים באזור.

שמאי המבקש הציג ניתוח עסקאות משומת אורית גלן, כאשר ממוצע העסקאות עומד על כ-2.7 שנים לפני המועד הקובע בעניינו, ככל ולפי גרסתו, יש להביא בחשבון מקדם של 6% לשנה, השווי שאמור להתקבל היה 7,125 ₪. כמו כן, בבחינת עליית שווי ממוצעת לדירות 5.5-6 חד׳, באתר הלמ״ס לאזור המרכז והדרום, מתקבלת עליית שווי של כ-23% לרכיב הבנוי, בין ממוצע תאריך העסקאות למועד הקובע, כך שהשווי המתקבל הינו בהתאם לעמדת המשיבה – 7,500 ₪.

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

ביחס לעסקאות ההשוואה שהציגו שמאי המשיבה, אני סבורה כי בהינתן מספר נתוני השוואה רחב, אין מקום לכלול את עסקת המכר בגו״ח 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.

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

עסקה מס׳ 1

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

גו״ח 562/448, מגרש 12 לפי זמ/6/64/598			
מיום			15.05.2025
זכויות בנייה עיקרי			50.0%
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**	**7,461** ₪
שווי מ״ר מבונה בממוצע			**7,460** ₪

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

15.5.4. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

מצב קודם				
שטח מגרש ליח"ד				427.5 מ"ר
זכויות בנייה			45.0%	192.4 מ"ר
תכסית מרבית			30.0%	128.3 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו' ליח"ד**	**שטח אקוו' למגרש**
עיקרי + ממ"ד	204.9 מ"ר	1.00	204.9 מ"ר	409.8 מ"ר
עליית גג	30.0 מ"ר	0.70	21.0 מ"ר	42.0 מ"ר
מרתף עד 100 מ"ר	100.0 מ"ר	0.40	40.0 מ"ר	80.0 מ"ר
מרתף שולי	28.3 מ"ר	0.20	5.7 מ"ר	11.3 מ"ר
מחסן מבנייה קלה	6.0 מ"ר	0.40	2.4 מ"ר	4.8 מ"ר
חניה	18.0 מ"ר	0.35	6.3 מ"ר	12.6 מ"ר
חצר	275.3 מ"ר	0.25	68.8 מ"ר	137.6 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			**349.0 מ"ר**	**698.1 מ"ר**
מצב חדש				
שטח מגרש ליח"ד				427.5 מ"ר
זכויות בנייה			45.0%	192.4 מ"ר
תכסית מירבי			35.0%	149.6 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו' ליח"ד**	**שטח אקוו' למגרש**
שטח עיקרי כולל ממ"ד וזכויות ח. עליית גג	234.9 מ"ר	1.00	234.9 מ"ר	469.8 מ"ר
מרתף עד 100 מ"ר	100.0 מ"ר	0.60	60.0 מ"ר	120.0 מ"ר
מרתף שולי	49.6 מ"ר	0.30	14.9 מ"ר	29.8 מ"ר
מחסן מבנייה קלה	6.0 מ"ר	0.40	2.4 מ"ר	4.8 מ"ר
חניה	18.0 מ"ר	0.35	6.3 מ"ר	12.6 מ"ר
בריכה	30.5 מ"ר	0.35	10.7 מ"ר	21.3 מ"ר
חצר	223.4 מ"ר	0.25	55.9 מ"ר	111.7 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			**385.0 מ"ר**	**770.0 מ"ר**
סה"כ שטח אקוו' לחיוב ליח"ד			35.9 מ"ר	71.9 מ"ר
שווי מ"ר			7,460 ₪	
השבחה			**268,114** ₪	**536,229** ₪

16. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
זמ/71/598	13.05.1989	אין השבחה	
זמ/800	29.05.1992	₪ 6,006	₪ 3,003
זמ/108/598	04.10.2002	₪ 36,375	₪ 18,188
זמ/1/3/598	06.08.2003	₪ 6,606	₪ 3,303
462-0958108	21.12.2024	₪ 536,229	₪ 268,114

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