אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6223 חלקה 127 (חלק)

מגרש 127 (עפ"י תמם/במ/238/5)

רחוב הרמ"א 16, רמת פנקס

אור יהודה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 08 ספטמבר, 2022
מספר מינוי: 3073-2021
מספרנו: 258. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר עמוס פלח
באמצעות השמאי, מר רונן ביטון
בדוא"ל ronenbitton@012.net.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב אור יהודה
באמצעות השמאי, מר חיים מסילתי
בדוא"ל haim@mesilaty.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6223 חלקה 127 (חלק)
מגרש 127 (עפ"י תכנית תממ/במ/238/5)
רחוב הרמ"א 16, רמת פנקס
אור יהודה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 03/05/2022 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים[1], אשר 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 תוכניות תממ/177 ותממ/במ/238/5 – מימוש בדרך של היתר בניה מס' בקשה 20200024.

2. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

2.1. 22/03/1989 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תממ/177.

2.2. 31/01/1996 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תממ/במ/238/5.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04/05/2022 ע"י החתומה מטה.

[1] בנוסף השתתפו בדיון מר טל נגרני, שמאי ממשרד ביטון; גב' מריאל מטטוב, שמאית ממשרד מסילתי; מר אביתר יונתן, מנהל מח' היטלי השבחה בעיריית אור יהודה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. פרטי הנכס:

מהות:	קרקע לבניית 4 יחידות דיור
גוש:	6223
חלקה:	127 (חלק)
שטח חלקה[2]:	789 מ״ר
מגרש:	127 (עפ״י תממ/במ/238/5)
שטח המגרש[3]:	748 מ״ר
זכויות משפטיות:	חכירה מהוונת
מיקום:	רחוב הרמ״א 16, שכונת ״רמת פנקס״, אור יהודה

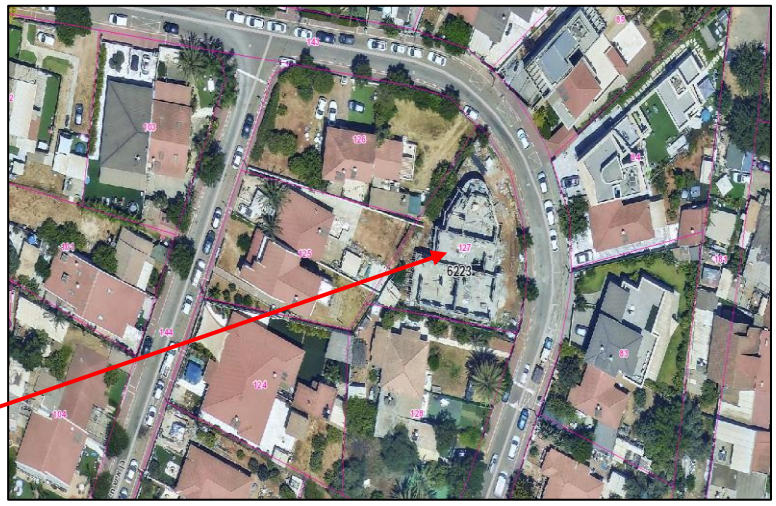
5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון, ממוקם בשכונת ״רמת פנקס״׳, במערב העיר אור יהודה, השכונה ממוקמת מדרום למחנה ״תל השומר״ ולדרך 461.

5.2. השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע למגורים. רחוב הרמ״א הינו רחוב פנימי חד סטרי דמוי האות ״ר״, תחילתו ברחוב כמוס עגיב בחלק הצפוני ומסתיים ברחוב לנדאו בחלקו הדרומי.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו׳.

תצ״א סביבת הנכס



[2] עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות.

[3] עפ״י תכנית הבקשה להיתר הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 127 בגוש 6223 בשטח רשום של 789 מ״ר, בעלת צורה דמוית ״משולש״. הנכס הנדון מהווה את מגרש 127 עפ״י תכנית תממ/במ/238/5 ושטחו עפ״י תכנית הבקשה להיתר הינו 748 מ״ר.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – חלקה 126 גוש 6223, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

מדרום – חלקה 128 גוש 6223, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

ממזרח – רחוב הרמ״א ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

ממערב – חלקה 125 גוש 6223, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

6.3. נכון למועד הביקור בנכס, המגרש מגודר ונמצא בשלבי עבודות פיתוח ובניה התחלתיים לבניית 4 יח״ד.

תמונת חזית הנכס



אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תוכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. תכנית **תממ/25**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 814 מיום 19/01/1961.

מטרת התוכנית: חלוקת הקרקע, קביעת שבילים ודרכים להולכי רגל, מגרשים ציבוריים, מגרש מסחרי וגנים ציבוריים.

עפ"י תשריט התוכנית החלקה הנדונה מסווגת לאזור מגורים א'.

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי –	950 מ"ר
אחוז בניה מקסימלי –	15% ולא יותר מ-120 מ"ר, 2 יח"ד
מספר קומות –	1
שטח בנייני עזר –	15 מ"ר
שטח בניין חקלאי –	25 מ"ר

<u>מצב חדש:</u>

7.2. תכנית **תממ/177**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3627 מיום 07/03/1989.

מטרת התכנית:

1. הרחבת דרכים קיימות.
2. שינוי מגרשים ממגורים למגרשים לבניית צבור, ואיחוד מגרשים ל-2 בתי כנסת, מקווה ומגרש מיוחד לבניין הועד המקומי.
3. שינוי צורת המגרש הציבורי הפתוח ותוספת שבילים ירוקים.
4. מתן אפשרות לתוספת קומה שניה לבתים החד קומתיים והגדלת אחוזי הבניה להרחבת הדירות הקיימות.
5. הקטנת קו הבניין האחורי מ- 8 מ' ל-6 מ', וקביעת קו בנין קדמי אחיד – 5 מ'.

עפ"י תשריט התוכנית החלקה הנדונה מסווגת לאזור מגורים א'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי –	850 מ״ר
מס׳ יחידות –	2 יח״ד
אחוזי בניה כוללים –	30% בקומת אחת; 40% בשתי קומות
גובה בניין מקסימלי –	5 מ׳ לקומה אחת; 8 מ׳ לשתי קומות
שטח מבנה עזר –	20 מ״ר
קווי בניין –	קדמי – 5 מ׳, אחורי – 6 מ׳, צידי – 4 מ׳

7.3. תכנית **תממ/במ/238/5**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4371 מיום 16/01/1996.

מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד משטח חקלאי לאזורי מגורים א׳1, ב׳, שטח למסחר, שטח לבניני ציבור, שטח לספורט, שצ״פ ודרכים, מעברים להולכי רגל ולכביש עוקף.
2. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה של שטחים בהסכמת בעלים.
3. קביעת הוראות בניה, קווי בניה, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת שטחי בניה מירביים, מס׳ יח״ד מירבי למגרש.
5. התווית דרכים חדשות וביטול צומת קיימת בשלבים.
6. קביעת הוראות לפיתוח התשתית.
7. קביעת מועד לתחילת ביצוע התכנית.
8. לקבוע מתן אפשרות להוסיף יח״ד נוספות ליח״ד קיימות, באזור המסווג כאזור מגורים א׳.
9. שינוי יעודה של חלקה 136 ממסחרי לאזור מגורים א׳ ומתן אפשרות להקים עליה בית מגורים דו משפחתי.
10. להוסיף כ-166 יח׳ חדשות לאזור מגורים א׳ הקיים ולהוסיף 200 יח׳ חדשות באזור המגורים החדש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. קביעת חלקות 59 ו-60 לאיחוד בהסכמת הבעלים. שינוי יעוד חלק מחלקה 59 משצ"פ לדרך ולאזור מגורים א'. על חלקה 60 והשטח הנותר מחלקה 59 תותר הקמת 8 יחידות דיור.

12. תיקונים בתחומי מגרשים לבניינים ציבוריים.

13. ביטול הפקעת שצ"פ וייעוד למגורים במגרשים 94, 95.

עפ"י תשריט התוכנית החלקה הנדונה מסווגת כאזור מגורים א' וכמגרש מס' 127.

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי –	לפי מצב קיים
מספר יח' במגרש מינימלי –	4
מספר קומות –	2
שטח עיקרי –	65% בשתי הקומות כולל עליות גג, 35% בקומה מקסימום
שטח שירות –	חניה 15 מ"ר ליחידה; מרתף – 50 מ"ר לכל יחידה צמודת קרקע
קווי בניין[4] –	קדמי – בהתאם לתשריט: אחורי – 5 מ'; צדדי – 3 מ'

הערות – תנאי להיתר: בכל מגרש פנוי והריסה של סככות רפתות ומחסנים וחלקי בניין אחרים שחורגים מהוראות התכנית באותו מגרש. תותר עליית גג בשטח של 23 מ"ר לכל יחידה כחלק משטח בניה עיקרי.

תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית ביוב וניקוז על ידי הרשויות – משרד הבריאות ורשות הניקוז, והבטחת הביצוע עד לפני האכלוס.

2. תכנית לדרכים וחניות כנ"ל, והקמת סוללה אקוסטית.

3. עם אישור התב"ע יוכנו ויוגשו:

   א. תכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 1:250 אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

   ב. נספח פיתוח וינון בקנ"מ 1:250, נספח תשתית בקנ"מ 1:250.

[4] בין שכנים באותה חלקה תותר בניה בקו בניין 0 (צדדי) (בהסכמה).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ג. בתוכנית והנספחים הנ"ל יש להביא לביטוי את הנקודות הבאות: פרט אופייני לביתן אשפה, פרט אופייני לגדר ולשער כניסה, פרט אופייני לכניסה לחניה, הגדרת הרחובות ומיספורם, פינוי האשפה מבניינים המיועדים למבני מסחר וציבור, שב"צ, וכדומה יעשה באמצעות מכולות נפרדות.

4. היתרי הבניה בתחום התוכנית ינתנו רק לאחר ביצוע בפועל של הרמזור בצומת הכניסה הקיים על כביש 461.

הגבלות בניה בגין רעש מטוסים:

המגרש הנדון חשוף לרעש מטוסים שבין LDN 60-65, לא ינתנו היתרי בניה במגרשים אלה אלא אם כן תוכננו בתכנון אקוסטי עפ"י נספח אקוסטי שיוכן ע"י יועץ אקוסטי ויביא להפחתת רעש של DB (A) 25 מחוץ למבנה לתוכו, בהתאם להנחיות המפורטות בתמ"א 2/4 נתב"ג.

7.4. תכנית **תממ/מק/6**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4568 מיום 16/09/1997.

מטרת התכנית: קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה בבניה צמודת קרקע ובאזורים לבניית רבי קומות בתחום מרחב התכנון.

גודלה המירבה של בריכת השחייה לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר בבתים צמודי קרקע.

7.5. תכנית **תממ/מק/49**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5088 מיום 25/06/2002.

מטרת התכנית: מתן אפשרות להמרת שטח עיקרי לשטח שירות באזור מגורים א' ברמת פנקס להקמת מחסנים בלבד בגודל של עד 10 מ"ר ליחידת דיור מחוץ לקווי בנין שנקבעו בתוכנית תממ/במ/238/5. שינוי קו בניין אחורי למחסן בלבד מ-5 מ' ל-0 מ' ושינוי קו בניין צדדי למחסן מ-3 מ' ל-0 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>תיק בניין:</u>

מעיון באתר הועדה המקומית של עיריית אור יהודה אותרו הפרטים הבאים:

בישיבה מס' 20200010 מיום 27/07/2020 הוחלט לאשר את היתר הבניה מס' בקשה 20200024.

מהות ההיתר: הריסת מבנה קיים על מגרש ובניית 4 יח"ד בשתי קומות, מתוכם שתי היחידות הצפוניות כוללות מרתפים.

להלן טבלת השטחים מתוך הבקשה להיתר:

הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ"ר)								
	קיים	מוצע	מגורים				סה"כ שטח קיים	סה"כ שטח מוצע	סה"כ
		הריסה	מוצע						
			דירה 1	דירה 2	דירה 3	דירה 4			
מרתף									
כניסה	68.4	-68.4	59.54	57.04	55.16	56.52	68.4	159.86	228.26
קומה א'			66.42	64	62.46	63.32		256.2	256.2
סה"כ	68.4	-68.4	125.96	121.04	117.62	119.84	68.4	416.06	484.46

חלקי שירות (מ"ר)								
הקומה והמפלס בבניין	ממ"ד דירה 1	ממ"ד דירה 2	ממ"ד דירה 3	ממ"ד דירה 4	מרתף דירה 1	מרתף דירה 2	סה"כ	סה"כ הבניין
מרתף					47.36	49.96	97.32	97.32
כניסה	12	12	12	12			48	276.26
קומה א'								256.2
סה"כ	12	12	12	12	47.36	49.96	145.32	629.78

קומה	משטחים לא מקורים וגזוזטראות דירה 1	משטחים לא מקורים וגזוזטראות דירה 2	משטחים לא מקורים וגזוזטראות דירה 3	משטחים לא מקורים וגזוזטראות דירה 4	פרגולה דירה 1	פרגולה דירה 3
מרתף						
כניסה					1.82	0.54
קומה א'	9.92	13.35	13.12	12.87		

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 30/01/2022:

חלקה 127 בגוש 6223 בשטח רשום של 789 מ״ר.

החלקה רשומה ע״ש רשות הפיתוח בשלמות.

קיימת חכירה מהוונת על המבקש ו-3 פרטיים נוספים בחלקים שווים.

9.2. בהתאם לחוזה חכירה שנערך בין קק״ל לבין פרטי עולים הפרטים הבאים:

תקופת החכירה: 01/04/1963 ועד ליום 01/04/2006, קיימת זכות לחידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

9.3. בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 23/12/2018 עולה כי מחצית הזכויות בחלקה הנדונה נמכרו תמורת 1,800,000 ₪.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה לנכס הנדון כפי שהוערכה ע״י שמאי הצדדים בגין הבקשה להיתר בניה:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תממ/177	22/03/1989	42,000 ₪	15,759 ₪
תממ/במ/238/5	31/01/1996	137,000 ₪	38,734 ₪

10.1. עיקרי עמדת מר חיים מסילתי, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **תכנית תממ/177 (מועד קובע: 22/03/1989)**

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה לאזור מגורים א׳.

<u>אומדן השווי</u> – שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 480 ₪, התבסס על שומתו של השמאי המכריע אמנון נזרי בגו״ח 6223/67.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם עפ״י תכנית תממ/25 – שטח מגרש 789 מ״ר

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
שטח עיקרי קומת קרקע	118.35	1	118.35
מבנה עזר	8	0.4	3.2
בניין חקלאי	12.5	0.4	5
חצר	650.65	0.25	162.7
סה״כ מ״ר אקוי׳			289.01

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש עפ"י תמ"מ/177 – שטח מגרש 789 מ"ר

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי קומת קרקע	157.8	1	157.8
שטח עיקרי קומה א' עד 240 מ"ר במצטבר	82	0.95	77.9
שטח עיקרי קומה א' מעל 240 מ"ר במצטבר	75.8	0.9	68.22
מבנה עזר	20	0.4	8
חצר	611.2	0.25	152.8
סה"כ מ"ר אקוי'			464.72

ההשבחה:

סה"כ שטח אקוי' לחישוב ההשבחה (מ"ר)	175.71
שווי מ"ר מבונה	₪ 480
מקדם הפחתה בגין צורת המגרש	0.95
השבחה	₪ 84,341
השבחה במעוגל	₪ 84,000
סה"כ השבחה עבור מחצית הזכויות (עבור המחצית השנייה הוצג חוזה מכר ותשלום בגין חבות היטל השבחה)	**₪ 42,000**
היטל השבחה	**₪ 21,000**

10.1.2. **תכנית תמ"מ/במ/238/5 (מועד קובע: 31/01/1996)**

<u>אומדן השווי</u> – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 1,800 ₪, התבסס על שומתו של השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6223/67 ועל שומת ועדה קודמת שנערכה ע"י השמאי ארז ליטן לנכס הנדון מיום 29/12/2019.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם עפ"י תמ"מ/177

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי קומת קרקע	157.8	1	157.8
שטח עיקרי קומה א' עד 240 מ"ר במצטבר	82	0.95	77.9
שטח עיקרי קומה א' מעל 240 מ"ר במצטבר	75.8	0.9	68.22
מבנה עזר	20	0.4	8
חצר	611.2	0.25	152.8
סה"כ מ"ר אקוי'			464.72

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש (מימוש חלקי תממ/במ/238/5) - בקשה להיתר 20200024

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי קומת קרקע	228.26	1	228.26
שטח עיקרי קומה א' עד 240 מ"ר במצטבר	11.74	0.95	11.153
שטח עיקרי קומה א' מעל 240 מ"ר במצטבר	244	0.9	219.6
מרתפים	97.32	0.4	38.928
חצר	560.74	0.25	140.185
סה"כ מ"ר אקוי'			638.54

מימוש מלא עפ"י תכנית תממ/במ/238/5

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי קומת קרקע עד 240 במצטבר	240	1	240
שטח עיקרי קומת קרקע מעל 240 במצטבר	36.15	0.95	34.3
שטח עיקרי קומה א' מעל 240 מ"ר במצטבר	237	0.9	213
מרתף	200	0.4	80
חניה	60	0.4	24
חצר	452.85	0.25	113.2
סה"כ מ"ר אקוי'			704.59

ההשבחה:

סה"כ שטח אקוי' לחישוב ההשבחה (מ"ר)	173.82
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,800
מקדם הפחתה בגין צורת מגרש	0.95
סה"כ השבחה	₪ 312,876
הפחתת שווי מבנה קיים לאחר פחת (יחס חלקי מלא = 638.54/704.59) בהתאם לחישוב ארז ליטן	(₪ 38,732)
סה"כ השבחה לאחר הפחתה	₪ 274,144
סה"כ השבחה במעוגל	₪ 274,000
סה"כ השבחה עבור מחצית הזכויות (עבור המחצית השנייה הוצג חוזה מכר ותשלום בגין חבות היטל השבחה)	**₪ 137,000**
היטל השבחה	**₪ 68,500**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר רונן ביטון, שמאי מטעם המבקש:

10.2.1. **תכנית תממ/177 (מועד קובע: 22/03/1989)**

התכנית מתירה הקמת 2 יח"ד בשטח מגרש מינימלי של 850 מ"ר, הואיל ששטח המגרש במועד הקובע הינו קטן משטח זה, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון הקמת יח"ד אחת בלבד.

<u>אומדן השווי</u> – מקבל את עמדת שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 480 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם – שטח מגרש 789 מ"ר

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
קומת קרקע	118.35	1	118.35
מבנה עזר	7.5	0.4	3
מבנה חקלאי	12.5	0.35	4.375
חצר	650.7	0.2	130.14
סיכום ביניים			255.865
מקדם פרטיות (כבשומת הועדה - ארז ליטן)			1.1
סה"כ שטח אקוי'			281.4515

מצב חדש – שטח מגרש 748 מ"ר

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
קומת קרקע	149.6	1	150
קומה א'	149.6	0.7	105
מבנה עזר	20	0.4	8
חצר	578.4	0.2	116
סה"כ שטח אקוי'			378

ההשבחה:

סה"כ הפרש שטח אקוי'	96.55
שווי מ"ר מבונה	₪ 480
הפחתה למקדם בניה חדש על ישן	0.85
מקדם הפחתה לצורת המגרש	0.8
סה"כ השבחה לחלקה	₪ 31,513
סה"כ השבחה למחצית החלקה	**₪ 15,757**
סה"כ היטל השבחה למחצית החלקה	**₪ 7,878**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.2. **תכנית תמם/במ/238/5 (מועד קובע: 31/01/1996)**

<u>אומדן השווי</u> – מקבל את עמדת שמאי המשיבה, שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 1,800 ₪.

מצב קודם – שטח המגרש 748 מ״ר

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳ (מ״ר)
קומת קרקע	149.6	1	150
קומה א׳	149.6	0.7	105
מבנה עזר	20	0.4	8
חצר	578.4	0.2	116
סה״כ שטח אקוי׳			378

מצב חדש עפ״י היתר בניה – שטח מגרש 748 מ״ר

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
קומת קרקע	228.26	1	228.26
קומה א׳	255.74	0.9	230.166
מרתפים	97.32	0.4	38.928
חצר	471.7	0.2	94.34
סה״כ שטח אקוי׳			591.694

ההשבחה:

סה״כ הפרש שטח אקוי׳ (מ״ר)	214
הפחתת פטור ל-140 מ״ר (יחידה מס׳ 3) (מ״ר)	117.6
הפרש שטח אקוי׳ בניכוי הפטור (מ״ר)	96
שווי מ״ר מבונה	₪ 1,800
סיכום ביניים	₪ 172,969
הפחתה שווי מבנה קיים (עפ״י שומת הועדה)	(₪ 38,732)
עלויות הריסה ופינוי	(₪ 11,250)
מושאע	0.9
מקדם הפחתה לצורת המגרש ולצפיפות	0.7
סה״כ השבחה לחלקה	**₪ 77,482**
סה״כ השבחה למחצית החלקה	**₪ 38,741**
סה״כ היטל השבחה למחצית החלקה	**₪ 19,370**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. <u>שטח המגרש</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי שטח המגרש בתוכנית תממ/177 במצב הקודם הינו 789 מ"ר ומצב החדש 748 מ"ר, טען כי לא הוצג תשריט תכנית מצב "קיים" ו/או ילקוט פרסומים ממנו עולה כי קיימת הפקעה או פער בשטח המגרשים בין שני מצבי התכנון.

10.3.2. <u>מקדם פרטיות</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם פרטיות בשיעור 1.1 לעניין המצב הקודם לתוכנית תממ/177, טען כי על המגרש הנדון ניתן להקים יח"ד אחת בשני מצבי התכנון ולכן אין מקום להביא מקדם תוספת לפרטיות במסגרת המצב הקודם.

10.3.3. <u>מקדמים אקוי' לתכנית תממ/177</u> – בהתייחס לכך ששמאי המבקש העריך מקדם אקוי' בשיעור 0.7 לשטחים בקומה א' ומקדם הפחתה בשיעור 15% בגין בניה חדש על ישן, טען כי יש לתת מקדם אקוי' בשיעור 0.9/0.95 בשטחים שעד 240 מ"ר/מעל 240 מ"ר בקומה א', בהתאמה. בשומת המבקש ניתנה הפחתה בשיעור 20% לצורת המגרש, הפחתה בשיעור 5% הינה סבירה ונכונה למקרה הנדון.

10.3.4. <u>מקדמים אקוי' לתכנית תממ/במ/238/5</u> – בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם אקוי' בשיעור 0.7 לקומה א' במצב הקודם ואילו מקדם 0.9 במצב החדש, ללא הסבר לפער המקדמים בשני המצבים. טען כי יש לתת מקדם אקוי' בשיעור 0.9/0.95 לשטחים שעד 240 מ"ר/מעל 240 מ"ר בקומה א', בהתאמה בשני מצבי התכנון. בשומת המבקש ניתנה הפחתה בשיעור 30% לצורת המגרש ולצפיפות, טען כי הפחתה בשיעור 5% הינה סבירה ונכונה למקרה הנדון.

10.3.5. <u>מקדם מושאע</u> – בהתייחס לכך ששמאי המבקש הביא בחשבון מקדם מושאע בשיעור 0.9 בתחשיב ההשבחה לתוכנית תממ/במ/238/5, טען כי בשומת המבקש לא הוצגו עסקאות השוואה ו/או נוטרלו עסקאות הכוללות מרכיב מושאע.

10.3.6. <u>שטח החצר</u> – בתחשיב שומת המבקש חושב שטח חצר בסך 471.7 מ"ר, ככה"נ מדובר בטעות סופר שכן שטח החצר צ"ל בסך 519.74 מ"ר.

10.3.7. <u>פטור ל-140 מ"ר</u> – המבקש לא הציג תצהיר עבור דירת הפטור ולכן טענה זו לא נבחנה בשומת המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. תגובת שמאי המבקש לשמאי המשיבה:

10.4.1. שטח המגרש – בתוכנית הבקשה להיתר מצוין כי שטח המגרש הינו 748 מ״ר. בתשריט המצב המוצע בתוכנית תממ/177 – קיימת הפקעה בחזית המגרש לרחוב הרמ״א.

10.4.2. מקדם פרטיות – מקדם זה אינו אמור לבטא את תוספת יחידת הדיור. עפ״י תכנית תממ/25, במצב הקודם הותרה בניה בהיקף קטן של 118 מ״ר עיקרי בשטח קרקע של 789 מ״ר. במצב החדש, עפ״י תכנית תממ/177 הותרה בניה בהיקף של כ-316 מ״ר עיקרי במגרש בשטח של 748 מ״ר. מדובר במגרש גדול עם שטחי בניה הגדולים כמעט פי 3 ולכן מקדם הפרטיות אמור לבטא שקיימת פרטיות גדולה יותר בין שני המצבים. כמו כן, מקדם זה הובא לידי ביטוי בשומת הועדה המקומית הקודמת שנערכה לנכס זה ע״י השמאי ארז ליטן מיום 29/12/2019 (להלן: ״**שומת ליטן**״).

10.4.3. מקדמים אקוי' – המקדמים הוערכו בהתאם **לשומת ליטן**, וזאת ביחס למאפייני הנכס המגרש, צורת המגרש והצפיפות המתקבלת בגין אישורה של תכנית תממ/במ/238/5. מדובר במגרש שהחזית שלו מעוגלת, העורף משולש ונוצרים מגרשים לא רגולריים, צרים וארוכים עם שני כיווני אוויר.

10.4.4. מקדם מושאע – מדובר במגרש עם מספר רב של בעלי זכויות. בשל העובדה כי לא קיים הסכם שיתוף ראוי לבצע הפחתה בגין המושאע.

10.4.5. שטח החצר – במגרש בשטח של 748 מ״ר, כאשר בנוי 228 מ״ר בקומת הקרקע + 48 מ״ר תוספת ממ״דים, אם מחסירים את שטח קומת הקרקע והממ״דים מתקבלת יתרת חצר בסך 471.7 מ״ר.

10.4.6. פטור 140 מ״ר – לא מדובר בפטור נוסף. מבקש להציג שתי חלופות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תממ/177	שטח מגרש מצב חדש (מ"ר)	789	748
	מקדם פרטיות מצב קודם	-	1.1
	מקדם אקוי' לקומה א'	0.9-0.95	0.7
	מקדם אקוי' חצר	0.25	0.2
	מקדם בניה חדש על ישן	-	0.85
	מקדם הפחתה לצורת המגרש	0.95	0.8
	השבחה	**₪ 42,000**	**₪ 15,757**
תממ/במ/238/5	שטח המגרש (מ"ר)	789	748
	מקדם מושאע	-	0.9
	מקדם הפחתה לצורת המגרש וצפיפות	0.95 על צורה רק	0.7
	פטור 140 מ"ר	-	הובא בחשבון
	השבחה	**₪ 137,000**	**₪ 38,740**

11. <u>הכרעה:</u>

ההשבחה נובעת מאישורן של תוכניות תממ/177 ותממ/בת/238/5 ומימושן בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20200024.

המחלוקת מתמקדת בקביעת שטח המגרש, מקדם פרטיות, מקדמים אקוי' לקומה א' ומקדם הפחתה לצורת וצפיפות המגרש.

הובא בחשבון כי בגין מחצית הזכויות במגרש שולם היטל השבחה בעת מימוש בגין מכר מיום 23/12/2018. הוצגה בפניי שומת הועדה הקודמת מיום 29/12/2019 שנערכה ע"י השמאי ארז ליטן.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. **תכנית תממ/177 (מועד קובע: 22/03/1989)**

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה לאזור מגורים א' ומגדילה את זכויות הבניה.

11.1.1. <u>שטח המגרש במצב החדש</u> – שמאי המשיבה חישב לפי שטח מגרש של 789 מ"ר בשני מצבי התכנון, טען כי לא הוצג תשריט ו/או ילקוט פרסומים ממנו עולה כי קיימת הפקעה ו/או פער בשטח המגרש בין שני מצבי התכנון; שמאי המבקש טען כי שטח המגרש במצב הקודם הינו 789 מ"ר ואילו במצב החדש בסך 748 מ"ר וזאת כפי שמצוין במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מבירור שערכתי במחלקת רישוי של עיריית אור יהודה, נמסר כי לצורך חישוב הזכויות במצב החדש יש להתבסס על שטח מגרש של 748 מ״ר ולא על שטח מגרש של 789 מ״ר.

בנוסף, במהלך הדיון ביקשתי משמאי המשיבה לברר סוגיה זו בעירייה. במייל תשובה שהועבר על ידו מיום 10/05/2022 נכתב כי: *״מבדיקה מול הוועדה עולה כי בוצעה הרחבת דרך ב- 2 מ׳ בין תממ/25 לתממ/177, לא אותר ילקוט פרסומים לעניין זה. בהתאם להחלטת הועדה המצ״ב ניתן לראות כי זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש נטו״.*

לפיכך, שטח המגרש במצב הקודם יהיה 789 מ״ר ואילו במצב החדש 748 מ״ר, כפי שחושב ע״י שמאי המבקש.

11.1.2. <u>מקדם פרטיות במצב הקודם</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון מקדם פרטיות בשיעור 1.1 במצב הקודם שכן זכויות הבניה הינן בהיקף קטן יותר מאשר הזכויות המותרות במצב החדש וכי מקדם זה הובא בחשבון בשומת הועדה הקודמת שנערכה בנכס; שמאי המשיבה טען כי עקב גודלו של המגרש לא ניתן להקים 2 יח״ד אלא יח״ד אחת בשני מצבי התכנון ולכן אין מקום להפחתה בגין פרטיות.

בהוראות תכנית תמ״מ/25, המהווה את המצב הקודם, נקבע כי גודל מינימלי של חלקה הינו 950 מ״ר וניתן להקים 2 יח״ד. בהוראות תכנית תממ/177 נקבע כי גודל מגרש מינימלי הינו 850 מ״ר וניתן להקים 2 יח״ד.

כאמור, בשני מצבי התכנון ניתן להקים 2 יח״ד, עם זאת המגרש הנדון לא עומד בדרישה של שטח מגרש מינימלי הן במצב החדש והן במצב הקודם, בנוסף בשתי התוכניות אין פירוט לגבי מצבים בהם שטח המגרש הינו קטן משטח מגרש מינימלי.

לאור האמור, אני סבורה כי גם אם היה ניתן להקים 2 יח״ד או יח״ד אחת, המצב הינו זהה בשני מצבי התכנון ולכן אין מקום להביא מקדם תוספת לפרטיות במצב התכנוני הקודם.

11.1.3. <u>מקדמים אקוי׳ ושוליות</u> – שמאי המשיבה העריך את המקדמים האקוי׳ הבאים: שטח עיקרי קומת קרקע עד ל-240 מ״ר – 1; שטח עיקרי קומה א׳ עד 240 מ״ר – 0.95; שטח עיקרי קומה א׳ מעבר ל-240 מ״ר – 0.9; חצר – 0.25.

שמאי המבקשת העריך את המקדמים האקוי׳ הבאים: שטח עיקרי בקומת קרקע – 1; שטח עיקרי בקומה א׳ – 0.7; חצר – 0.2.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שטחי הבניה האפשריים במצב החדש הינם 299.2 מ״ר בשתי קומות, אני סבורה כי במועד הקובע, שהינו שנת 1989, ובהתחשב במיקום הנכס בשכונת רמת פנקס, רמת הביקוש לבינוי ב-2 קומות ולשטחי בניה בגבולות ה-300 מ״ר אינם גבוהים. לצורך קביעת מקדם אקוי׳ יוצגו שומות מכריעות משכונת רמת פנקס מסביבת הנכס:

- שומתו של השמאי המכריע אמנון נזרי בגו״ח 6223/67, רחוב לנדאו 34, אשר קבע את המקדמים האקוי׳ הבאים: שטח עיקרי בקומת הקרקע – 1 ; שטח עיקרי בקומה א׳ – 0.85.

- שומתה של השמאית המכריעה נאוה סירקיס בגו״ח 6223/121, רחוב בן איש חי 19, אשר קבעה את המקדמים האקוי׳ הבאים: שטח עיקרי בקומת הקרקע – 1 ; שטח עיקרי בקומה א׳ – 0.7.

- שומתו של השמאי המכריע שאול אשרת בגו״ח 6223/141, רחוב כמוס עגיב 11, אשר קבע את המקדמים האקוי׳ הבאים: שטח עיקרי בקומת הקרקע – 1 ; שטח עיקרי בקומה א׳ – 0.7.

- שומתו של השמאי המכריע עאטף עאלם בגו״ח 6223/55 אשר הביא בחשבון את המקדמים האקוי׳ הבאים: שטח עיקרי קיים בקומת קרקע – 1 ; שטח עיקרי חדש בקומת קרקע – 0.8 (מבטא בינוי חדש על ישן) ; שטח עיקרי בקומה א׳ – 0.7 (מבטא בינוי בקומה א׳ ובינוי חדש על ישן).

לאור האמור, בהתחשב במאפייני הנכס הנדון ובשטחי הבניה האפשריים מקדמים אקוי׳ ייקבעו כדלקמן:

שטח עיקרי בקומת קרקע – 1

שטח עיקרי בקומה א׳ – 0.85

שטח מבנה עזר – 0.4

שטח חצר – 0.25

11.1.4. <u>מקדם הפחתה לבניה חדש על ישן</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.85 לבניה חדש על ישן ; שמאי המשיבה לא הביא מקדם זה בחשבון.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס להפחתה לבניה חדש על ישן:

- שומתו של השמאי המכריע אמנון נזרי בגו״ח 6223/67, רחוב לנדאו 34, אשר קבע מקדם הפחתה בגין בניה חדש על ישן בשיעור 0.9.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- שומתה של השמאית המכריעה נאוה סירקיס בגו"ח 6223/121, רחוב בן איש חי 19, אשר קבעה הפחתה בגין עלויות התאמה במבנה קיים בסך 10,000 ₪.

- שומתו של השמאי המכריע עאטף עאלם בגו"ח 6223/55 אשר הביא בחשבון את המקדמים האקוי' הבאים: שטח עיקרי קיים בקומת קרקע – 1; שטח עיקרי חדש בקומת קרקע – 0.8 (מבטא בינוי חדש על ישן); שטח עיקרי בקומה א' – 0.7 (מבטא בינוי בקומה א' ובינוי חדש על ישן).

בשומת הועדה הקודמת שנערכה לנכס הנדון ע"י שמאי ארז ליטן מיום 29/12/2019 הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בניה חדשה על ישנה בשיעור 0.9.

לאור האמור, מקדם ההפחתה לבניה חדש על ישן ייקבע בשיעור **0.9** שהינו ראוי וסביר בנסיבות העניין.

11.1.5. <u>אומדן השווי</u> – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך 480 ₪.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לצורך קביעת אומדן השווי:

שם השמאי	תכנית	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	צורת החלקה	הערות
אמנון נזרי	תממ/177	6223/67	480 ₪	דמוית מלבן	
נאוה סירקיס	תממ/177	6223/121	456 ₪	דמוית ריבוע	לאחר הפחתה בשיעור 5% בגין מטרדים
שאול אשרת	תממ/177	6223/141	500 ₪	דמוית ריבוע	
עאטף עאלם	תממ/177	6223/55	250$ (המהווים 453 ₪)	דמוית ריבוע	לאחר הפחתה בשיעור 10% בגין כביש סואן

לאור האמור לעיל, ובהתחשב מאפייני הנכס הנדון, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **480** ₪, כמוסכם על הצדדים.

11.1.6. <u>מקדם הפחתה בגין צורת המגרש</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחה לצורת המגרש בשיעור 0.95; שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה לצורת המגרש בשיעור 0.8.

כאמור, צורת המגרש הינה דמוית "משולש", בהתחשב בצורת המגרש שאינה אופטימלית, וכי ערכי השווי שהוצגו לעיל הינם ממגרשים בעלי צורה רגולרית, מקדם הפחתה בגין צורת המגרש ייקבע בשיעור **0.9**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. **תכנית תממ/במ/238/5 (מועד קובע: 31/01/1996)**

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה לאזור מגורים א', מגדילה את זכויות הבניה ואת מספר יחידות הדיור המותר במגרש.

11.2.1. שטח המגרש – שמאי המשיבה טען כי שטח המגרש הינו 789 מ"ר בשני מצבי התכנון ; שמאי המבקש טען כי שטח המגרש הינו 748 מ"ר בשני מצבי התכנון.

לאור קביעתי בסעיף 11.1.1 לעיל, שטח מגרש יהיה 748 מ"ר הן במצב החדש והן במצב הקודם.

11.2.2. מקדם מושאע – שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בגין מושאע בשיעור 0.9 עקב ריבוי בעלי זכויות במגרש ומכיוון שלא קיים הסכם שיתוף ; שמאי המשיבה טען כי ערכי השווי שהוערכו מגלמים את רכיב המושאע, ככל שקיים.

רכיב המושאע, ככל שקיים, מגולם בערכי השווי שיוצגו בסעיף 11.2.5 שלהלן, לכן אין מקום להפחתה בגין רכיב זה.

11.2.3. מקדם הפחתה לצורת המגרש וצפיפות – שמאי המשיבה העריך מקדם הפחתה לצורת המגרש בשיעור 0.95, לא הובא בחשבון מקדם הפחתה לצפיפות ; שמאי המבקש העריך מקדם הפחתה לצורת המגרש וצפיפות בשיעור 0.7.

כאמור, בסעיף 11.1.6 לעיל, קבעתי כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לצורת המגרש בשיעור 0.9. לעניין ההפחתה לצפיפות, מעיון בשומות המכריעות שיוצגו בסעיף 11.2.5 להלן, עולה כי פרט לשומתו של השמאי המכריע עאטף עאלם לא הובא בחשבון מקדם הפחתה לצפיפות. אני בדעה שערכי השווי מגלמים את ההפחתה בגין הצפיפות, ככל שקיימת, ולכן לא אביא הפחתה נוספות בגין רכיב זה.

11.2.4. מקדם הפחתה בגין רעש מטוסים/מיגון אקוסטי – עפ"י הוראות התכנית החלקה הנדונה כלולה באזור חשוף לרעש מטוסים שבין LDN 60-65 לא יתקבלו היתרי בניה, אלא אם יבוצע תכנון אקוסטי עפ"י נספח אקוסטי שיוכן ע"י יועץ אקוסטי.

אני בדעה כי בהגבלה זו קיימת השפעה על שווי המקרקעין שכן יש לבצע תכנון ומיגון אקוסטי בהתאם להוראות הספציפיות של התכנית וכי הקונה סביר היה מביא זאת בחשבון. לאור האמור, אני בדעה כי יש להביא מקדם הפחתה בתחשיב ההשבחה בשיעור 5% בגין רכיב זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כתימוכין לעמדתי אציין את שומתו של השמאי המכריע אמנון נזרי בגו״ח 6223/67 אשר קבע מקדם הפחתה בשיעור 5% בגין רכיב זה, אציין בנוסף את שומתה של השמאית המכריעה נאוה סירקיס בגו״ח 6223/121 אשר הביאה בחשבון הפחתה מההשבחה בסך 30,000 ₪ בגין הקמת מיגון אקוסטי.

11.2.5. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי שווי מ״ר מבונה הינו 1,800 ₪.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לקביעת שווי מ״ר מבונה:

שם השמאי	תכנית	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	צורת החלקה	הערות
אמנון נזרי	תמם/במ/238/5	6223/67	1,800 ₪	דמוית מלבן	
נאוה סירקיס	תמם/במ/238/5	6223/121	1,715 ₪	דמוית ריבוע	לאחר הפחתה בשיעור 5% בגין מטרדים
שאול אשרת	תמם/במ/238/5	6223/141	1,800 ₪	דמוית ריבוע	
עאטף עאלם	תמם/במ/238/5	6223/55	$500 (המהווים כ-1,570 ₪)	דמוית ריבוע	לאחר הפחתה בשיעור 10% בגין כביש סואן
שמואל רוזנברג	תמם/במ/238/5	6223/63	$575 (המהווים כ-1,805 ₪)	מלבנית ברובה	

לאור האמור, אני מקבלת את ערכי השווי שהעריכו שמאי הצדדים, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **1,800 ₪.**

11.2.6. <u>פטור 140 מ״ר</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון פטור ל-140 מ״ר בגין יחידה מס׳ 3. שמאי המשיבה טען כי בעבר ניתן פטור לבעלי הזכויות בגין שומת הועדה הקודמת שנערכה ע״י השמאי ארז ליטן מיום 29/12/2019 ואף לא הוגש תצהיר לפטור ע״י בעלי הזכויות.

בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ״ר, כדלקמן:

״בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ״ר ; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.״

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בסעיף 19(ג)(2) נקבע כדלקמן:

"העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961."

הפטור במהותו הינו פטור מנהלי המותנה בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 19(ג), הניתן ע"י הועדה מקומית בכפוף לעמידה בתנאים שבחוק.

במקרה הנדון עמדת הועדה מקומית, כפי שפורטה בתגובת שמאי המשיבה, הינה כי אין להביא בחשבון פטור לשטח של 140 מ"ר לדירת מגורים וזאת בשל הנימוקים שצוינו לעיל, כמו כן, המבקש לא הציג תצהיר בו הוא או קרובו מתחייב לגור בדירה במשך 4 שנים, על כן אין באפשרותי להכריע בעניין זה.

אדגיש, כי אין בהחלטתי קביעה לעניין זכאות הבעלים מושא השומה לפטור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תוכניות תממ/177 ותממ/במ/238/5 במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20200024.

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

12.3.1. מיקום המקרקעין בשכונת "רמת פנקס", רחוב הרמ"א 16, אור יהודה.

12.3.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה בשני מצבי התכנון.

12.3.3. השטח המבוקש לבניה.

12.3.4. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י התוכניות המאושרות.

12.3.5. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י התוכניות המשביחות.

12.3.6. זכויות חכירה מהוונת.

12.3.7. שומות מכריעות לעניין התוכניות המשביחות ובהתאמה למושא השומה.

12.3.8. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התוכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **תממ/177 (מועד קובע: 22/03/1989)**

מצב קודם – שטח מגרש 789 מ״ר

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
קומת קרקע	118.35	1	118.35
מבנה עזר	7.5	0.4	3
מבנה חקלאי	12.5	0.4	5
חצר	650.7	0.25	162.675
סה״כ שטח אקוי׳			289.025

מצב חדש – שטח מגרש 748 מ״ר

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
קומת קרקע	149.6	1	149.6
קומה א׳	149.6	0.85	127.16
מבנה עזר	20	0.4	8
חצר	578.4	0.25	144.6
סה״כ שטח אקוי׳			429.36

ההשבחה

מ״ר אקוי׳ לחיוב	140.34
שווי מ״ר מבונה	₪ 480
מקדם הפחתה בינוי חדש על ישן	0.9
מקדם הפחתה לצורת המגרש	0.9
השבחה	**₪ 54,562**
השבחה למחצית הזכויות	**₪ 27,281**
היטל שבחה למחצית הזכויות	**₪ 13,641**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.2. **תממ/במ/238/5 (מועד קובע: 31/01/1996)**

מצב קודם

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי קומת קרקע	149.6	1	149.6
שטח עיקרי קומה א'	149.6	0.85	127.16
מבנה עזר	20	0.4	8
חצר – בניכוי ממ"ד	570.9	0.25	142.725
סה"כ שטח אקוי'			427.485

מצב חדש

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי קומת קרקע	159.86	1	159.86
שטח עיקרי קומה א'	256.2	0.85	217.77
מרתפים	97.32	0.4	38.928
חצר – בניכוי שטח הממ"דים	540.14	0.25	135.035
סה"כ שטח אקוי'			551.593

ההשבחה

מ"ר אקוי' לחיוב	124.108
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,800
מקדם הפחתה לצורת המגרש	0.9
מקדם הפחתה לצורך מיגון אקוסטי	0.95
סיכום ביניים	₪ 191,002
הפחתת שווי מבנה קיים לאחר פחת (יחס חלקי מלא = 638.54/704.59) בהתאם לחישוב בשומת ארז ליטן ושומות הצדדים	(₪ 38,732)
השבחה	**₪ 152,270**
השבחה למחצית הזכויות	**₪ 76,135**
היטל השבחה למחצית הזכויות	**₪ 38,068**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תממ/177	22/03/1989	₪ 27,281	₪ 13,641
תממ/במ/238/5	31/01/1996	₪ 76,135	₪ 38,068

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL