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

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30780 חלקה 38

נחלה מס' 47, מושב אורה

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

תאריך: 17 מרץ, 2026
מספר מינוי: 2196-2025
מספרנו: 716. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' אליס מרציאנו
באמצעות השמאי, מר ליאור יצחק
בדוא"ל yitzhaklior@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב מטה יהודה
באמצעות השמאים, מר אסף אשכנזי ומר איתי יערי
בדוא"ל asafraa2019@gmail.com

א.ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30780 חלקה 38
נחלה מס' 47, מושב אורה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 12/01/2026 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, 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 תכנית מי/במ/777, מי/777/א' ואישור הקלות – מימוש בדרך של תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20240877/1.

2. **<u>המועדים הקובעים לשומה:</u>**

2.1. 02/06/1995 – 15 יום ממועד פרסום אישור תכנית מי/במ/777.

2.2. 27/06/2021 – 15 יום ממועד פרסום אישור תכנית מי/777/א'.

2.3. 07/05/2025 – יום אישור ההקלות.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 26/10/2025 ע"י החתומה מטה.

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

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	נחלה חקלאית
גוש:	30780
חלקה:	38
שטח החלקה[1]:	2,948 מ״ר
זכויות משפטיות:	חכירה מרמ״י
מיקום:	נחלה מס׳ 47, מושב אורה.

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. אורה הינו מושב הממוקם דרום-מערבית לעיר ירושלים אשר מונה כ- 1,300 תושבים. הנכס מושא השומה ממוקם בחלק המרכזי של מושב אורה.

5.2. המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה וחדישה חד ודו קומתית בנחלות ובשכונת ההרחבה.

5.3. הפיתוח בסביבה מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, שילוט וכיוצ״ב.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י תכנית בקשה להיתר מס׳ 20240877/1.

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. חלקה 38 בגוש 30780 בשטח 2,948 מ״ר, בעלת צורה אי-רגולרית. החלקה פונה בחזית מערבית בת כ- 72 מ׳ לרחוב דקל וחזית צפון-מזרחית בת כ- 23 מ׳ לרחוב אורן.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

צפון – חלקה 39 בגוש 30780, עליה בנוי בית מגורים.

מערב – חזית לרחוב דקל ומעברו בתי מלאכה ומסחר.

דרום-מערב – שצ״פ ומעברו רח׳ זית.

דרום-מזרח – חלקה 37 בגוש 30780, עליה בנוי מבני מגורים ומבנה לשימושים חקלאיים.

צפון-מזרח – חזית לרחוב אורן ומעברו בית מגורים.

6.3. בחלקה בנויים שני מבני מגורים בני 2-3 קומות ומבנה אחסנה.

תמונת חזית הנכס לרח׳ דקל



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

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן יוצגו תוכניות בנין עיר הרלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **מי/200**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום בי.פ. 2578 ביום 15/11/1979.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור חקלאי ב'.

בהתאם להוראות התכנית:

מותר להקים יחידת דיור אחת בלבד על מגרש חקלאי, לשימוש בעל המשק החקלאי בלבד.

על אף האמור, מותר להקים יחידת הדיור כתוספת במגרש המיועד למשק חקלאי עבור הבן הממשיך במשק באותו בניין או בבניין נפרד על אותו מגרש באישור הועדה המקומית ובתנאי ששתי היחידות תהוונה יחידה משקית אחת ולא תהיה כל אפשרות לחלוקת המגרש.

האמור לעיל לא יאסור את הקמתו של בניין עזר המותר לפי תכנית זו או לפי תכנית בנין עיר מאושרת.

אחוזי/שטחי בניה – לא תותר הקמת מבנה מגורים במגרש חקלאי ששטחו עולה על 300 מ"ר לשתי היחידות גם יחד.

גובה מבנים – לא יוקם כל מבנה במספר קומות העולה על שתי קומות. תותר קומת עמודים בשיפוע לא יותר מ- 15%.

קווי בניין – קדמי – 5 מ', אחורי – 6 מ', צידי – 4 מ'.

בנייני עזר – מיקומם וצורתם של בנייני העזר יקבעו או יאושרו ע"י המהנדס. גובהו המקסימלי של בניין עזר לא יעלה על 2.4 מ'.

יותרו מבני משק חקלאיים בתוך קווי הבניין.

7.2. תכנית **מי/במ/777**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4305 מיום 18/05/1995.

על פי תשריט התכנית החלקה מסווגת כאזור חקלאי ב', חלקה א' של הנכס מושא השומה סומנה כמגרש 47.

מטרות התכנית הינן בין היתר:

- הגדלת תחום שטח הפיתוח של מושב אורה וקביעת תכליות והוראות בניה חדשות בתחום ייעודי המקרקעין על פי תכנית זו.
- שינוי תכנית מתאר מקומית מי/200 מטה יהודה במספר נושאים.

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

הוראות הבניה יהיו כדלקמן:

1. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל המשק, בן ממשיך, יחידת הורים). שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ״ר (יחידת הורים בגודל מירבי של 50 מ״ר). במניין שטחי הבנייה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניינים לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.8 מ׳ גובה ממוצע), מרפסות מקורות, מרחב מוגן דירתי, חדרי הסקה, מחסנים וחניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות). למעט מרתף, שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ׳ ובשטח שלא יעלה על 30 מ״ר בכל מבנה.

2. תותר בכל מגרש הקמת שתי יחידות קייט בשטח כולל של 90 מ״ר, במבנה אחד (במבנה נפרד, או בצמוד למבנה אחד במגרש).

3. מגרש שיש לו מגרש משלים, יהווה מגרש אחד לעניין זכויות הבניה.

4. מס׳ הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

5. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ׳ מפני הקרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מ׳ מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שיפוע גג הרעפים. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה 4.9 מ׳.

6. קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-5 מ׳ בחזית קדמית ואחורית ו-4 מ׳ בחזית צדדית, למעט בבניינים הקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו.

7. תותר הקמת מרתף מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.2 מ׳ מפני הקרקע המתוכננת הסופית.

7.3. תכנית **מי/777/א,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4993 מיום 12/06/2001.

מטרת התכנית: קביעת שטחי בניה מרביים בשני אזורים: אזור חקלאי ב׳ ואזור חקלאי ב׳ מיוחד.

שטחי בניה מרביים: באזור חקלאי ב׳, ובאזור חקלאי ב׳ מיוחד, שטחי הבניה המרביים לשימוש יצרניים לא חקלאים לרבות אחסנה לא יעלה על 500 מ״ר למבנים מוסבים, ולא יעלו על 500 מ״ר למבנה חדש. במגרשים שגודלם קטן מ-1,600 מ״ר תותר בניה לצורכי מגורים וקייט, ומבנים משקיים. שטחי חממות ובתי צמיחה לא נכללים במניין שטחי הבניה המרביים המצוינים לעיל. השטחים לתעסוקה לא חקלאית ייגרעו מהשטחים המותרים לבניה לשימושים אחרים בשטח המותר.

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

7.4. תכנית **מי/200/ב,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5306 מיום 21/06/2004.

מטרות התכנית:

1. פיתוח תיירות ויזמות כלכלית ועסקים במושבים.
2. לאפשר פעילות כלכלית לא חקלאית בחלקות א', תוך ניצול תשתיות קיימות, תוך שמירה על אופיו של המושב ומזעור מפגעים ומטרדים.
3. הגדרת זכויות והוראות בניה בשטח הנחלה המשקית במושבים.

עיקרי הוראות התכנית:

מגורים – בכל נחלה תותר הקמת 3 יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (לבעל משק בן ממשיך וליחידת הורים), שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 450 מ"ר. שטחי הבניה הכוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב – 1992, למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה 2.2 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה.

השימושים בשטח המותר יהיו כדלקמן: מבני מגורים, אירוח כפרי, מבנים לשימוש חקלאי (לרבות בעלי חיים), מבני שירות למשק חקלאי, משרדים למקצועות חופשיים, גלריות וסדנאות אומנות, מבנה לאחסנה למעט אחסנה גלויה, מלאכה ותעשיה זעירה.

תוקף התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה פרט למגורים.

7.5. תכנית **151-0387068**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8054 מיום 27/12/2018.

מטרות התכנית:

א. יצירת תשתית סטטוטורית גמישה ומאפשרת לפיתוח תיירות כפרית וחקלאות.

ב. שמירה על קרקע עתידית הראויה לעיבוד חקלאי והגנתה משימושי קרקע בלתי הפיכים, שמירה על רזרבות של קרקעות לדורות הבאים.

ג. הרחבת הייצור החקלאי ועיבוד התוצרת החקלאית כמקור לזהותו ולייחודו של המרחב הכפרי מטה יהודה באמצעות בניית מבנים חקלאיים.

ד. ביסוס וחיזוק היישובים הכפריים ע"י משיכת אוכלוסייה ופיתוח מקורות תעסוקה ופרנסה כפריים.

ה. פיתוח התיירות הכפרית והחקלאות תוך שמירה על שטחים פתוחים וריאות ירוקות בראייה של איזון, באמצעות בניית מבנים לתיירות כפרית.

ו. הוספת יחידה שלישית ודיורית בנחלות במושבים בהתאם להנחיות תמ"א 35 1ב'.

ז. קביעת הוראות המאפשרות פיצול מגרש מנחלה בתשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק או בתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

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

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדרת סוגי המבנים לתיירות כפרית והמבנים החקלאיים להם ניתן להוציא היתרי בניה ו/או שימוש מכוח תכנית זו וקביעת התנאים, ההוראות, המגבלות והסייגים למתן היתרי בניה.

2. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, לשם השתלבות מרבית בסביבה, מענה לדרישות וטריניריה וסטנדרטים בינלאומיים בדבר איכות התוצרת החקלאית.

3. קביעת הנחיות נופיות וסביבתיות.

4. קביעת הוראות לעניין הוספת היחידה השלישית ודיורית בנחלות במושבים בהתאם להנחיות תמ"א 35 1ב'.

5. קביעת הוראות המאפשרות פיצול מגרש מנחלה בתשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק או בתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

הוראות בינוי:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות בניה, תכליות ושימושים מכח תכניות מאושרות קודמות אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. היקף זכויות הבניה, התכליות והשימושים אשר הותרו במסגרת התכניות והמאושרות הקודמות אינו נפגע. תכנית זו מוסיפה שימושים נוספים לפעילות לא חקלאית, בהקשר של תיירות כפרית ובהיקף בניה מרבי של 350 מ"ר ובכפוף להליך פרסום מעין הקלה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, וכמפורט לעיל באופן הבא:

א. תוספת הזכויות תהיה בתוקף רק אם הוגשה בקשה להיתר אשר פורסמה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית אם להתיר זכויות אלה בהתאם לתנאי המגרש, סביבתו ומהות השימוש.

ב. קיימת תכנית מאושרת המתירה פעילות לא חקלאית בהיקף העולה על 350 מ"ר, יתווספו אל השימושים המותרים במסגרת תכנית זו. אולם, סך כל השטחים לא יעלה על השטח המאושר מכוח התכנית הקודמת.

ג. קיימת תכנית מאושרת המתירה שימוש של פעילות לא חקלאית בהיקף הנמוך מ-350 מ"ר, יתווספו אל השימושים המותרים מכוחה גם השימושים המותרים מכוח תכנית זו. במקרה זה, תתאפשר תוספת זכויות בניה ושטחי בנייה מכוח תכנית זו בהיקף שלא יעלה על 350 מ"ר.

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

שימושים:

קבוצה 2 – מבנים אלה יבנו בשטח החקלאי או בתחום המגורים בנחלה – ייעוד אזור חקלאי א' / אזור חקלאי ב' / אזור חקלאי עם הוראות מיוחדות בתכניות מאושרות קודמות.

קבוצה 3 – אירוח כפרי – מבנים אלה ייבנו בתחום המגורים בנחלה – שטח שייעודו בתכניות מאושרות קודמות לאזור חקלאי ב' / לאזור חקלאי עם הוראות מיוחדות.

קבוצה 4 – שימושים תומכי תיירות – מבנים אלה יבנו בשטח החקלאי (במקרים של שימוש במבנה חקלאי קיים), או בתחום המגורים בנחלה – ייעוד אזור חקלאי א' / אזור חקלאי ב' / אזור חקלאי עם הוראות מיוחדות בתכניות מאושרות.

הוראות:

השטח בו ניתן להתיר פיתוח שימושי תיירות כפרית מקבוצות 3 ו-4 בנחלה הינו תחום המגורים / אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות / אזור חקלאי ב' בשטח של 2.5 דונם בראש החלקה. ניתן להתיר שימושים תומכי פעילות חקלאית (קבוצה 2) במבנה, הקיים כדין, גם אם חלק מהמבנה חורג מתחום השטח בו ניתן להתיר פיתוח כאמור לעיל (או צמוד דופן לו), מקווי הבניין המרבי.

סה"כ שטחי בניה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר (עיקרי + שירות). יובטח כי תחום המגורים ישמש למיצוי יח"ד המותרות בתכניות מאושרות או עפ"י מדיניות תכנון ארצית.

תכסית מירבית למבנים למגורים ותיירות כפרית בתחום חלקה א' בנחלה:

בחלקות א' שגודלן עד 2.5 דונם – 40%.

בחלקות א' הגדולות מ-2.5 דונם – 35%.

קווי בניין – ככל הניתן, קווי הבניין למגורים ולתיירות כפרית יהיו בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת החלה במקום, למעט מבנים קיימים בשטח בעת תחילתה של תכנית זו. עבור מבנים למגורים ותיירות כפרית הנוספים מכח תכנית זו, רשאי מוסד התכנון המוסמך לקבוע קווי בניין של עד 3 מ'. יישמר קו בניין מינימאלי של 3 מ' עבור מבנה מגורים הגובל בשטח פתוח.

מגורים בנחלה:

במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהיתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1ב' לתמ"א 35 (להלן "יחידה שלישית") בתנאים הבאים:

- היחידה השלישית תמוקם בתחום השטח שביום שינוי מס' 1ב' לתמ"א 35, מיועד למגורים של בעל הנחלה.

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

- ההגשה למוסד התכנון תכנית בינוי לכל שטח חלקה א' בנחלה.
- ככל הניתן, תוספת יחידת הדיור תעשה באמצעות תוספת קומה לבינוי הקיים כדין.

הוראות בינוי ליחידה שלישית בנחלה:

תוספת יחידת דיור באמצעות תוספת קומה לבינוי הקיים כדין:

- ככל הניתן הבינוי יהיה בהתאם לקונטור הקיים.
- זכויות הבניה המרביות יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים.
- תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני במבנים קיימים, שלא יבוא במניין זכויות הבניה המרביות המפורטות לעיל.

תוספת יחידת דיור במבנה נפרד:

- קווי הבניין למגורים ולתיירות כפרית יהיו 3 מ', למעט מבנים קיימים בשטח בעת תחילתה של תכנית זו.
- זכויות הבניה המירביות – עד 140 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות.

בנחלות בהן קיים מבנה שהיקף שטחו המרבי עולה 400 מ"ר ובו יח"ד אחד:

- הוספת יחידה שלישית תהיה באמצעות פיצול מבנה המגורים הקיים לשתי יחידות.
- תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 50 מ"ר בלבד, ובתנאי ששטח זה מיועד לצורך פיצול המבנה.
- ככל הניתן, קווי הבניין למגורים ולתיירות כפרית יהיו בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת החלה במקום, למעט מבנים קיימים בשטח בעת תחילתה של תכנית זו. עבור מבנים למגורים ותיירות כפרית הנוספים מכח תכנית זו, רשאי מוסד התכנון המוסמך לקבוע קווי בניין של עד 3 מ'. יישמר קו בניין מינימאלי של 3 מ' עבור מבנה מגורים הגובל בשטח פתוח.

ניתן לאשר הקמת יחידת משנה למגורים ("דיורית") שהינה חלק מיחידת הדיור הרשאית, כל עוד מתקיימים כל אלה:

א. ביחידת הדיור ראשית לא תוקם יותר מדיורית אחת.

ב. הבינוי יהיה צמוד דופן למבנה מגורים הקיים השטח הנחלה.

ג. הבינוי ישמור על קווי בניין שלא יפחתו מ-3 מ' מגבולות המגרש.

ד. תוספת "דיורית" תהיה בהתאם להיקף יח"ד המתאפשר עפ"י לוח 2 בתמ"א 35.

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

7.6. תכנית **151-1322924**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 13023 מיום 25/12/2024.

מטרת התכנית: הקמת בריכות שחיה פרטיות וג'קוזי באזורי המגורים, צמודי קרקע.

גודל מקסימלי יהיה 10% משטח הפנוי במגרש או 100 מ"ר לפי הקטן מבין השניים.

8. <u>תיק בניין:</u>

מעיון בתיק הבניין של הוועדה המקומית מטה יהודה נמצאו היתרי הבניה שלהלן:

8.1. היתר בניה מס' **93** מיום 24/07/1966.

מהות ההיתר: בניית תוספת חדר ומטבח ושינויים פנימיים לבית קיים.

עפ"י טבלת השטחים: בקומת הקרקע קיימים 47.03 מ"ר, מוצעים 43.97 מ"ר ובסה"כ 91 מ"ר.

8.2. היתר בניה מס' **10761** מיום 27/05/1996.

מהות ההיתר: בניית לול.

עפ"י טבלת השטחים: שטח הלול 300 מ"ר.

8.3. היתר בניה מס' **20006**, מיום 26/03/1998.

מהות ההיתר: בית מגורים לבן ממשיך.

עפ"י טבלת השטחים: שטח מוצע בקומת הקרקע 71.05 מ"ר, שטח מוצע בקומה א' 75.55 מ"ר ובסה"כ 146.6 מ"ר.

8.4. תכנית בקשה להיתר מס' **20120472**, מיום 14/02/2013.

מהות הבקשה הסבת לול קיים למחסן רהיטים ומחסן טקסטיל.

8.5. בישיבת וועדת המשנה לתכנון ובניה מטה יהודה מס' 371 מיום 07/05/2025 אושרה תכנית בקשה להיתר בניה מס' **20240887/1** אשר מהותה כדלקמן:

"הסדרת תוספת בניה בבית בעל משק, בבית לבן ממשיך, הסבת לול קיים למחסן לחומרים יבשים, ריהוט ואינסטלציה".

עפ"י החלטת הוועדה ההקלות לאישור:

א. תוספת קומה עבור צימרים מ- 2 ל- 3 קומות.

ב. הגבהת תחילת גג רעפים מ- 6.50 מ' ל- 9.20 מ'.

ג. הגבהת גובה שיא גג רעפים מרצפה ראשונה מ- 4.90 מ' ל- 5.42 מ'.

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

להלן טבלת שטחים (במ״ר) מתכנית הבקשה להיתר:

קומה	עיקרי							שירות						סה״כ בניין
	מבנה 1		מבנה 2				מבנה 3	מקלט ממ״ד - בעל משק	מקלט ממ״ד - בן ממשיך	ממ״מ- מבנה 3	אחסנה - בעל משק	אחר קירוי צימרים	סה״כ שירות	
	בעל משק		בן ממשיך		צימר 1	צימר 2	הסבת לול למחסן							
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	מוצע		מוצע	מוצע			מוצע			
ק. תחתונה		50.06		113.18							9.03		9.03	172.27
ק. קרקע	91.00	26.43	71.05	22.81			352.02		12.50	13.5			12.5	589.31
קומה א׳			75.55	-75.55	47.85	38.35		12.50				6.87	19.37	105.57
סה״כ	**91.00**	**76.49**	**146.6**	**60.44**	**47.85**	**38.35**	**352.02**	**12.5**	**12.5**	**13.5**	**9.03**	**6.87**	**54.4**	**867.15**

9. <u>מצב משפטי:</u>

בהתאם לאישור להעברת זכויות של רשות מקרקעי ישראל מיום 10/07/2022 זכות השכירות במשק מס׳ 47 במושב אורה, הועברה בשלמותו לאליס מרציאנו (המבקשת).

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

ההשבחה כפי שהוערכה ע״י שמאי הצדדים:

תכנית/מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מי/במ/777	02/06/1995	₪ 380,394	₪ 95,707
מי/777/א׳	27/06/2001	₪ 71,812	₪ 71,812
הקלות	07/05/2025	₪ 40,665	חלופה 1: אין השבחה; חלופה 2: ₪ 15,516

10.1. עיקרי עמדת מר אסף אשכנזי ומר איתי יערי שמאים מטעם ועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **תכנית מי/במ/777 (מועד קובע: 02/06/1995)**

<u>מהות ההשבחה</u> – השבחה בגין מימוש זכויות בניה למגורים וקייט עד 90 מ״ר. כפי שעולה מהבקשה להיתר וההיתרים הקודמים, במגרש מאושר שטח עיקרי כולל של 237.6 מ״ר עבור בית בעל המשק ובן ממשיך. בבקשה להיתר הנדונה, מס׳ 20240887/1, מבוקשת הסדרה ותוספת בניה בהיקף כולל של 136.9 מ״ר שטח עיקרי, 25 מ״ר ממ״דים ו- 15.9 מ״ר שטחי שירות. בנוסף, מבוקשת הסבת קומה א׳ בבית של בן ממשיך ל- 2 יחידות קייט בשטח של 86.2 מ״ר.

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

השטחים שמעבר ל- 300 מ״ר עיקרי (אשר אושרו בתכנית מי/200 ובהיתרים קודמים) 25 מ״ר שטחי שירות (בהתאם לנוהג הועדה) וממ״דים לפי תקנות הג״א, חייבים היטל השבחה.

<u>ערכי שווי</u> – שווי מ״ר מבונה למגורים הוערך בסך 3,800 ₪ התבססו על הנתונים שלהלן:

- מחירי טבלה למגורים של ממ״י לשנים 1995-1996, בהן נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים באורה בגבולות של 3,100 ₪ ללא מע״מ וללא פיתוח. לאחר תוספת מע״מ ופיתוח מתקבל שווי מ״ר בגבולות של כ- 4,000 ₪.
- שומות אגף שומת מקרקעין למגורים במושב אורה שנערכו בשנים 1996-1998.
- ניתוח עסקאות מכר במושב אורה בין השנים 1998-2000 למגרשים ויח״ד צמוד קרקע מהן עולה שווי מ״ר מבונה בגבולות 3,670 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.
- השגה ראשונה מיום 30/12/2018 במושב בית זית.

בעת ניתוח הנתונים הביאו בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 0.9 ביחס לנתוני השוואה משנים 1998-2000, יזמות בשיעור 5% ועלות בניה בסך 3,600 ₪ למ״ר.

<u>מקדם אקוי׳ לשימוש קייט</u> – הוערך בשיעור 0.51 המשקף מקדם בשיעור 0.6 בהפחתת מע״מ בשיעור 17%.

<u>מקדם התאמה למיקום בתחום הנחלה</u> – הביאו בחשבון מקדם הפחתה למיקום בתחום הנחלה המשקית והפחתה לאי סחירות בשיעור 0.85.

תחשיב ההשבחה:

מימוש זכויות בניה למגורים וקייט עד 90 מ״ר מכח תכנית מי/במ/777			
מצב קודם - לפי תכנית מי/200 והיתרים קודמים			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
לפי היתרים קודמים	237.6	1	237.6
השלמה לז״ב לפי תב״ע מי/200	62.4	1	62.4
ממ״ד ע״פ תקנות הג״א	18	0	0.00
שטחי שירות	15.90	0.5	8.0
חצר עיקרית	800	0.25	200
חצר במעגל שני	1,000	0.2	200
חצר שולית	915	0.1	91.5
סה״כ שטח אקוי׳ במצב הקודם (מ״ר)			**799.4**

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

מצב חדש - מימוש זכויות בניה לפי תכנית מי/במ/777			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי לפי היתרים קודמים	237.6	1	237.6
תוספת שטח עיקרי	136.9	1	136.9
ממ"דים ע"פ בקשה להיתר	25.00	0	0.00
שטחי שירות	15.90	0.5	7.95
קייט עד 90 מ"ר	86.20	0.51	44.2
חצר עיקרית	800	0.25	200
חצר במעגל שני	1000	0.2	200
חצר שולית	905	0.1	90
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש (מ"ר)			**917**
סה"כ השבחה בשטח אקוי' בגין מימוש זכויות בניה למגורים וקייט מכח תכנית מי/במ/777			117.77
שווי מ"ר מבונה למגורים, נכון למועד קובע 02.06.1995			₪ 3,800
התאמה למיקום בתחום הנחלה המשקית והפחתה לאי סחירות			0.85
השבחה בגין מימוש חלקי של זכויות בניה למגורים וקייט מכח תכנית מי/במ/777			₪ **380,394**

10.1.2. **תכנית מי/777/א' (מועד קובע: 27/06/2001)**

<u>מהות ההשבחה</u> – השבחה בגין הסבת לול קיים למחסן. התכנית הנדונה מאפשרת שימושים נוספים לפל"ח, לרבות פעילות יצרנית ולא חקלאית כגון אחסנה ותעסוקה וזאת ביחס לתכנית מי/במ/777 המתירה מבני פל"ח (לולים, מדגרות, בתי אימון ומחסנים חקלאיים) ותכנית מי/200 המאפשרת הקמת מבני משק חקלאיים.

בהתאם לכך, מבוקשת הסבת לול קיים בשטח 352.02 מ"ר + 13.5 מ"ר ממ"מ, למחסן לחומרים יבשים, ריהוט ואינסטלציה, החייבת בתשלום היטל השבחה.

<u>ערכי שווי לשימוש אחסנה</u> – הוערך בסך 800 ₪, התבססו על שומות אגף שומת מקרקעין לשימושי תעשייה ומלאכה במושב אורה ממועדים 1998-2000 מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה לתעשייה 1,010 ₪ ושווי מ"ר מבונה לאחסנה 780 ₪. בנוסף, התבססו על הכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע בשנת 2003 במשק 7 במושב אורה ממנה עולה שווי מ"ר מבונה לאחסנה בסך 742 ₪.

<u>מקדם השבחה</u> – הבוא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 30% בגין תוספת וגמישות שימושים עבור הסבת מבנה חקלאי המשמש לול קיים למחסן תעשייתי.

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

תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
מצב קודם - לול	352.02	0.7	246
מצב חדש- מחסן	352.02	1	352.02
מצב חדש - ממ"מ	13.5	0	0.00
סה"כ תוספת שטח אקוי' (מ"ר)			**106**
שווי מ"ר מבונה אקוי' לתעשייה/אחסנה במושבים בתחום הנחלה המשקית נכון למועד קובע 27/06/2001			₪ 800
התאמה למיקום בתחום הנחלה המשקית ואי סחירות			0.85
סה"כ השבחה בגין תוספת שימושים מכוח תב"ע מי/777/א'			**₪ 71,812**

10.1.3. **הקלות (מועד קובע: 07/05/2025)**

<u>מהות ההשבחה</u> – ההקלות שניתנו כוללות תוספת קומה לצימרים מ-2 ל-3 קומות, הגבת תחילת גג רעפים מ-6.5 מ' ל-9.2 מ' והגבהת גובה שיא גג רעפים מרצפה ראשונה מ-4.9 מ' ל-5.42 מ'. הקלות אלו אפשרו את הכשרת והסבת קומה א' ל- 2 יחידות קייט בשטח כולל של 86.2 מ"ר בבית הבן ממשיך. במסגרת הקלות אלו נוצרה גמישות תכנונית, אשר אפשרה את ניצול זכויות הקייט בקומה א' של מבנה קיים, במקום בניה על הקרקע תוך גריעת שטח חצר, ולכן חייבת בתשלום היטל השבחה.

<u>ערכי שווי לקייט</u> – בהתאם לפרק י"א לקווים המנחים (עריכת שומות לנכסים המיועדים לאירוח כפרי "צימרים") הגישה הראויה לאמוד שווי מבנים המיודעים לאירוח כפרי הינה היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע/"גישת הרנטה" כאחוז מהפדיון השנתי. עם זאת, בהתאם לסעיף 7 לאותו הפרק, באזורים בהם קיים ביקוש ער למגורים וביקוש מועט לצימרים, ניתן לבחון את כלכליות השימוש האלטרנטיבי למגורים (בעיני קונה סביר) אף אם שימוש זה אינו חוקי. לאור האמור, ובהתחשב במיקום הצימרים במושב אורה היוקרתי, בצמידות לעיר ירושלים, שהינו בעל ביקוש גבוה למגורים, שווי מ"ר מבונה לקייט הוערך כנגזרת משווי מ"ר מבונה למגורים בסביבה, תוך מתן התאמות נדרשות ובשקלול עם גישת הרנטה (30% כנגזרת ממגורים ו- 70% לפי גישת הרנטה). התבססו על הנתונים שלהלן:

שווי מ"ר מבונה לפי שווי מגורים:

- ניתוח מכרז רמ"י ים/369/2022 ממנו עולה כי שווי מ"ר מבונה מתואם הינו בגבולות 13,310 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- ניתוח עסקת השוואה לקרקע ממושב אורה מיום 27/10/2023 ממנה עולה שווי מ"ר מבונה בגבולות 13,310 ₪ כולל מע"מ.

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

- ניתוח עסקת השוואה לקרקע ממושב אבן ספיר מיום 10/03/2025 ממנה עולה שווי מ״ר מבונה בגבולות 12,920 ₪ כולל מע״מ.

העריכו שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 13,200 ₪, בניכוי מע״מ 11,200 ₪ ולאחר התאמה במקדם בשיעור 0.6 לשימוש לצימרים מתקבל שווי בסך 6,720 ₪.

שווי מ״ר מבונה לפי שיטת היוון הכנסות:

הציגו כ- 30 נתוני השוואה למחירי לינה ביחידות אירוח כפרי בסביבת הנכס הנדון, מנכסים המיועדים לאירוח כפרי. מן הנתונים עולה כי מחירי הלינה ללילה נעים בטווח של 600-1,300 ₪ אשר משתנים בין העונות ובין ימות השבוע. העריכו בממוצע שווי ללילה בגבולות 800 ₪ כולל מע״מ.

הציגו את ניתוח השווי שלהלן:

מחיר ללילה ללא ארוחת בוקר		800 ₪
פדיון שנתי	365	292,000 ₪
אחוז תפוסה שנתי	40%	116,800 ₪
ניכוי מע״מ	18%	98,983 ₪
רנטה שנתי לקרקע	8.50%	8,414 ₪
היוון לצמיתות	8%	105,169 ₪
שווי מ״ר מבונה	**45**	**2,340** ₪

כבקרה הציגו ניתוח לפי גישת העלות:

פדיון שנתי ללא מע״מ		98,983 ₪
הוצאות תפעול	50%	49,492 ₪
רווח יזמי מהפדיון	15%	14,847 ₪
סה״כ הכנסות		34,644 ₪
לאחר היוון לצמיתות	10%	346,441 ₪
עלות הקמה	225,000 ₪	121,441 ₪
שווי מ״ר מבונה	**45**	**2,700** ₪

שקלול ערכי השווי לקייט:

תיאור	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ
שווי לקייט כנגזרת ממגורים	6,720 ₪	0.3	2,016 ₪
שווי לקייט בשיטת הרנטה	2,340 ₪	0.7	1,638 ₪
שווי מ״ר מבונה ממוצע לקייט ללא מע״מ במעוגל			3,700 ₪

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

מקדם השבחה – הוערך מקדם שיפור תכנון בשיעור 15%.

מקדם התאמה למיקום בתחום הנחלה – הביאו בחשבון מקדם הפחתה למיקום בתחום הנחלה המשקית והפחתה לאי סחירות בשיעור 0.85.

תחשיב ההשבחה:

תיאור ההקלה	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
הקלה לתוספת קומה עבור צימרים מ-2 ל-3 קומות	86.2	1	86.2
הקלה להגבהת תחילת גג רעפים מ-6.5 מ' ל-9.2 מ'			
הקלה להגבהת גובה שיא גג רעפים מרצפה ראשונה מ-4.9 מ' ל-5.42 מ'			
מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני			**15%**
שווי מ"ר מבונה לקייט ללא מע"מ, נכון למועד קובע 07/05/2025			₪ 3,700
התאמה למיקום בתחום הנחלה המשקית ואי סחירות			0.85
סה"כ השבחה בגין תוספת שטח מכוח תב"ע מי/200/ב'			**40,665** ₪

10.2. עיקרי עמדת מר ליאור יצחק, שמאי מטעם בעלת הזכויות בנכס (המבקשת):

10.2.1. **תכנית מי/במ/777 (מועד קובע: 02/06/1995)**

מהות ההשבחה – התכנית מעניקה תוספת זכויות בניה בנחלות כך שבמצטבר ניתן לבנות בנחלה 440 מ"ר עיקרי, זאת ביחס למצב תכנוני קודם שנקבע ע"פ תכנית מתאר מטה יהודה מס' מי/200 והיתרי בניה מס' ב/199 ומס' 20006. בהליכי הרישוי הקודמים בנכס הנדון ניתן היתר לבית בעל הנחלה בשטח מצטבר של 91 מ"ר עיקרי והיתר לבית מגורים לבן ממשיך בשטח 134.12 מ"ר עיקרי בתוספת 12.5 מ"ר ממ"ד ובסה"כ 146.6 מ"ר.

עפ"י היתר הבניה תוספת בניה למגורים בשטח 74.53 מ"ר עיקרי, ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר, אחסנה בבית בעל נחלה בשטח 9.03 מ"ר ובניית 2 יח' קייט בקומה א' בבית בן ממשיך בשטח כולל של 86.20 מ"ר.

מקדם אקוי' לשימוש קייט – הוערך בשיעור 0.5, התבסס על שומות מכריעות. המקדם משקף את הפער בערכי השווי לקייט ביחס למגורים אשר מגלם את אינטנסיביות השימוש הנמוכה בצימרים שנובעת לרוב מעונתיות, תחרותיות וכן שימוש מוגבל ביחס למגורים.

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

עלות בינוי חדש על ישן – במסגרת בינוי חדש על ישן יש להביא בחשבון מורכבות עבודה בסביבה בנויה, יכולות מוגבלות בשימוש כלים הנדסיים, תנאי עבודה פחות נוחים ואידאלים המאריכים את משך זמן הביצוע והזזה והתחברות לתשתיות קיימות. מקדם בינוי חדש על ישן הוערך בשיעור 20% מעלות בניה ישירה בתוספת מע"מ בדומה לשומה מכרעת בגו"ח 5818/45.

עלויות הריסה – עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה מס' 20240887/1 היקף השטח להריסה הינו 20 מ"ר. הוערכה עלות הריסה בסך 100 ₪ למ"ר.

מקדם התאמה למיקום בתחום הנחלה, רמת פיתוח ואי סחירות – הובאה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 25% בגין המיקום והפיתוח הירוד הקיים ביישוב הוותיק ובנחלה ביחס לנתוני ההשוואה בהרחבות של המושבים. בנוסף, בגין מגבלת סחירות הקיימת בנחלות אשר אינו מאפשר מכירה ו/או השכרה של חלקים מהנחלה והיקף העסקה במקרה של מכר.

הפחתה למטרדי רעש ופגיעה בפרטיות – הקמת הצימרים בקומה א' מעל בית בן ממשיך טומנת בחובה רעש ופגיעה בפרטיות דרי בית המגורים. הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10%.

הפסד חצר – הוערך בשטח 125 מ"ר בשל הצורך בכביש גישה וחניות לבאי הצימרים, במקדם אקוי' בשיעור 0.1.

מקדם הפחתה לשטח עיקרי בקומה התחתונה במבנה בעל הנחלה – הוערך בשיעור 0.05, בשל הטופוגרפיה המשופעת חלק מהבינוי ממוקם מתחת/צמוד לפני הקרקע בהעדר אור ואוורור.

ערכי שווי – הוערך שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 2,800 ₪, התבסס על הנתונים שלהלן:

- 7 עסקאות השוואה מהמושב הנדון למגרשים לבתי מגורים צמודי קרקע בהרחבה של מושב אורה בין השנים 1998-2000, מהן עולה כי שווי ממוצע למ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח ומע"מ בסך 2,580 ₪. בניתוח העסקאות העריך שטח אקוי' 346 מ"ר, עלות בניה בסך 3,860 ₪ (כולל מע"מ ועלויות עקיפות, נלוות ובצ"מ בשיעור 30%) ורווח יזמי בשיעור 10%.

- נתונים מאתר השמאי הממשלתי הראשי, רשות מקרקעי ישראל:

א. מחישוב דמי היתר למגרש מס' 233 עולה שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ 2,545 ₪.

ב. מחישוב דמי היתר למגרש מס' 281 עולה כי שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ 2,746 ₪.

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

- נתונים משומה לבטוחה למגרש מס׳ 233 מהם עולה כי שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח ומע״מ בסך 2,523 ₪.
- מסמך של השמאי הממשלתי מיום 10/08/1998 למינהל מקרקעי ישראל ממנו עולה כי שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח ומע״מ לשנת 1998 הינו בסך 2,980 ₪.
- טבלת רמ״י למגורים מיום 09/02/1995 ממנה עולה שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח ומע״מ בסך 3,097 ₪.
- הכרעת שמאי מכריע בגו״ח 30779/8 בה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בהרחבה כולל פיתוח ומע״מ למועד קובע 02/06/1995 בסך 3,514 ₪.
- הכרעת שמאי מכריע בגו״ח 30780/2-3 בה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בהרחבה כולל פיתוח ומע״מ למועד קובע 02/06/1995 בסך 3,000 ₪.

בעת ניתוח הנתונים הבוא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 5% לשנה.

תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם</u>

		2,948 מ״ר	שטח מגרש מס׳ **47** לפי בקשה להיתר בניה מס׳ 20240887/01		
			162.1 מ״ר	תכסית (לפי היתרי בניה)	
מהות	קומה	מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
בן ממשיך	קרקע	עיקרי	58.6	1.00	58.6
		שרות- ממ״ד	12.5	0.00	0.0
	א׳	עיקרי	75.6	1.00	75.6
בעל נחלה	קרקע	עיקרי	91.0	1.00	91.0
		שרות- ממ״ד	0.0	0.00	0.0
	יתרת זכויות בניה מכוח מי/200	עיקרי	74.9	1.00	74.9
		שרות	12.5	0.50	6.3
	סה״כ שטח אקוי׳ בגין הבנוי/ז״ב				**306.3 מ״ר**
	יתרת חצר עד 1,000 מ״ר ל-2 יח״ד		838	0.25	209
	יתרת חצר עד 2,000 מ״ר		1,000	0.20	200
	יתרת חצר מעל 2,000 מ״ר		948	0.15	142
	סה״כ שטח אקוי׳ בגין חצרות				**552 מ״ר**
	סה״כ שטח אקוי׳ במצב הקודם				**858 מ״ר**

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

מצב חדש

		שטח מגרש מס' **47** לפי בקשה להיתר בניה מס' 20240884/1			2,948 מ"ר
		תכסית (לפי בקשה להיתר בניה)		236.3 מ"ר	
מהות	קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
בן ממשיך	תחתונה	עיקרי	113.2	1.00	113.2
	קרקע	עיקרי	93.9	1.00	93.9
		שרות- ממ"ד	12.5	0.00	0.0
	סה"כ שטח אקוי' בגין הבנוי				207.0
	התאי בגין מטרדי רעש ופרטיות			0.90	
	סה"כ שטח אקוי' **בית בן ממשיך**				186.3
בעל נחלה	תחתונה	עיקרי	50.1	0.95	47.6
		שרות-אחסנה	9.03	0.50	4.5
	קרקע	עיקרי	117.4	1.00	117.4
	סה"כ שטח אקוי' **בית בעל נחלה**				169.5
	יתרת חצר עד 1,000 מ"ר ל-2 יח"ד		764	0.25	191
	הפסד חצר בגין כביש גישה לטובת המחסן וחניות לצימרים		125	0.10	13
	יתרת חצר עד 2,000 מ"ר		875	0.20	175
	יתרת חצר מעל 2,000 מ"ר		948	0.15	142
	סה"כ שטח אקוי' בגין **חצרות**				521 מ"ר

מהות	קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם קומה	מקדם צימר	שטח אקוי'
בן ממשיך	א'	מבואת כניסה	6.9	0.4	0.8	0.5	1.1
		צימרים	86.2	1	0.8	0.5	34.5
		הפסד שטח מרפסת	12.5	0.4	1		-5
	סה"כ שטח אקוי' **לצימרים** בית בן ממשיך						30.6 מ"ר

סה"כ שטח אקוי' במצב החדש	**907 מ"ר**

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

עלויות הריסה ופינוי

מבנה	תאור/מהות	שטח במ״ר
בית בעל הנחלה (קומה קרקע)	אזור הממ״ד	20
סה״כ		20
עלות הריסה למ״ר		100 ₪
סה״כ עלויות הריסה פינוי והטמנה		2,000 ₪

עלויות בינוי חדש על ישן

תאור		שטח במ״ר
תוספת ממ״ד בית בעל נחלה בקומת כניסה/קרקע		12.50
סה״כ תוספת הבניה		12.50
עלות בניה ישירה		1,845 ₪
מע״מ	17%	
שיעור מהעלות	20%	
עלות בניה חדש על ישן כולל מע״מ		5,397 ₪

סיכום

מצב החדש	907 מ״ר
מצב קודם	858 מ״ר
השבחה	**49 מ״ר**
שווי מ״ר מבונה למגורים	2,800 ₪
התאמה למיקום בתחום הנחלה, רמת פיתוח ואי סחירות	0.75
השבחה	103,104 ₪
עלות בניה חדש על ישן	- 5,397 ₪
עלויות הריסה ופינוי של מרפסות בבית בעל הנחלה	- 2,000 ₪
סה״כ השבחה	**95,707** ₪

10.2.2. **תכנית מי/777/א׳ (מועד קובע: 27/06/2001)**

שמאי המבקשת ציין כי שומתו אינה דנה ו/או משיגה בנוגע להשבחה בגין הסבת לול קיים למחסן.

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

10.2.3. **הקלות (מועד קובע: 07/05/2025)**

<u>מהות ההשבחה</u> – אושרו הקלות לתוספת קומה עבור צימרים מ- 2 ל- 3 קומות, הגבהת תחילת גג רעפים מ- 6.50 מ' ל- 9.20 מ', הגבהת גובה שיא גג רעפים מרצפה ראשונה מ- 4.90 מ' ל- 5.42 מ'. מעיון בהוראות מי/במ/777 נראה כי אין מניעה לנצל שטח בניה בחלל גג הרעפים בנוסף ל-2 קומות המגורים. גובה חלל הרעפים 7.50-8.30 מ' לפי היתר בניה מס' 20006 כך שההקלה אינה מהותית באופן יחסי. בנוסף, עפ"י סעיף 1.ב.10 לתקנון התכנית, ניתן להכשיר שטחי בניה בחלל גג הרעפים גובהן מעל 1.80 מ'. ציין את שומת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 30780/2-3.

לאור האמור אין לחייב בגין הקלות אלו.

הציג תחשיב חלופי לעמדתו בו העריך מקדם שיפור תכנון בשיעור 0.1, שכן השטח הנדון חויב במלואו במסגרת תכנית מי/במ/777.

<u>ערכי שווי למגורים</u> – הכרעת השמאי המכריע אליהו כהן בגו"ח 30779/8 בה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בהרחבה כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע 26/06/2024 בסך 13,000 ₪.

<u>ערכי שווי לקייט</u> – העריך שווי מ"ר מבונה לקייט כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 3,000 ₪, התבסס על הנתונים שלהלן:

- הציג כ- 45 נתוני השוואה למחירי לינה לצימרים/קייט בסביבת הנכס הנדון. מן הנתונים עולה כי מחירי הלינה ללילה נעים בטווח של 500-2,000 ₪ אשר משתנים בין העונות ובין ימות השבוע. העריכו בממוצע שווי ללילה בגבולות 850 ₪ כולל מע"מ. העריך שווי מ"ר מבונה לפי גישת הרנטה:

פדיון ללילה		850 ₪
פדיון שנתי ליחידת קייט (שיעור תופסה 40%)		124,100 ₪
שטח יחידת קייט		40 מ"ר
פדיון שנתי למ"ר		3,103 ₪
בניכוי מע"מ	18.00%	2,629 ₪
רנטה קרקעית מהפדיון	8.5%	223 ₪
היוון לצמיתות	8%	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח		**2,794 ₪**

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

- הכרעות ועדת השגות/השגה ראשונה/שמאי מכריע:

א. בגו"ח 5947/32 במושב טל שחר, נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 3,400 ₪ למועד הקובע 17/04/2024.

ב. בגו"ח 5947/42,45 במושב טל שחר, נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 3,400 ₪ למועד הקובע 17/04/2024.

ג. בגו"ח 5949/66 במושב טל שחר, נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 3,400 ₪ למועד הקובע 22/05/2024.

ד. בגו"ח 5947/20 במושב טל שחר, נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 3,300 ₪ למועד הקובע 21/02/2024.

ה. בגו"ח 5947/18 במושב טל שחר, נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 3,100 ₪ למועד הקובע 22/11/2023.

ו. בגו"ח 5947/16 במושב טל שחר, נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 3,400 ₪ למועד הקובע 30/05/2023.

ז. בגו"ח 4852/6 במושב בקוע, נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 3,400 ₪ למועד הקובע 30/05/2023.

ח. בגו"ח 29660/1 במושב מסילת ציון, נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 3,400 ₪ למועד הקובע 18/01/2023.

תחשיב ההשבחה:

תיאור ההקלה	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם קומה	שטח אקוי'
תוספת קומה עבור צימרים מ-2 ל-3 קומות הגבהת תחילת גג רעפים מ-6.5 מ' ל-9.2 מ' הגבהת גובה שיא גג רעפים מרצפה ראשונה מ-4.9 מ' ל-5.42 מ'	86.20	1	0.8	68.96
סה"כ השבחה בגין הקלות במ"ר				68.96
מקדם שיפור/גמישות תכנונית				0.1
סה"כ שטח אקוי' לחיוב בגין הקלות (מ"ר)				6.90
שווי מ"ר מבונה לצימרים ללא מע"מ				3,000 ₪
התאמה למיקום בתחום הנחלה, רמת פיתוח ואי סחירות				0.75
השבחה בגין הקלות				**15,516 ₪**

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

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. **תכנית מי/במ/777 (מועד קובע: 02/06/1995)**

<u>אומדן השווי</u> – בשומות השמאים המכריעים אליהו כהן מיום 09/09/2025 ואוולין דודזון שמאמה מיום 08/06/2025 נקבע שווי מ״ר למגורים בסך 3,514 ₪ ו- 3,000 ₪ בהתאמה. טענו כי ערכי שווי אלו נקבעו בגישה שמרנית ועל הצד הנמוך, לפיכך העריכו שווי מ״ר מבונה גבוה יותר.

<u>ניתוח העסקאות</u> – בהתאם למחירון ״דקל״ מנובמבר 2000 עלות בניה בסיסית הינה בסך 2,450 ₪, בתוספת מע״מ 17% והעמסת עלויות עקיפות בבניה צמודת קרקע בשיעור 25% מתקבלת עלות בניה בסך 3,600 ₪. רווח יזמי בבניה עצמית צמודת קרקע הינו 0-5%.

<u>נתוני שווי אותם הביא בחשבון שמאי המבקשת</u> –

- דמי היתר למגרשים 233 ו- 281 – אין להביא בחשבון משום שהשווי כולל הפחתות פרטניות לשוליות שטחים ומיקומם היחסי בבית המגורים.
- שומה לבטוחה – שומה הנערכת באופן שמרני וזהיר. הזכויות המהוונות הינן עבור 150 מ״ר ולצורך ניצול מלוא הזכויות יש לשלם תשלום דמי היוון לרמ״י בשיעור 66%.
- מכתבו של השמאי הממשלתי הראשי – מתייחס לשווי בהרחבות ומצוין כי ״אין שינוי בשווי לגבי תוספת הבניה בנחלות קיימות״ ולכן אינו רלוונטי בקביעת שווי מ״ר מבונה בנחלה.

<u>מבנה קייט</u> – יש לבחון את שווי הקייט על בסיס מיקום היפותטי ומיטבי בקומת הקרקע בנפרד מבית המגורים.

<u>הפחתה למיקום בתחום הנחלה ואי סחירות</u> – הנחלה שבנדון ממוקמת בכניסה למושב, בעלת חזיתות רחבות לכביש המושב ובסמיכות למתחם ההרחבה, כך שלא קיים הבדל מהותי במיקומה ביחס לנכסי השוואה כדי להצדיק החלת מקדמי התאמה נוספים בגין מיקום. כתימוכין הציגו שומות מכריעות והשגות:

- הכרעה בהשגה ראשונה במושב עמינדב מיום 30/06/2025, בה נקבע מקדם בשיעור 0.85.
- הכרעה בהשגה ראשונה במושב אורה מיום 31/08/2025, בה נקבע מקדם בשיעור 0.85.
- שומת השמאי המכריע מישל אשור במושב אבן ספיר מיום 16/09/2025, בה קבע מקדם בשיעור 0.75 על יח״ד לבן ממשיך, המהווה כ- 0.9 על כלל הנחלה.

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

- שומת השמאית המכריעה יעל הרון במושב אבן ספיר מיום 29/10/2024, בה קבעה מקדם בשיעור 0.85 ל- 3 יח"ד ו- 0.9 ל- 2 יח"ד.

בנוסף, הציגו ניתוח לעסקת מכר במשק 51 במושב אורה מיום 10/09/2025 ממנה עולה כי הפער בין שווי מ"ר מבונה שהעריכו בשומתם לשווי מ"ר מבונה המתקבל מניתוח העסקה הינו בשיעור 15.79%, לפיכך טענו כי שיעור ההפחתה שהעריכו הינו סביר.

<u>הפחתה לשטח עיקרי בקומה תחתונה בבית בעל המשק</u> – אין להביא בחשבון הפחתה זו. הקומה הינה קומה סטנדרטית בבינוי מדורג. גובה הפנימי של הקומה הינו כ- 2.8 מ' ורובה המכריע חשוף לאור טבעי ולאוורור מלא משלושה כיוונים.

<u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן ועלויות הריסה</u> – היות שהעלויות הנדרשות מיוחסות להקמת ממ"ד שאינו נכלל בתחשיב השווי אין להביאן בחשבון.

10.3.2. **הקלות (מועד קובע: 07/05/2025)**

<u>ערכי שווי לקייט</u> – יש להעריך את השווי לפי שקלול גישת הרנטה וכנגזרת משווי למגורים תוך מתן משקל עיקרי לגישת הרנטה, התבסס על שומת השמאי המכריע שלומי יפה במושב אבן ספיר מיום 23/07/2025.

<u>מקדם הפחתה לקייט בקומה עליונה ומקדם שיפור תכנוני</u> – למיקום יחידות הצימר בקומה עליונה יתרונות מהותיים ובהן חסכון בשטח חצר למגורים כתוצאה מהקמת הצימר בקומה העליונה ולא ע"ג הקרקע, גישה ישירה ונפרדת ממפלס הרחוב העליון הכולל מרפסת ופרגולה קדמית ונוף. מאפיינים אלה מצמצמים באופן ניכר את החיכוך הישיר עם בעל הנחלה ומשפחתו, אשר כניסתם העיקרית מתבצעת מהרחוב התחתון. בנסיבות אלו היתרונות מתקזזים עם החסרונות, ככל שקיימים. עיקר ההשבחה נובעת מהחיסכון בשטח החצר למגורים. יתרה מכך, לנוכח מיעוט הצימרים הקיימים במושב אורה ולנוכח הביקוש הרב למגורים ייתכן כי שטחים אלו ישמשו בפועל לצימרים לשימוש עצמי ו/או לשימושים בעלי מאפיינים הדומים למגורים, נתון המצמצם את הצורך בהפחתות כאמור.

בנוסף, טענו כי ערכי השווי עליהם התבססו מהרחבות המושבים, כוללות לפחות יחידת דיור אחת להשכרה ולעיתים אף יותר, בצפיפות בנייה גבוהה, לפיכך ככל שקיים מטרד הרי שהוא מגולם בנתוני ההשוואה.

לעניין מקדם שיפור התכנון הציגו תחשיב חלופי בשווי החיסכון בחצר למגורים.

48,358 ₪ = 0.85/2 סחירות ומיקום * 0.1 חצר שולית * 13,200 ₪ שווי למ"ר אקוי' * 86.2 מ"ר קייט).

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

10.4. תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה:

10.4.1. <u>מקדם אי סחירות</u> – יש להביא מקדם גבוה מאחר שהנחלה ממוקמת בצמידות לצומת מרכזי וסואן, כביש הגישה היחיד שמשרת את מושב אורה, מושב עמינדב ובסיס צה"ל, המהווה מטרד לישוב, וגם לכביש גישה למוסד לנערות בסיכון. שימושים אלו גורמים למטרדי רעש וזיהום. בנוסף, בנחלה יש עירוב שימושים ובעת ההשוואה לצמוד קרקע בהיקף קטן יחסית צריך להביא בחשבון מקדם משמעותי.

10.4.2. <u>עלויות בינוי חדש על ישן</u> – טען כי העלויות שהביא בחשבון לא מתייחסות להקמת ממ"ד שעלותו גבוהה. אלו עלויות אגביות להתאמת ממ"ד בבית מגורים קיים מאחר שנדרש חיבור של חדש על ישן לרבות תשתיות בליווי הנדסאי צמוד.

10.4.3. <u>שימוש חורג למגורים במקום צימר</u> – אין להביא בחשבון באומדן שווי להיטל השבחה שימוש בלתי חוקי למגורים, שכן לא יתכן שהוועדה תגבה היטל השבחה בגין התעשרות הנישום כתוצאה מפעילות לא חוקית, התבסס על שומת שמאי המכריע ארנון גולדברג בגו"ח 4852/6.

10.4.4. <u>השבחה בגין ההקלה</u> – שמאי המשיבה טען כי עיקר ההשבחה מקורה בחיסכון חצר, החוק מתייחס להשבחה לפי מה שנוסף ולא לפי מה שנחסך.

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

10.5. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תכנית/מהות	מועד קובע	מהות	שמאי משיבה	שמאי מבקשת
מי/במ/777	02/06/1995	שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 3,800	₪ 2,800
		שטח אקוי' מצב קודם	799 מ"ר אקוי'	858 מ"ר אקוי'
		שטח אקוי' מצב חדש	917 מ"ר אקוי'	907 מ"ר אקוי'
		מקדם הפחתה לקומה תחתונה	טענו כי הקומה רגילה בבינוי מדורג	0.05
		מקדם אקוי' לשימוש קייט	0.51 לפי 0.6 ממגורים וניכוי 17% מע"מ	0.5
		מקדם הפחתה לשימוש קייט בקומה עליונה	טענו כי יש להביא בחשבון את השימוש לקייט בקומת הקרקע	0.8
		מקדם הפחתה לפרטיות בבית מגורים בן ממשיך	-	0.9
		התאמה למיקום בתחום הנחלה והפחתה לאי סחירות	0.85	0.75
		עלות בינוי חדש על ישן (ממ"ד)	טענו כי אין להביא עלויות אלה בחשבון משום שלא חייבו על ממ"ד בשומתם	₪ 5,397
		עלות הריסה ופינוי מרפסת		₪ 2,000
		השבחה	**₪ 380,394**	**₪ 95,707**
מי/777/א	27/06/2001	מקדם השבחה	30%	מקבל את עמדת שמאי המשיבה
		שווי מ"ר מבונה לאחסנה	₪ 800	
		התאמה למיקום בתחום הנחלה והפחתה לאי סחירות	0.85	
		השבחה	**₪ 71,812**	
הקלות	07/05/2025	מהות ההשבחה	הקלות בגובה ותוספת קומות	אין השבחה, ניתן לנצל שטח בניה בחלל גם רעפים ל-2 קומות נוספות בגובה המבוקש, הוצג תחליף חלופי
		מקדם השבחה	0.15	0.1
		השטח לחיוב	86.2	
		מקדם קומה	-	0.8
		שווי מ"ר מבונה לקייט	₪ 3,700	₪ 3,000
		התאמה למיקום בתחום הנחלה והפחתה לאי סחירות	0.85	0.75
		השבחה	**₪ 40,665**	**חלופה 1: אין השבחה;** **חלופה 2: ₪ 15,516**

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

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס מושא שומה מהווה נחלה חקלאית בחלקה 38 בגוש 30780 עליה בנויים 2 מבני מגורים, מבנה קייט ומבנה בשימוש לאחסנה.

ההשבחה בנכס הנדון תיבחן מאישורן של תכניות מי/במ/777, מי/777/א' ואישור הקלות – מימוש בדרך של תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20240887/1 מיום 05/07/2025.

הצדדים חלוקים באשר ערכי השווי, מקדמי הפחתה, מקדם אקוי' לשימוש קייט, הפחתה בגין בינוי חדש על ישן, עלות הריסה ומהות ההשבחה של ההקלות.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. **תכנית מי/במ/777 (מועד קובע: 02/06/1995)**

התכנית מאפשרת בניית שני מבני מגורים לבעל המשק ולבן ממשיך בשטח כולל של עד 440 מ"ר ושני מבני קייט בשטח כולל של עד 90 מ"ר.

11.1.1. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 3,800 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 2,800 ₪.

להלן עסקאות השוואה רלוונטיות מסביבת הנכס הנדון:

תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש	תמורה ב- ₪	שטח אקוי'	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
12/06/1998	30394/19	234	605 מ"ר	1,049,655	297.3 מ"ר	0.9	3,178 ₪
02/10/1998	30394/56	276	621 מ"ר	1,179,300	297.3 מ"ר	0.9	3,570 ₪
שווי ממוצע							**3,374** ₪

להלן הכרעות שמאים מכריעים לתכנית הנדונה:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
מישל אשור	30779/64,66	3,457 ₪
אליהו כהן	30779/7	3,514 ₪
אוולין דודזון שמאמה	30780/2,3	3,000 ₪

לאור האמור ולאחר שבחנתי את נתוני השווי אותם הציגו שמאי הצדדים, לרבות טבלת ערכי הקרקע שנערכה ע"י אגף שומת מקרקעין[2], שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **3,500** ₪.

[2] טבלת מחירי הקרקע למושבים במטה יהודה אשר נערכה ע"י אגף לשומת מקרקעין, ממנה עולה כי בשנת 1996 שווי מ"ר מבונה במושב אורה בגבולות 3,100 ₪ ללא מע"מ ופיתוח.

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

11.1.2. <u>מקדם הפחתה לקומת קרקע תחתונה במבנה בעל הנחלה</u> – שמאי המבקשת טען כי הקומה התחתונה אינה חשופה במלואה לאור ולאוורור, ועל כן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5% לשטח הקומה; שמאי המשיבה טענו בתגובה כי מדובר בבינוי מדורג אופייני, ולפיכך אין להביא בחשבון הפחתה.

הנכס הנדון מצוי בסביבה בעלת טופוגרפיה הררית, ובהתאם לכך חלק ממבני המגורים בנויים במפלסים מדורגים. במבנה הנדון הקומה התחתונה מצויה בחשיפה חלקית לאור ולאוורור, מאפיינים אלו משפיעים על איכות המגורים ושווים ביחס לקומה בעלת חזיתות פתוחות. אני סבורה כי שווי הקומה התחתונה אינו שקול לשווי קומה רגילה, לפיכך אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת, מקדם הפחתה לקומה התחתונה ייקבע בשיעור **5%**.

11.1.3. <u>מקדם אקוי' ליחידות הקייט</u> – שמאי המשיבה העריכו מקדם בשיעור 0.51 המגלם מקדם אקוי' בשיעור 0.6 בניכוי מע"מ 17% ; שמאי המבקשת העריך מקדם בשיעור 0.5.

להלן הכרעות שמאים מכריעים בתחום מטה יהודה, בהן נקבע מקדם אקוי' לקייט בשיעור 0.5.

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום
אליהו כהן	30779/8	אורה
אוולין דודזון שמאמה	30780/2-3	אורה
שלומי יפה	31396/29	אבן ספיר
יעל הרון	31396/61	אבן ספיר
רינת וייס	31286/66	גבעת יערים
דנה שיחור	29787/3	נס הרים

לפיכך, ובהתאם לאופי השימוש, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת, מקדם אקוי' לקייט ביחס לשטח מוגרים ייקבע בשיעור **0.5**.

11.1.4. <u>מקדמי הפחתה למבנה קייט בגין מיקום</u> – שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מיקום מבנה הקייט בקומה העליונה ומתחת לבית בן ממשיך ; שמאי המשיבה טענו בתגובה כי אין להביא בחשבון הפחתות בגין מיקום שכן יש להעריך את השווי על בסיס המיקום מיטבי בהתאמה למועד הקובע שהינו בקומת הקרקע בנפרד מבית המגורים.

במקרה הנדון היתר הבניה למבנה הקייט התבקש לצורך הסדרה, ועל כן מיקום מבנה הקייט בפועל (קומה עליונה מתוך 3 קומות) אינו בהכרח המיקום המיטבי במועד הקובע. מבנה הקייט אושר בקומה העליונה במסגרת הקלה, כאשר מכוח התכנית הנדונה ניתן להקים מבנה עד 2 קומות בלבד, ומכאן שבמועד הקובע לא ניתן היה לממש את זכויות להקמת מבנה הקייט בקומה העליונה.

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

לאור האמור, לצורך קביעת השווי במועד הקובע במקרה הנדון יובא מבנה הקייט בחשבון בקומת הקרקע כמיקום המיטבי ולא תובא בחשבון הפחתה בגין מיקומו בקומה העליונה.

סוגיית ההפחתה הנובעת מהמיקום תיבחן במסגרת הערכת ההשבחה בגין הקלות הבניה שאושרו.

לעניין מקדם הפחתה לבית המגורים לבן ממשיך עקב איבוד פרטיות בשל מבנה הקייט, בהתאם להכרעתי לעיל לא אביא בחשבון מקדם זה.

11.1.5. <u>מקדם התאמה בתחום נחלה והפחתה לאי סחירות</u> – שמאי המשיבה העריכו מקדם הפחתה בגין מיקום בתוך נחלה ואי סחירות בשיעור 0.85 ; שמאי המבקשת העריך מקדם הפחתה בגין פיתוח ירוד ומגבלת סחירות בשיעור 0.75.

בהתאמה לעסקאות ההשוואה אותן הבאתי בחשבון בסעיף 11.1.1 לעיל, ובהתאם למגבלת הסחירות בנחלות, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, מקדם הפחתה ייקבע בשיעור **0.85** בדומה לשומת השמאי המכריע מישל אשור בגו"ח 30779/64,66.

11.1.6. <u>הפסד חצר במצב החדש בגין שביל גישה</u> – שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון במצב החדש שביל גישה והפחתה לחצר.

ככל שיש להביא בחשבון את שטח שביל הגישה והפסד החצר בגינו, יש להביא אותם בשני מצבי התכנון ולפיכך השפעתם על השטח האקוי' מתאיינת.

11.1.7. <u>עלויות הריסה והתאמה בגין בניית ממ"ד</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון עלות בינוי חדש על ישן ועלויות הריסה בגין בינוי הממ"ד ; שמאי המשיבה טענו בתגובה כי אין להביא בחשבון עלויות אלו משום שהממ"ד פטור מהיטל השבחה ולכן אין להביא הפחתה בגין בינוי שטחים אלו.

במקרה הנדון בהתאם לפסיקה[3], אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, מאחר שבמימוש הנוכחי, בדרך של היתר בניה, שטח הממ"ד פטור מהיטל השבחה ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה.

[3] יפ 417/11, **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 13/03/2012.

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

11.2. **תכנית מי/777/א' (מועד קובע: 27/06/2001)**

התכנית מרחיבה את השימושים המותרים לפל"ח, לרבות שימוש לאחסנה.

שמאי המשיבה העריכו את ההשבחה הנובעת מהרחבת השימושים ושינוי היעוד לשימוש אחסנה. בתחשיבם הביאו בחשבון במצב הקודם מקדם בשיעור 0.7 לשימוש חקלאי (לול) ובמצב החדש מקדם בשיעור 1 לשימוש אחסנה. בנוסף העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 800 ₪; שמאי המבקשת ציין כי הוא אינו משיג על תחשיב ההשבחה בגין תכנית זו.

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, לרבות ערכי השווי ואופן חישוב ההשבחה, אני מקבלת את מהות ההשבחה, ערכי השווי ואופן חישוב ההשבחה בשומת המשיבה ומקובל ע"י שמאי המבקשת.

11.3. **הקלות (מועד קובע: 07/05/2025)**

11.3.1. <u>מהות ההשבחה</u> – שמאי המשיבה העריכו את ההשבחה בגין כלל הקלות לשימוש הקייט; שמאי המבקשת טען כי בהתאם הוראות תכנית מי/במ/777, אין מניעה לנצל שטח בניה בחלל גג הרעפים בנוסף לשתי קומות המגורים, וכי ניתן להכשיר שטחי בניה בחלל גג הרעפים שגובהם מעל 1.80 מ', כתימוכין התבסס על שומת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 30780/2,3 (להלן: "**שומת אוולין דודזון שמאמה**") בה קבעה כי ההקלה לתוספת קומה לא משביחה.

עפ"י הוראות תכנית מי/במ/777, ניתן עקרונית לנצל שטחי בניה בחלל גג הרעפים, אולם בענייננו, מעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי הקומה בגינה התבקשה ההקלה מהווה קומה רגילה (עליונה) המשמשת לקייט, ומעליה בנוי גג הרעפים.

בנסיבות אלו, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי ההקלה משביחה מאחר שתוספת הקומה מקנה גמישות תכנונית ומאפשרת ניצול יעיל יותר של הבינוי במגרש, לרבות שטח החצר ולכן תורמת לעליית שווי המקרקעין.

לעניין ההקלות הנוגעות לגובה גג הרעפים, אני סבורה כי הקלות אלו וההקלה לתוספת קומה שלובות זו בזו, ומשכך אבחן את תרומתן לשווי במאוחד.

אציין כי **בשומת אוולין דודזון שמאמה**, עליה התבסס שמאי המבקשת, ההקלה לתוספת קומה התייחסה לקומה המהווה גג רעפים, להבדיל מהמקרה דנן, בו מדובר בקומה רגילה ונפרדת, ועל כן אין מדובר בנסיבות דומות.

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

11.3.2. מקדם השבחה – שמאי המשיבה העריכו מקדם השבחה בשיעור 0.15; שמאי המבקשת העריך מקדם השבחה בשיעור 0.1.

זכויות השימוש לקייט מתאפשרות מכוח תכנית מי/במ/777 לפיכך ההקלות הנדונות לא מוסיפות זכויות. אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת, מקדם השבחה ייקבע בשיעור **0.1** שהינו בתחום הסביר.

11.3.3. שווי מ״ר מבונה לקייט – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 3,700 ₪, בשכלול גישת הרנטה וכנגזרת משווי מ״ר מבונה למגורים; שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה בסך 3,000 ₪ לפי גישת הרנטה.

להלן שומות מכריעות לשווי מ״ר מבונה לקייט ממושבי מטה יהודה:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה ב- ₪	מיקום	מועד קובע
בועז ברזילי	2977/6	3,500	בר גיורא	16/07/2025
דנה שיחור	29787/3	3,125	נס הרים	06/11/2024
יעל הרון	5947/42,45	3,400	טל שחר	17/04/2024
יעל הרון	5947/32	3,400	טל שחר	17/04/2024
דוד בריל	5947/20	3,300	טל שחר	21/02/2024
ארז כהן	29776/2	2,500	בר גיורא	02/08/2023
ארנון גולדברג	4852/6	3,000	בקוע	03/05/2023

לאחר שבחנתי את נתוני השווי ואופן ניתוחם ע״י שמאי הצדדים, וכן את שומות השמאים מכריעים לעיל, בהתאמה למיקום וזמן, שווי מ״ר מבונה לקייט ייקבע בסך **3,500** ₪.

11.3.4. מקדם הפחתה למבנה הקייט בגין מיקום – שמאי המשיבה טענו כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין המיקום בקומה העליונה שהרי זהו מיקום עדיף; שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% בשל החסרונות במיקום בקומה העליונה.

לאחר ביקורי בנכס הנדון, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין מיקום מבנה הקייט בקומה העליונה. אני סבורה כי במקרה הנדון, בהתאם למאפייני הנכס, מיקום הקייט בקומה עליונה אינו מפחית משוויו. ככל שקיימת השפעה שלילית על השווי היא מתאיינת מול היתרונות במיקום בקומה העליונה כדוגמת כניסה נפרדת מהרחוב העליון ומרפסת עם נוף ואוורור.

11.3.5. מקדם התאמה בתחום הנחלה והפחתה לאי סחירות – שמאי המשיבה העריכו מקדם הפחתה בגין מיקום בתוך הנחלה ואי סחירות בשיעור 0.85; שמאי המבקשת העריך מקדם הפחתה בגין פיתוח ירוד ומגבלת סחירות בשיעור 0.75.

מקדם הפחתה ייקבע בשיעור **0.85** בדומה קביעתי בסעיף 11.1.5 לעיל.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, 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 הינו בחינת התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות מי/במ/777, מי/777/א' ואישור הקלות – מימוש בדרך של תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20240887/1 מיום 05/07/2025.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[4], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".

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

12.4.1. מיקום המקרקעין במושב אורה נחלה מס' 47.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה, מידותיה.

12.4.3. המבנים הבנויים, שטחם, התכנון הפנימי ומצבם הפיזי/התחזוקתי.

12.4.4. זכויות הבניה על פי תכניות בתוקף במצב קודם ובמצב חדש.

12.4.5. בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע, בהתאמה למושא השומה ושומות שמאים מכריעים.

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

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

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

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **תכנית מי/במ/777 (מועד קובע: 02/06/1995)**

מצב קודם				
	מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
בעל המשק	ק. קרקע	91	1	91.00
בן ממשיך	ק.קרקע	58.55	1	58.55
	ממ"ד בק.קרקע	12.5	0	0.00
	קומה א'	75.55	1	75.55
זכויות נוספות לניצול	קומה א'	62.4	1	62.40
שטח המגרש 2,948 מ"ר	חצר עד 1000	837.95	0.25	209.49
	חצר עד 2,000	1,000	0.2	200.00
	חצר מעל 2000	948	0.1	94.80
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)				791.79

מצב חדש				
	מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
בעל המשק	ק. תחתונה	50.06	0.95	47.557
	ק. קרקע	117.43	1	117.43
	אחסנה- קומת קרקע	9.03	0.5	4.515
	ממ"ד בקומה א'	12.5	0	0
בן ממשיך	ק. תחתונה	113.18	1	113.18
	ק.קרקע	81.36	1	81.36
	ממ"ד בק.קרקע	12.5	0	0.00
	קומה א'	0	1	0.00
קייט	במועד הקובע בק.קרקע	86.2	0.5	43.10
	שירות- קירוי	6.87	0.4	2.75
שטח המגרש 2,948	חצר עד 1,000	686.61	0.25	171.65
	חצר עד 2,000	1,000	0.2	200.00
	חצר מעל 2,000	948	0.1	94.80
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש (מ"ר)				876.34
שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)				84.56
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,500
מקדם התאמה בתחום הנחלה והפחתה לאי סחירות				0.85
השבחה				**₪ 251,551**
היטל השבחה				**₪ 125,776**

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

13.2. **תכנית מי/777/א' (מועד קובע: 27/06/2001)**

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ**
לול	352.02	0.7	246.414

מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ**
מחסן	352.02	1	352.02
שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)			105.6
שווי מ"ר מבונה לאחסנה			₪ 800
מקדם התאמה בתחום הנחלה והפחתה לאי סחירות			0.85
השבחה			**₪ 71,812**
היטל השבחה			**₪ 35,906**

13.3. **הקלות (מועד קובע: 07/05/2025)**

מהות	**סה"כ**
שטח מבנה הקייט	86.2
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה לקייט	₪ 3,500
מקדם התאמה בתחום הנחלה והפחתה לאי סחירות	0.85
השבחה	**₪ 25,645**
היטל השבחה	**₪ 12,822**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, 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/מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
מי/במ/777	02/06/1995	₪ 251,551	₪ 125,776
במ/777/א	27/06/2021	₪ 71,812	₪ 35,906
הקלות	07/05/2025	₪ 25,645	₪ 12,822

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו 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