שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 17544 חלקה 83

בועיינה נוג'ייידאת

תאריך: 18 יוני , 2026
מספר מינוי: 2829-2025
מספרנו: 750. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר אחמד מוראד
באמצעות השמאי, מר איאד זועבי
בדוא"ל iyadzoubi27@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב הגליל המזרחי
באמצעות השמאי, מר מיכאל דמבינסקי
בדוא"ל dembinskimi@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 17544 חלקה 83

בועיינה נוג'ידאת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 08/03/2026 נערך דיון באמצעות שיחות וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית 251-1126259 – מימוש בדרך של היתר בניה מס' 1420250043.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

18/12/2024 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 251-1126259.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04/05/2026 ע"י החת"מ.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	מבנה מגורים דו משפחתי
גוש:	17544
חלקה:	83
שטח החלקה[1]:	502 מ״ר
זכויות:	חכירה מרמ״י
מיקום:	יישוב בועיינה נוג׳ידאת.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. בועיינה נוג׳ידאת הינה מועצה מקומית בגליל התחתון במחוז הצפון. היישוב שוכן ממערב לכביש 65 המוביל ממחלף ״גולני״ למחלף ״נחל עמוד״. מרבית תושבי היישוב הינם ערבים-מוסלמים.

5.2. הנכס שבנדון ממוקם בחלק הדרום-מערבי של היישוב.

5.3. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע ומבנים בשימושים ציבוריים כמו בית ספר ומסגד. הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י מסמך אישור על רישום זכות בנכס שהופק ע״י רמ״י ביום 17/08/2025.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה את חלקה 83 בגוש 17544 ששטחה 502 מ״ר וצורתה רגולרית דמוית מלבן. החלקה מאופיינת בטופוגרפיה הררית עם שיפוע לכיוון מערב. לחלקה חזית מזרחית בת כ-19 מ׳, עומק החלקה הינו באורך ממוצע של כ-25 מ׳.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – חלקה 82 גוש 17544, עליה בנוי מבנה מגורים

מדרום – חלקה 111 גוש 17544, עליה בנוי מבנה מגורים

ממזרח – חזית לרחוב

ממערב – חלקה 112 גוש 17544, עליה בנוי מבנה מגורים.

6.3. בחלקה הנדונה בנוי מבנה מגורים דו משפחתי בן 3 מפלסים.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית **ג/13274,** אשר פורסמה בי.פ. 5932 למתן תוקף מיום 13/03/2009.

מטרת התכנית: תכנית מתאר מעודכנת לשנת יעד 2020 לישוב בועיינה נוג'ידאת, הנחיות להכנת תכניות מפורטות ומגדירה תחומי גמישות ופיתוח בעתיד.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת בייעוד ל"מגורים א'-1" במתחם מס' 8.

זכויות בניה:

גודל מגרש מינימלי –	400 מ"ר או לפי הקיים
בניה מעל מפלס הכניסה –	70% עיקרי, 10% שירות
תכסית –	40%
קומות –	2
גובה –	8 מ'
צפיפות –	4 יח"ד לדונם
קווי בניין –	קדמי – 5 מ'; צדדי – 1.5/4.5 מ'; אחורי – 3 מ'.

הוועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבניה.

7.2. תכנית **251-1126259,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12954 מיום 03/12/2014.

התכנית הינה תכנית נקודתית בחלקה הנדונה.

מטרת התכנית: הגדלת אחוזי בניה ושינוי בהוראות הבניה לצורך הסדרת הבינוי הקיים במגרש למגורים בשכונה מערבית.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת בייעוד ל"מגורים ב'".

שימושים: מגורים; משרד/סטודיו/חדר עבודה מקצועי חופשי לגרים באותו מבנה מגורים; מוסדות ציבור קטנים כגון גם ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה.

זכויות בניה:

גודל המגרש –	502 מ"ר
בניה מעל הכניסה הקובעת –	120% עיקרי, 15% שירות

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכסית – 50%

מס' יח"ד – 3

קומות – 1 מעל הכניסה הקובעת, 2 מתחת לכניסה הקובעת.

הערות:

1. תותר העברת אחוזי בניה מקומה לקומה באישור הוועדה המקומית.
2. יותר משרד/סטודיו/חדר עבודה מקצועי חופשי לגרים באותו מבנה מגורים בשטח 30% משטח המגורים במגרש (או עד 100 מ"ר).
3. יותר מבנה עזר בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' מפני ריצוף התקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש.

8. <u>תיק בניין:</u>

להלן תכניות הבקשה להיתר הרלוונטיות לנכס מושא השומה:

8.1. תכנית בקשה להיתר מס' **1420190047,** אושרה ביום 07/08/2019.

מהות הבקשה: *"2 יח"ד קוטג' מעל קומה מחסן ביתי וגדרות מסביב למגרש, (סה"כ 2 יח"ד)".*

להלן שטחי הבניה:

מפלס 6.00 - : 40.20 מ"ר

מפלס 3.00 - : 215.38 מ"ר

במפלס הכניסה הקובעת: 204.22 מ"ר.

8.2. בהתאם להחלטת ועדת רשות רישוי מקומית הגליל המזרחי מיום 21/04/2025 אושרה בקשה לתכנית היתר בניה מס' **1420250043** לנכס מושא השומה.

מהות הבקשה: *"לגליזציה לסגירת קומת עמודים ליח"ד במבנה מגורים קיימים 2 יח"ד מעל קומת עמודים, סה"כ 3 יח"ד במגרש".*

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן טבלאות השטחים עפ"י תכנית הבקשה להיתר (במ"ר):

בניין 1:

קומה	עיקרי					שירות			
	מוצע		קיים בהיתר		סה"כ עיקרי	מוצע	קיים בהיתר		סה"כ שטח בניה
	מגורים	עיקרי ממ"ד	מגורים	עיקרי ממ"ד		ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד שטח רצפה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שירות	
מרתף	158.25	3.87	40.19		202.31	9.00			9.00	211.31
א'			85.64	4.25			9.00	7.90	16.9	106.79
ב'			87.76					5.32	5.32	93.08
סה"כ	**158.25**	**3.87**	**213.59**	**4.25**	**379.96**	**9.00**	**9.00**	**13.22**	**31.22**	**411.18**

בניין 2:

קומה	עיקרי					שירות			
	מוצע		קיים בהיתר		סה"כ עיקרי	מוצע	קיים בהיתר		סה"כ שטח בניה
	מגורים	עיקרי ממ"ד	מגורים	עיקרי ממ"ד		ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד שטח רצפה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שירות	
א'			85.64	4.25	89.89		9.00	7.90	16.9	106.79
ב'			87.76		87.76			5.32	5.32	93.08
סה"כ			**173.4**	**4.25**	**177.65**		**9.00**	**13.22**	**31.22**	**199.87**

סה"כ שטחים:

קומה	עיקרי					שירות			
	מוצע		קיים בהיתר		סה"כ עיקרי	מוצע	קיים בהיתר		סה"כ שטח בניה
	מגורים	עיקרי ממ"ד	מגורים	עיקרי ממ"ד		ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד שטח רצפה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שירות	
סה"כ	**158.24**	**3.87**	**386.99**	**8.50**	**557.61**	**9.00**	**18.00**	**26.44**	**53.44**	**611.05**

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם למסמך אישור על רישום זכות בנכס שהופק ע"י רמ"י מיום 17/08/2025:

גוש: 17544

חלקה: 83

שטח החלקה: 502 מ"ר

חכירה: אחמד מוראד (המבקש) ב- 1/4 חלקים ו-2 פרטיים נוספים בחלקים שונים.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
251-1126259	18/12/2024	₪ 174,644	₪ 15,000

10.1. עיקרי עמדת מר מיכאל דמבינסקי, שמאי מטעם הוועדה המקומית (המשיבה):

תכנית 251-1126259 (מועד קובע: 18/12/2024)

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – בסך 1,100 ₪[2], התבסס על הנתונים שלהלן:

- עסקאות השוואה:

תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	תמורה ב- ₪
02/03/2021	17544/26	618	450,000
07/07/2021	17544/26	499	470,000
01/05/2022	17547/18	595	448,000
05/07/2022	17547/12	363	303,530
02/07/2023	17544/26	248	210,000

- מכרז רמ"י מס' 280/2022 הרשמה והגרלה מיום 11/12/2022. מכרז למגרשים בתחום חלקות 24,60 בגוש 17543 עליהן חלה תכנית 251-0252221, בשטח הנע בין 350-539 מ"ר ומיועד ל- 2-4 יח"ד במחירים (כולל הנחות) שנעים בין 660-1,110 ₪/מ"ר מבונה.

<u>מקדם שוליות</u> – הובאו בחשבון מקדמי שוליות לשטחים עיקריים, מקדם בשיעור 0.75 לשטח עיקרי בין 70-100 אחוזי בניה משטח המגרש ומקדם שוליות בשיעור 0.5 לשטח עיקרי בין 100-120/130 אחוזי בניה משטח המגרש.

[2] בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה העריך את ההשבחה פעם אחת לפי שווי מ"ר מבונה בסך 1,100 ₪ ופעם שניה לפי שווי מ"ר מבונה בסך 1,019 ₪.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מימוש מלא –

	מהות	שטח קרקע (מ״ר)	שטח באחוזים	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	מקדם שוליות	שטח אקוי׳ (מ״ר)
מצב חדש	שטח בניה עיקרי	502	70%	351.4	1	1	351.4
	שטח בניה עיקרי נוסף עד 100%	502	30%	150.6	1	0.75	112.95
	שטח בניה עיקרי נוסף עד 120%	502	20%	100.4	1	0.5	50.2
	שטח שירות	502	10%	50.2	0.5	1	25.1
	שטח שירות נוסף	502	5%	25.1	0.5	0.5	6.275
	חצר	502	50%	251	0.25	1	62.75
	סה״כ						608.68
מצב קודם	שטח בניה עיקרי	502	70%	351.4	1	1	351.4
	שטח שירות	502	10%	50.2	0.5	1	25.1
	חצר	502	60%	301.2	0.25	1	75.3
	סה״כ						451.8
תוספת שטח אקוי׳							156.88
שווי מ״ר מבונה							₪ 1,100
השבחה							**₪ 172,563**

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מימוש חלקי בגין בקשה להיתר[3] –

מהות	שטח קרקע (מ״ר)	שטח באחוזים	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	מקדם שוליות	שטח אקוי׳ (במ״ר)
שטח בניה עיקרי נוסף עד 100%	502	30%	150.6	1	0.75	112.95
שטח בניה עיקרי נוסף עד 120%	502	20%	100.4	1	0.5	50.2
שטח שירות נוסף	502	5%	25.1	0.5	0.5	6.28
סה״כ תוספת שטח אקוי׳ (מ״ר)						169.43

שווי מ״ר אקוי׳	1,019 ₪
תוספת שטח אקוי׳ (מ״ר)	169.43
השבחה[4]	**172,563** ₪

השבחה בגין אישור הבקשה להיתר –

מרכיב	שטח בניה מבוקש (מ״ר)	זכויות במצב הקודם (מ״ר)	תוספת שטח (מ״ר)	מקדם שוליות	סה״כ
שטח בניה עיקרי נוסף עד 100%	502	351.4	150.6	0.75	112.95
שטח בניה עיקרי נוסף עד 130%	566.02	502	64.02	0.5	32.01
סה״כ תוספת שטח אקוי׳ (מ״ר)					144.96
שווי מ״ר מבונה					1,019 ₪
השבחה[5]					**147,644** ₪

[3] שמאי המשיבה הציג 2 תחשיבים למימוש החלקי.

[4] כך במקור.

[5] כך במקור.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר איאד זועבי, שמאי מטעם המבקש:

תכנית 251-1126259 (מועד קובע: 18/12/2024)

<u>טופוגרפית הנכס</u> – מאחר שטופוגרפית הנכס הררית בוצעו חפירות ונאצלו להקים קירות תומכים מסביב לחלקה דבר שגרם לחסימת כיווני אוויר בקומת המרתף. יש להביא בחשבון מקדם בשיעור 0.5 לחלק מקומת המרתף.

<u>גישה למרתף</u> – מאחר שהגישה למרתף הינה דרך מדרגות חיצוניות, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לחצי המערבי של קומת המרתף בשיעור 0.8.

<u>מקדם התאמה לגובה הקירות</u> – עקב אילוץ ממפלס מערכת הדרכים גובה הקירות בממוצע 3.4 מ', יש להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.8.

<u>מקדם צפיפות</u> – הוערך בשיעור 0.9.

<u>מקדם מעבר מגובה 1.8 מ' לגובה 2.8 מ'</u> – הוערך בשיעור 0.4.

<u>ערכי שווי</u> – שווי מ"ר קרקע בסך 590 ₪, שווי מ"ר מבונה בסך 440 ₪, בהתבסס על העסקאות שלהלן:

- עסקת מכר מהיישוב טוראן בגו"ח 16624/24 מיום 21/12/2022 לפיה נמכר שטח 400 מ"ר נטו ביעוד מגורים א' תמורת 750 ₪ למ"ר קרקע נטו. לאחר התאמות העריך שווי מ"ר קרקע נטו 580 ₪.

- עסקת מכר מהיישוב טוראן בגו"ח 16624/17 מיום 07/03/2023 לפיה נמכר שטח 440 מ"ר נטו ביעוד מגורים א' תמורת 795 ₪ למ"ר קרקע נטו. לאחר התאמות העריך שווי מ"ר קרקע נטו 600 ₪.

- עסקת מכר מהיישוב בועיינה נוג'יידאת בגו"ח 17544/220 מיום 04/05/2023 לפיה נמכר שטח 501 מ"ר (ללא פיתוח) נטו ביעוד מגורים א' תמורת 510 ₪ למ"ר קרקע נטו. לאחר התאמות העריך שווי מ"ר קרקע נטו 600 ₪.

- עסקת מכר מהיישוב טוראן בגו"ח 16623/66 מיום 29/05/2023 לפיה נמכר שטח 500 מ"ר נטו ביעוד מגורים א' תמורת 880 ₪ למ"ר קרקע נטו. לאחר התאמות העריך שווי מ"ר קרקע נטו 570 ₪.

- עסקת מכר מהיישוב בועיינה נוג'יידאת בגו"ח 17544/222 מיום 04/05/2023 לפיה נמכר שטח 509 מ"ר (ללא פיתוח) נטו ביעוד מגורים א' תמורת 505 ₪ למ"ר קרקע נטו. לאחר התאמות העריך שווי מ"ר קרקע נטו 580 ₪.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- עסקת מכר מהיישוב בועיינה נוג'ייידאת בגו"ח 17544/90 מיום 16/12/2023 לפיה נמכר שטח 543 מ"ר נטו ביעוד מגורים א' תמורת 605 ₪ למ"ר קרקע נטו. לאחר התאמות העריך שווי מ"ר קרקע נטו 650 ₪.

- עסקת מכר מהיישוב בועיינה נוג'ייידאת בגו"ח 17544/233 מיום 04/05/2023 לפיה נמכר שטח 501 מ"ר (ללא פיתוח) נטו ביעוד מגורים א' תמורת 510 ₪ למ"ר קרקע נטו. לאחר התאמות העריך שווי מ"ר קרקע נטו 550 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
מחצית שטח הקומה	79 מ"ר
מקדם חלק מקומה ללא כיווני אוויר	0.5
מקדם צפיפות	0.9
מקדם הקמת קירות תומכים	0.8
סה"כ	**28.44 מ"ר**
מחצית שטח הקומה	79 מ"ר
מקדם חלק מקומה עם כיווני אוויר	1
מקדם צפיפות	0.9
מקדם גישה	0.8
סה"כ	**56.88 מ"ר**
סה"כ שטח אקוי'	**85.32 מ"ר**
מקדם מעבר מגובה 1.8 מ' לגובה 2.8 מ'	0.4
שווי מ"ר מבונה	440 ₪
השבחה (במעוגל)	**15,000**

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. שטח הבניה בשומת המבקש – שטח הבניה אשר הובא בחשבון בשומת המבקש אינו תואם לשטחי תכנית הבקשה להיתר.

10.3.2. עלויות עודפות ותכנון הבניה – מאחר שהתכנית הנדונה הינה הסדרה של מצב קיים, הבניה המבוקשת אינה נובעת ממגבלות תכנוניות אלא משקפת את העדפות בעל הזכויות בקרקע. אין להביא בחשבון מקדמי התאמה לעלויות עודפות.

10.3.3. ערכי שווי – עסקאות ההשוואה עליהן התבסס שמאי המבקש חלקיות ואין להביאן בחשבון. הציג עסקאות נוספות ואת ניתוחן:

- עסקת מכר בגו"ח 17544/26 מגרש 101 מיום 03/10/2018 לפיה נמכרו זכויות החכירה לשטח 469 מ"ר ביעוד מגורים א' תמורת 420,000 ₪. בניתוח העסקה הגיע לשטח אקוי' 422.1 מ"ר ושווי מ"ר מבונה מתואם למועד בסך 1,194 ₪.

- עסקת מכר בגו"ח 17544/26 מגרש 129 מיום 13/02/2020 לפיה נמכרו זכויות החכירה למחצית שטח המגרש ששטחו היה 567 מ"ר ביעוד מגורים ב' תמורת 366,789 ₪. בניתוח העסקה הגיע לשטח אקוי' 372.8 מ"ר ושווי מ"ר מבונה מתואם למועד בסך 1,131 ₪.

- עסקת מכר בגו"ח 17544/26 מגרש 163 מיום 15/07/2020 לפיה נמכרו זכויות החכירה לשטח 485 מ"ר ביעוד מגורים ב'2 תמורת 560,000 ₪. בניתוח העסקה הגיע לשטח אקוי' 637.7 ושווי מ"ר מבונה מתואם לזמן בסך 992 ₪.

מניתוח העסקאות הגיע לשווי מ"ר מבונה בסך 1,100 ₪.

10.3.4. אופן חישוב ההשבחה – שמאי המבקש העריך את גובה ההשבחה בהתייחס לתוספת השטח האקוי' בגין הבקשה להיתר ולא גזר אותה מסך ההשבחה עקב אישור התכנית. ככל שמחשבים את תוספת השטח האקוי' על פי שיטה זו, השטח האקוי' גדול יותר. בנוסף, יש להביא בחשבון מקדם אקוי' בשיעור 0.65 לשטח מרתף אשר מהווה קומה הכוללת פתחים משלושה כיוונים.

10.4. התייחסות שמאי המבקש לתגובה המשיבה:

10.4.1. שטח הבניה – הפנה לגרמושקה מאושרת מיום 28/12/2025 עליה התבסס בעת עריכת שומתו.

10.4.2. תכנון הבניה – בהיתר הקודם אושרה בניה של מחסנים ומרתף בגובה 1.8 מ', בעל הנכס הוסיף 1.00 מ' נוספים לגובה מאחר שלא יוכל להוסיף זאת בעתיד.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5. בדיון שנערך בפניי הוסיף שמאי המשיבה כי בגרמושקה שבמסגרתה ניתן ההיתר הראשון ישנן טעויות מספריות, השטח הכללי גדול מהשטח הרשום בטבלת השטחים בהיתר והתכנית המאוחרת תיקנה זאת. שמאי המשיבה בשומתו חישב את ההשבחה לפי ההפרש בין התב"ע במצב הקודם למצב החדש וטען כי יש מקום לבחון האם יש לזכות את השטח שניתן בהיתר.

10.6. להלן סיכום עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

תכנית	מועד קובע	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
251-1126259	18/12/2024	שווי מ"ר מבונה	1,100 ₪	440 ₪
		מקדם שוליות	0.75 לשטחים עיקרים בין 100% - 70% משטח המגרש 0.5 לשטחים עיקריים מעל 100% משטח המגרש	-
		מקדם צפיפות	-	0.9
		מקדם התאמה בשל הצורך בקירות תומכים	אין מקום להביא בחשבון מקדמי התאמה לעלויות עודפות מאחר שמדובר בלגליזציה	0.8
		מקדם מעבר מגובה 1.8 מ' לגובה 2.8 מ'		0.4
		מקדם אקוי' לשטח מרתף למגורים ללא כיווני אוויר ואור	מקדם אקוי' 0.65 לכלל שטח המרתף	0.5
		מקדם אקוי' לשטח מרתף עם כיווני אוויר ואור		1
		מקדם התאמה בשל גישה לא נוחה למרתף	-	0.9
		שטח אקוי' נוסף	144.96 מ"ר	85 מ"ר
		השבחה	**147,664 ₪**	**15,000 ₪**

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס מושא השומה מהווה את חלקה 83 בגוש 17544, ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תכנית 251-1126259 – מימוש בדרך של תכנית היתר בניה מס׳ 1420250043.

הצדדים חלוקים באשר לשטחים שיש להביא בחשבון במצב החדש, ערכי שווי, מקדמים אקוי׳ ומקדמי הפחתה.

תכנית 251-1126259 (מועד קובע: 18/12/2024)

תכנית נקודתית לחלקה הנדונה, הגדלת אחוזי הבניה ושינוי בהוראות הבניה לצורך הסדרת הבינוי הקיים במגרש.

11.1. <u>תכנית בקשה להיתר</u> – שמאי הצדדים חלוקים לגבי תכנית הבקשה להיתר שעל פיה יש לערוך את השומה והציגו תכניות בהן טבלאות שטחים שונות.

באתר הוועדה המקומית ישנו היתר בניה חתום, לפיכך השומה תיערך על בסיס תכנית היתר זו. השטחים בהיתר הבניה החתום זהים לשטחים עליהם התבסס שמאי המבקש. טבלת השטחים הינה כפי שפורטה בסעיף 8.2 לעיל, בהתאם לתכנית היתר הבניה הנדונה.

11.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה בסך 1,100 ₪; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה בסך 440 ₪.

להלן שומות מכריעות מהכפר הסמוך טורעאן בהן נקבע שווי למ״ר מבונה למגורים:

- בשומת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו״ח 16635/32 בישוב טורעאן למועד הקובע 22/05/2024, נקבע אומדן שווי למ״ר מבונה בסך 1,100 ₪.
- בשומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 16627/72 בישוב טורעאן למועד הקובע 21/02/2024, נקבע אומדן שווי למ״ר מבונה בסך 850 ₪.

בהתאם לאמור ולאחר שבחנתי את ערכי השווי אותם הציגו הצדדים, לרבות חוזי המכר וניתוחם ומכרז רמ״י מס׳ 208/2022, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **950** ₪.

11.3. <u>אופן חישוב ההשבחה</u> – שמאי המשיבה העריך את ההשבחה על בסיס ההפרש בין המצב הקודם למצב החדש, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, והביא בחשבון את מלוא שטחי הבניה כשטחים עיקריים במקדם אקוי׳ בשיעור 1. במסמך התגובה ציין כי ככל שהשטח הנוסף יובא בחשבון בקומה התחתונה של הבניין יש להביאו במקדם אקוי׳ בשיעור 0.65; שמאי המבקש העריך את ההשבחה על בסיס תוספת השטח המבוקשת בהיתר הבניה, הביא בחשבון מקדם אקוי׳ בשיעור 1 למחצית מקומת המרתף ומקדם אקוי׳ בשיעור 0.5 למחצית השנייה של קומת המרתף שהינה ללא כיווני אוויר.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתייחס למקדם השווי, השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר ממוקמים מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת. בהתחשב בטופוגרפית החלקה ובמאפייני הנכס וסביבתו, מקדם השווי ייקבע בשיעור **0.7**, המגלם את כלל השטחי המרתף, לרבות השטחים שאינם נהנים מכיווני אור ואוויר מלאים וכן את הגישה החיצונית למרתף.

בהתייחס לאופן חישוב ההשבחה, אני סבורה כי במקרה הנדון יש להעריך את ההשבחה על בסיס תוספת השטחים שהתבקשו בתכנית הבקשה להיתר הבניה, וזאת בהתאם לגישה שנקבעה בהחלטת ועדת ערר בעניין **נתנאל גרופ בע"מ**[6] בה צוין בין היתר כי:

> *"הפסיקה הכירה בשיטת הדלתא כאחת מן השיטות לחישוב ההשבחה וזו נקבעה כמתאימה למצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש מאחר ששווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים".*

11.4. <u>מקדם שוליות</u> – שמאי המשיבה העריך מקדם בשיעור 0.75 לשטח עיקרי בין 70-100 אחוזי בניה משטח המגרש ומקדם שוליות בשיעור 0.5 לשטח עיקרי מעל 100 אחוזי בניה משטח המגרש.

מאחר שהשטח המבוקש בהיתר הבניה הינו ליח"ד שלישית, אני סבורה כי אין להביא בחשבון מקדם שוליות.

11.5. <u>מקדם צפיפות</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם צפיפות בשיעור 0.9.

בתכנית הקודמת ג/13274 ניתן היה לבנות בצפיפות של 4 יח"ד לדונם, כלומר בהתאם לשטח המגרש 2 יח"ד. בתכנית הנדונה, ניתן לבנות בצפיפות של 3 יח"ד.

לאור האמור, ובהתאם למאפייני הנכס מקדם צפיפות ייקבע בשיעור **0.95**.

11.6. <u>מקדם הפחתה לעלויות התאמה</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדמי התאמה בגין הצורך בקירות תומכים (0.8) ובגין הגדלת גובה 1.8 מ' לגובה 2.8 מ' (0.4); שמאי המשיבה טען בתגובה כי מאחר שהבניה המבוקשת הינה להסדרה של בניה קודמת אין להביא בחשבון מקדמי התאמה לעלויות עודפות.

בהתחשב כי התכנית הנדונה נועדה להסדרת והכשרת הבינוי הקיים, אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה או עלויות עודפות בגין בניית המרתף, שכן אין מדובר בבניה חדשה אלא בהסדרת מצב קיים.

[6] ערר תא/8198/0719, **נתנאל גרופ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**, ניתן ביום 26/01/2022.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כתימוכין לעמדתי כי אין להביא עלויות התאמה בחשבון, אציין את הפסיקה בעניין **יורם כהן**[7] בה נקבע:

"הכלל הוא, כי בעליו של מבנה לא חוקי, לא יזכה בפיצויים בגין אותו מבנה או בגין פגיעה בערכו. כך גם, לטעמי, לא יזכה אדם זה בהקלה אחרת כלשהי בגין המבנה הלא חוקי שבבעלותו, כמו צמצום שיעור ההשבחה לעניין שומת היטל השבחה.".

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.1. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית 251-1126259 – מימוש בדרך של תכנית היתר בניה מס' 1420250043.

12.2. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[8], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".

12.3. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום הנכס בחלק הדרום-מערבי של היישוב בועיינה נוג'ידאת.

12.3.2. שטח המגרש, צורתו, מידותיו, הטופוגרפיה.

12.3.3. זכויות הבניה על פי תכניות בתוקף במצב קודם.

12.3.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י הבקשה להיתר העדכנית.

12.3.5. זכויות בעלות.

12.3.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה ושומות שמאים מכריעים, בסמוך למועד הקובע ובהתאמה למושא השומה.

12.3.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[7] עש"א 16103-02-10 **הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' כהן**, מיום 06/11/2011.

[8] רע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

תכנית 251-1126259 (מועד קובע: 18/12/2024)

מהות	סה"כ
שטח לחיוב (מ"ר)	158.25
מקדם אקוי	0.7
שווי מ"ר מבונה	₪ 950
מקדם צפיפות	0.95
השבחה	₪ **99,974**
היטל השבחה	₪ **49,987**

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
251-1126259	18/12/2024	₪ 99,974	₪ 49,987

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL