ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי	10/11/2021
תאריך עברי	ו' כסלו תשפ"ב
מספר תיק	747-2021

תיקון שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 17384 חלקה 15 (חלק)

כפר כנא

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקש</u> : מר ניזאר בלאן,

ע"י מר פתחי עואד חוג'יראת, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המרחבית לתו"ב מבוא העמקים,

ע"י מר מורד מנאסרה, שמאי מקרקעין.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי	10/11/2021
תאריך עברי	ו' כסלו תשפ"ב
מספר תיק	747-2021

לכבוד

מר ניזאר בלאן- המבקש	הועדה המרחבית מבוא העמקים- המשיבה
ע"י מר פתחי עואד חוג'יראת- שמאי מקרקעין	ע"י מר מורד מנאסרה- שמאי מקרקעין
דוא"ל: fathe5@walla.com	דוא"ל: engmurad@netvision.net.il

א.נ.

<u>תיקון שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 17384 חלקה 15 (חלק)</u>
<u>כפר כנא</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.
חוות דעת זו, מהווה תיקון שומה מיום 17/10/2021, זאת עקב טעות של שמאי המבקש בשיוך מסמכים בענין מינוי 747-2021 ומינוי 749-2021, שגררה טעות בשומה המכרעת.
הבקשה לתיקון הוגשה ע"י שמאי המשיבה ביום 09/11/2021, לאחר קבלת השומה מיום 17/10/2021.
בדקתי את טענות שמאי המשיבה ומצאתי כי אכן היתה טעות בשיוך המסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקש.

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המרחבית לתכנון ובניה מבוא העמקים (להלן "המשיבה"), לבין מר ניזאר בלאן (להלן "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכניות בנין עיר, באמצעות מימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).
מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר פתחי עואד חוג'יראת, שמאי מקרקעין, מיום 04/05/2021.
מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר מורד מנאסרה, שמאי מקרקעין, מיום 08/03/2021.

2. <u>המועדים הקובעים</u>:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
ג/20388	07/05/2016
257-0598631	23/05/2020

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: 1116/16320 חלקים בחלקה שייעודה מגורים, מסחר ושטחי ציבור
גוש	: 17384
חלקה	: 15 (חלק)
שטח חלקה רשום	: 16,320 מ"ר
כתובת	: כפר כנא - צפון

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 15/10/2021, ע"י החי"מ, שמאי הצדדים וויתרו על השתתפותם בביקור.

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 04/05/2021 התקבלה שומתו, של מר פתחי עואד חוג'יראת, שמאי המבקש, כתגובה למינוי 749-2021 העוסק בחלק אחר של החלקה, בצרוף המסמכים הבאים:

- דרישת תשלום היטל השבחה, מאת הועדה המרחבית לתו"ב מיום 16/03/2021.
- שומת המשיבה, נערכה ע"י השמאי, מר מורד מנאסרה.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 14/04/2020.
- הסכם מכר בחלקה הנדונה מיום 21/06/2020.

ביום 11/05/2021, התקבלה תגובתו של מר מורד מנאסרה, שמאי המשיבה, לשומת המבקש, בצירוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה בנכס.
- תשריט החלקה בהתאם לייעוד הקרקע משנת 2020.
- מידע תכנוני בחלקה הנדונה לפי סעיף 119א לחוק בתו"ב.
- הסכם מכר בחלקה הנדונה מיום 21/06/2020.
- שומה עצמית על מכירת זכות במקרקעין מיום 18/07/2020, נערכה באמצעות מערכת מקוונת באתר רשות המיסים.

ביום 04/08/2021, נערך דיון אינטרנטי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו היום. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- חלק מחטיבת קרקע שאינה מפותחת, המהווה 1116/16320 חלקים בחלקה 15 בגוש 17384, הממוקמת ממזרח לאזור התעשיה, בחלק הצפוני של כפר כנא.
החלקה כ-240 מ' דרומית לכביש ארצי מס' 77.

6.2. חלקה 15 בגוש 17384 נרחבת, צורתה אי רגולרית, אורכה כ-150 מ' ורוחבה כ-110 מ' ושטחה הרשום 16,320 מ"ר.
החלקה במרחק של כ-100 מ' מזרחית מאזור התעשיה של כפר כנא וכ-340 מ' מערבית מכביש 754 המתפצל דרומה מכביש ארצי מס' 77 (צומת בית רימון), המחבר בין צומת בית רימון ונצרת.
בחלק מהחלקה נטועים עצי זית. פני החלקה משתפלים מערבה, עם הפרש גובה של כ-10 מ'.

6.3. הסביבה הקרובה מאופיינת באזור הררי של אדמות חקלאיות נטועות עצי זית, לצד מגרשי תעשיה ממערב, רובם לתעשיית האבן.

6.4. הפיתוח בתחום החלקה ובסמוך לה, טרם בוצע.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>:

7.1. <u>תכנית RP/50/42</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה מיום 14/11/1946, מסווגת את אזור הנכס הנדון בייעוד חקלאי, בו מותרת במגרש מינימלי של 1,000 מ"ר, בניה של 15% או 180 מ"ר למגורים, הנמוך ביניהם.

7.2. <u>תכנית ג/20388</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7252 מיום 20/04/2016[1], משנה ייעודי קרקע.

ע"פ תשריט התכנית, ייעוד החלקה הנדונה שונה מקרקע חקלאית לייעודים במצב החדש, כמפורט:

חלק מגורים ב'- 3,768 מ"ר (תא שטח 105), חלק מסחר ומשרדים- 6,628 מ"ר (חלק מתא שטח 1200), חלק שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור- 2,351 מ"ר (חלק מתא שטח 1401) וחלק דרכים מוצעות- 3,573 מ"ר.

<u>זכויות והוראות הבניה, כדלקמן</u>:

יעוד	תא שטח	גודל מגרש מזערי	שטחי בניה/אחוזים			אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד למגרש	צפיפות לדונם	תכסית	מס' קומות	גובה מבנה
			עיקרי עילי	שרות עילי	שרות תת קרקעי						
מגורים ב'	105	400 מ"ר	108%	60%	-	168%	3	6	46%	3 או 3 מעל ק"ע	14.5 מ'
מסחר ומשרדים	1200	500 מ"ר	90%	30%	[2]80%	200%	-	-	40%	3	15 מ"ר

<u>שלבי ביצוע לתכנית</u>:

1. אשור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה במתחמים הרלוונטיים.
2. ביצוע הפקעות ע"פ סעיפים 5, 7 ו-19.
3. אישור תכניות לתשתיות.
4. היתר ל-30% מהבינוי המאושר.
5. היתר בניה לאחר הקמת 30% מהבינוי המותר ועד 70% מהבינוי המאושר.
6. היתר בניה לאחר 70% מהבינוי המאושר.

7.3. <u>תכנית 257-0598631</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8840 מיום 05/05/2020[3], מרחיבה את אזור התעשיה כפר כנא ומקימה רובע מגורים לצידו.

בהתאם לתשריט התכנית, בחלק הצפוני של החלקה הנדונה, ייעודה של רצועת שטח של 242 מ"ר, המסומנת כתא שטח מס' 2, שונה משטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור למגורים ב', שטח של 1,664 מ"ר, שחלקו היה מסווג כמגורים ב' וחלקו שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור שונה לשצ"פ ו-428 מ"ר בייעוד לדרך.

<u>זכויות והוראות הבניה, כדלקמן</u>:

יעוד	תא שטח	גודל מגרש מזערי	שטחי בניה/אחוזים			אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד למגרש	צפיפות לדונם	תכסית	מס' קומות	גובה מבנה
			עיקרי עילי	שרות עילי	שרות תת קרקעי						
מגורים ב'	2	400 מ"ר	108%	60%	-	168%	3	6	42%	3 או 3 מעל ק"ע	14.5 מ'

7.4. <u>תכנית 257-0451971</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 9335 מיום 31/12/2020, מהווה תכנית מתאר כוללנית לכפר כנא, תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון, מסווגת כאזור עירוני מעורב (בתחום מתחם 11, תא שטח 135).

[1] פרסום לאישור בעיתונים מיום 22/04/2016.
[2] 80% לחניה תת קרקעית בקומה אחת, או לשתי קומות חניה תת קרקעית (40 + 40).
[3] פרסום לאישור בעיתונים מיום 08/05/2020.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

8. <u>רישוי</u>:

החלקה הנדונה פנויה וריקה, לכן לא אותרו מסמכי רישוי.

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. <u>פרטי רישום ובעלות</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק ביום 14/04/2020, עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום
17384	15	16,320 מ"ר

<u>בעלויות</u>:

החלקה רשומה ע"ש בעלים רבים בחלקים שונים.

הבעלים הרלוונטיים להחלטה זו, כדלקמן:

- בלאן ניזאר, בעל/ת הזכויות בנכס הנדון, נרשם/ה כבעלים של 5/136 חלקים בחלקה.
- בלאן נימר, בעל/ת הזכויות בנכס הנדון, נרשם/ה כבעלים של 5/136 חלקים בחלקה.
- בלאן מרואן, בעל/ת הזכויות בנכס הנדון, נרשם/ה כבעלים של 5/136 חלקים בחלקה.

9.2. <u>הסכם מכר</u>:

ביום 09/06/2020 נחתם הסכם מכר, לפיו, ניזאר בלאן, נימר בלאן ומרואן בלאן (להלן המוכרים), מכרו לאחמד שחאדה ובאסל שחאדה (להלן הקונה), זכויות בחלקה, מהוות 1116/16320 חלקים בחלקה 15 בגוש 17384 (1,116 מ"ר ברוטו ובהתאם להפרשות הידועות 725 מ"ר נטו בערך), תמורת 590,000 ₪.

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקש
ג/20388	05/05/2016	260,516 ₪	94,460 ₪
257-0598631	16/05/2020	9,515 ₪	9,515 ₪

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המרחבית</u>:

מר מורד מנאסרה, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המרחבית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב מימוש תכניות, כדלקמן:

10.1.1. <u>תכנית ג/20388</u>:

התכנית משנה יעודי קרקע מחקלאי למגורים ולמסחר ומשרדים.

השמאי מביא בחשבון, תוספת של 20% לשווי בייעוד מסחר ומשרדים משווי למגורים.

הובא בחשבון בשומתו, כי השטח הנמכר בהתאם לחוזה הינו 1,116 מ"ר ברוטו.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

ערכי שווי:

להלן עסקאות מאתר רשות המיסים, בסמוך למועד הקובע לתכנית ג/20388:

תאריך	גו"ח	מהות הקרקע	תמורה מוערכת	שווי מ"ר קרקע
13/06/2015	17398/19	מגורים	309,400 ₪	1,199 ₪
02/02/2016	17394/2	מגורים	644,799 ₪	873 ₪
26/09/2015	17393/17	מגורים ומסחר	872,000 ₪	2,127 ₪
26/06/2015	17393/19	מגורים	310,800 ₪	1,205 ₪
15/03/2016	1794/35	מגורים	200,000 ₪	1,802 ₪

להלן קביעות שמאים מכריעים:

שמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי מסחר ללא הגדרת זכויות	שווי קרקע נטו
ארז כהן	17384/20	07/05/2016		1,000 ₪/מ"ר
רינת וויס	17384/20	05/05/2016	565 ₪/מ"ר ברוטו	1,100 ₪/מ"ר
מוטי דיאמנט	17391/13,21	10/06/2014		1,300 ₪/מ"ר

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
תיאור	שטח	שווי קרקע	סה"כ שווי
שטח בייעוד חקלאי	16,320 מ"ר	565 ₪	9,220,800 ₪
מצב חדש			
תיאור	שטח	שווי קרקע	סה"כ שווי
שטח בייעוד חקלאי	242 מ"ר	565 ₪	136,730 ₪
שטח בייעוד מגורים	3,768 מ"ר	1,100 ₪	4,144,800 ₪
שטח בייעוד מסחר ומשרדים	6,628 מ"ר	1,320 ₪	8,748,960 ₪
שטח בייעוד שב"צ ושצ"פ	5,682 מ"ר	-	-
סה"כ שווי מצב חדש			13,030,490 ₪
השבחה במימוש מלא			3,809,690 ₪
חלק יחסי למימוש בהתאם לשטח נמכר של 1,116 מ"ר			6.84%
השבחה			260,516 ₪
היטל השבחה (50%)			130,258 ₪

10.1.2. תכנית 257-0598631:

התכנית הוסיפה שטחים בייעוד מגורים.

ערכי שווי:

השמאי מציג טבלת התאמות, כדלקמן:

שווי קרקע למגורים	1,800 ₪/מ"ר
מקדם מושעא	0.95
מקדם העדר פיתוח	0.8
מקדם תכנית חלוקה עתידית (3 שנים בשיעור תשואה 6%)	0.84
שווי מתואם	1,149 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
תיאור	שטח	שווי קרקע	סה"כ שווי
שטח בייעוד חקלאי	242 מ"ר	₪ 575	₪ 130,029
שטח בייעוד מגורים	3,768 מ"ר	₪ 1,149	₪ 4,329,432
שטח בייעוד מסחר ומשרדים	6,628 מ"ר	₪ 1,379	₪ 9,140,012
שטח בייעוד שב"צ ושצ"פ	5,682 מ"ר	-	-
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 13,608,473
מצב חדש			
תיאור	שטח	שווי קרקע	סה"כ שווי
שטח בייעוד מגורים	4,010 מ"ר	₪ 1,149	₪ 4,607,971
שטח בייעוד מסחר ומשרדים	6,628 מ"ר	₪ 1,379	₪ 9,139,641
שטח בייעוד שב"צ ושצ"פ	5,682 מ"ר	-	-
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 13,747,612
השבחה במימוש מלא			₪ 139,139
חלק יחסי למימוש בהתאם לשטח נמכר של 1,116 מ"ר			6.84%
השבחה			₪ 9,515
היטל השבחה (50%)			₪ 4,757

10.2. שומת המבקש- בעל הזכויות בנכס:

מר פתחי עואד חוג'יראת, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב מימוש תכניות, כדלקמן:

10.2.1. תכנית ג/20388:

שמאי המבקש טוען, כי בהערכת השווי במצב קודם, יש לשקלל הפקעות והפרשות לצרכי ציבור.
שטח החלק הנדון בהתאם לחוזה המכר מהווה 1,116 מ"ר ברוטו ו-725 מ"ר נטו.

ערכי שווי:

שמאי המבקש העתיק בשומתו, את טבלת עסקאות ההשוואה וטבלת קביעות שמאים מכריעים באזור, שהוצגו בשומתו של מר ארז כהן, שמאי מכריע, בגו"ח 17384/12, מינוי 2020-2567.

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה	מקדם התאמה	שווי מ"ר קרקע
13/06/2015	17398/19	442	₪ 309,400	1.1	₪ 770
29/10/2016	17398/22	55	₪ 25,000	1.1	₪ 500
02/02/2016	17394/2	739	₪ 644,799	1.1	₪ 960
05/03/2015	17396/5	230	₪ 204,000	1.1	₪ 976
10/04/2017	17398/2	402	₪ 300,000	1.1	₪ 821
18/07/2018	17388/24	1,386	₪ 1,600,000	1.0	₪ 1,154
04/07/2016	17394/3	830	₪ 600,000	1.1	₪ 795
25/02/2017	17387/9	512	₪ 400,000	1.1	₪ 859
21/01/2017	17397/19	484	₪ 310,000	1.1	₪ 705
ממוצע					₪ 838

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

להלן קביעות שמאים מכריעים:

שמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי קרקע נטו
ארז כהן	17384/20	07/05/2016	1,000 ₪/מ"ר
רינת וויס	17384/20	05/05/2016	1,100 ₪/מ"ר
מוטי דיאמנט	17391/13,21	10/06/2014	1,300 ₪/מ"ר

ערך שווי של 565 ₪/מ"ר במצב קודם, שנקבע בשומת המשיבה לייעוד חקלאי, מקובל על שמאי המבקש.

במצב החדש, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע נטו אחיד לכל הייעודים.

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
תיאור	שטח	שווי קרקע	סה"כ שווי
שטח בייעוד חקלאי ברוטו	1,116 מ"ר	565 ₪	630,540 ₪
מצב חדש			
תיאור	שטח	שווי קרקע	סה"כ שווי
שטח קרקע נטו	725 מ"ר	1,000 ₪	725,000 ₪
השבחה			94,460 ₪
היטל השבחה (50%)			47,230 ₪

10.2.2. תכנית 257-0598631:

שמאי המבקש מציין, כי תחשיב המשיבה לתכנית, מקובל עליו והוא מאמצו.

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- דרך חישוב ההשבחה לתכנית ג/20388.
- ערכי שווי.

11.1. דרך חישוב ההשבחה לתכנית ג/20388:

שמאי המשיבה עורך את תחשיבו לתכנית, לפי שטח החלקה הרשום, בהתאם לכלל ייעודי הקרקע בחלקה ולבסוף גוזר את החלק היחסי בהשבחה, לפי שיעור המימוש כמפורט לעיל.

לעומת זאת, שמאי המבקש עורך את תחשיבו לפי שטח נמכר ברוטו במצב קודם ושטח נמכר נטו במצב חדש, ללא צורך בשימוש בחלק יחסי בחלקה. לשיטתו, במצב החדש לתכנית, השווי הינו אחיד לכל הייעודים.

11.2. ערכי שווי:

שמאי הצדדים ערכו את תחשיבם לתכנית ג/20388, לפי ערכי השווי הבאים:

תיאור	משיבה			מבקש	
	חקלאי	מגורים	מסחר ומשרדים	חקלאי	יתרת השימושים
שווי קרקע למ"ר	565 ₪	1,100 ₪	1,320 ₪	565 ₪	1,000 ₪/מ"ר נטו

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>ערכי שווי</u>:

בתחום תכנית ג/20388 נערכו שומות מכריעות של השמאים ארז כהן ורינת וויס רביב.

בשומות מר ארז כהן, נקבע שווי של 1,000 ₪/מ"ר מגורים במצב החדש ובשומתה של גב' רינת וויס רביב, נקבע שווי של 1,100 ₪ ולאחר שבחנה את שומתה, בהתאם להחלטת ועדת ערר 8077/20, קבעה שווי של 1,000 ₪/מ"ר מגורים במצב החדש.

לטעמי שני הערכים סבירים, אולם ברוח החלטת ועדת ערר, אקבע גם במקרה זה שווי של 1,000 ₪/מ"ר מגורים.

12.2. <u>מקדם שווי ליעוד מסחר ומשרדים</u>:

השמאי המכריע מר אריה אריאל, בענין גו"ח 17384/17, קבע בהתאם לניתוח תוצאות מכרזי מגרשים, כי היחס בין מגורים ומסחר הוא 1.3.

בעוד שמאי המשיבה בענייננו, קבע כי היחס בין מגורים ומסחר הוא 1.2.

בנסיבות אלו, אני מאמץ את היחס שקבע שמאי המשיבה.

12.3. <u>ייעודי שטחים בתכנית ג/20388</u>:

מעיון במסמכי התכנית, מחד, וממידע תכנוני של הועדה המקומית שהוצג ע"י שמאי המשיבה, מאידך, עולה כי במצב החדש לא נותר ייעוד חקלאי בחלקה, כפי שקבע שמאי המשיבה.

בהתאם לבדיקתי, ייעודי החלקה הנדונה הינם, כמפורט:

מגורים ב'	3,768	מ"ר
מסחר ומשרדים	6,628	מ"ר
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,351	מ"ר
דרכים מוצעות	<u>3,573</u>	<u>מ"ר</u>
סה"כ	16,320	מ"ר

12.4. <u>השבחה מתכנית 257-0598631</u>:

מעיון במסמכי התכנית עולה, כי התכנית כוללת שינויים בשטח המיועד לצרכי ציבור, לצד שינוי מיקום של שטח מגורים במגרש שצורתו משולש, בחלק הצפוני מזרחי בחלקה ליצירת רצף אזור מגורים בעל צורה רגולרית.

בנסיבות אלו, אני סבור, כי התכנית יוצרת שיפור תכנוני קל בשטח זה, לכן אאמץ את הסכמת הצדדים.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085 | david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

13.1. <u>תכנית ג/20388</u>:

מצב קודם			
תיאור	שטח	שווי קרקע	סה"כ שווי
שטח בייעוד חקלאי	16,320 מ"ר	565 ₪	9,220,800 ₪
מצב חדש			
תיאור	שטח	שווי קרקע	סה"כ שווי
שטח בייעוד מגורים	3,768 מ"ר	1,000 ₪	3,768,000 ₪
שטח בייעוד מסחר ומשרדים	6,628 מ"ר	1,200 ₪	7,953,600 ₪
שטח בייעוד דרכים	3,573 מ"ר	-	-
שטח בייעוד שב"צ ושצ"פ	2,351 מ"ר	-	-
סה"כ שווי מצב חדש			11,721,600 ₪
השבחה במימוש מלא			2,500,800 ₪
חלק יחסי למימוש בהתאם לשטח נמכר של 1,116 מ"ר			6.84%
השבחה			171,010 ₪
היטל השבחה (50%)			85,505 ₪

13.2. <u>תכנית 257-0598631</u>:

השבחה במימוש מלא (כפי שנקבע בשומת המשיבה)	139,139 ₪
חלק יחסי למימוש בהתאם לשטח נמכר של 1,116 מ"ר	6.84%
השבחה	9,514 ₪
היטל השבחה (50%)	4,757 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין מימוש תכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ג/20388	07/05/2016	171,010 ₪	85,505 ₪
257-0598631	23/05/2020	9,514 ₪	4,757 ₪

<u>חלוקת שכר שמאי מכריע</u>:

לאור העברת מסמכים שגויה של שמאי המבקש, ב70% משכר השמאי המכריע ישא המבקש וב30% משכר זה תישא המשיבה.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין