<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלק מחלקה 5 בגוש 6536</u>

<u>מגרשי תמורה 102,104 בתכנית הר/1960</u>

<u>הרצליה</u>

<u>הצדדים :</u>

המבקשים : פנחס אורן ושות' בע"מ ואח'

ע"י מר ארז כהן ודרור קסטרו , שמאיי מקרקעין .

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

ע"י מר אברהם כץ , שמאי מקרקעין .

1. **<u>מ ב ו א</u>** :

1.1 **<u>מטרת השומה</u>** :

מטרת השומה הינה להעריך את ההשבחה שחלה –ככל שחלה- בשווי חלקים מחלקה 5 בגוש 6536 , שבגינם הוקצו למבקשים , זכויות בשני מגרשי תמורה בתכ' הר/1960 (להלן "הנכס"), וזאת - עקב אישורה של התכנית , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5261 , מיום 5.1.2004 .

עילת הדרישה לתשלום היטל ההשבחה : מימוש ע"י מכר .

1.2 **<u>פעולות שננקטו , בין היתר</u>** :

- עיון בשומות הצדדים :

- שומת השבחה כללית, שנערכה ביום 8.4.2004 , ע"י השמאי שאול אשרת - מטעם המשיבה . לשומה הכללית צורף תחשיב פרטני לחלקה 5 בגוש 6536 .
- שומת השבחה פרטנית שנערכה ביום 7.2.2011, ע"י השמאי ארז כהן - מטעם המבקשים .

- קיום דיון במשרדי , ביום 10.4.2011 , בהשתתפות השמאים : א. כץ[1] , א. כהן וד. קסטרו וכן מר פנחס אורן , נציג המבקשים . פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים והתקבלו לגביו הערות שמאיי המבקשים.

- סיור בסביבת חלקת המקור ומגרשי התמורה , ביום 11.5.2011.

- עיון במסמכים נוספים שהוצגו ע"י הצדדים , לרבות :

- <u>מטעם המשיבה</u> : מסמך תגובה , מיום 6.4.2011 , לשומת המבקשים ; דו"ח מיום 17.10.2004 על עסקה בין חברת אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ לגבי קרקע בהרצליה ; פלטי עסקאות ממערכת שע"מ .
<u>מטעם המבקשים</u> - העתק רישום מפנקס הזכויות ; מסמך "פירוט נימוקים לקביעת שומה במס שבח/מס רכישה" - מיום 22.8.2001 ; צילום דף מתוך חוברת מגרשים (שמאיי המבקשים משכו את המסמך) ; שומה מכרעת לגבי חלקה 225 בגוש 6536 (ב. קציר) , שומה מכרעת לגבי מגרש 207 בתכנית הר/1819 (ר.וירניק) ; טבלת הקצאות ואיזון לתכנית הר/1819 ;

- עיון במידע תכנוני , לרבות תקנונים ותשריטים רלבנטיים .

[1] השמאי א. כץ ייצג את הועדה בדיון , מאחר שמר ש. אשרת התמנה כשמאי מכריע .

2. **<u>פרטי הנכס</u>** :

2.1 <u>חלקת המקור</u> :

גוש	: 6536	
חלקה	: 5	
שטח רשום	: 8,491 מ"ר	
בעלות רשומה ע"ש	: חברת פנחס אורן ושות' בע"מ	- 2/3
	חמו אסתר	- 1/6
	חמו ויליאם	- 1/6

רשומות מספר הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין .

2.2 <u>מגרשי התמורה</u> :

בגין הזכויות בחלקת המקור שלעיל , הוקצו למבקשים זכויות , במגרשי התמורה הבאים (בשלמות):

- מגרש 102 בתכנית הר/1960 , בשטח 3.018 דונם , ל-15 יח"ד .
- מגרש 104 בתכנית הר/1960 , בשטח 3.018 דונם , ל-14 יח"ד .

3. **<u>מיקום ותאור הסביבה</u>** :

חלקת המקור ומגרשי התמורה שצויינו לעיל , ממוקמים בחטיבת קרקע - בעיר הרצליה - הגובלת ברחובות הבאים :

מצפון - רח' הבריגדה היהודית .
ממערב - רח' שמעון ויזנטל .
ממזרח - רח' קורן .
מדרום - מתחם בתי מגורים צמודי קרקע סביב רחובות ללא מוצא , המתפצלים צפונה מרח' אליהו גולומב .

מצפון מערב למתחם , ממוקם שדה התעופה של הרצליה . מצפון - השכונת נחלת עדה וגן רש"ל .

חלקת המקור ממוקמת בחלק המזרחי של התכנית , מדרום לרח' תדהר .

מגרשי התמורה ממוקמים בסמוך - ממערב - למיקומה של חלקת המקור , כ - 150 מ' ממזרח לרח' שמעון ויזנטל .

המתחם נעדר פיתוח עירוני .

4. **<u>תאור מגרשי התמורה</u>** :

המגרשים , בשטח 3.018 ד' כ"א , בעלי צורה מלבנית רגולרית (מגרש 104 עם פינה צפון מזרחית מעוגלת) ונוחה לתכנון , ממוקמים ברצף בכיוון צפון-דרום .

המגרשים - כמו חטיבת הקרקע - נעדרי פיתוח עירוני .

5. **<u>מצב תכנוני קיים</u>** :

על חלקת המקור חלות התכניות הבאות :

5.1 <u>תכנית המתאר הר/253 א' (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 , מיום 8.6.1961)</u> :

בתשריט התכנית מסומנת חטיבת הקרקע הנדונה , לרבות חלקה 5 בגוש 6536 , בייעוד חקלאי .

התכליות המותרות : חקלאות , גננות , משתלות , חממות , מטעים וכן - נספחים , סככות ומחסנים למטרות חקלאיות .
שטח מגרש מינימלי : 10,000 מ"ר .
נספח : בשטח 50 מ"ר , לפי הדרוש למטרות חקלאיות .

5.2 <u>תכנית הר/1926 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4455 , מיום 10.11.1996)</u> :

מטרת התכנית הינה (ציטוט) : " שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי א' לדרך ברוחב 45 מ' כהמשך רח' הבריגדה היהודית מערבה ..." .

6. **<u>מצב תכנוני חדש</u>** :

<u>המצב התכנוני החדש מעוגן בתכנית הר/1960 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5261 ,מיום 5.1.2004).</u>

להלן איזכור עיקרי הוראות התכנית :

6.1 <u>מטרות התכנית</u> :

- שינוי ייעוד מאזור חקלאי א' לאזור מגורים מיוחד , שטח לבנייני ציבור , שטח ציבורי פתוח ודרכים .
- קביעת חלק משטח התכנית לאיחוד וחלוקה מחדש , ללא הסכמת הבעלים , בהתאם לפרק ג' סימן ז' , לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .
- קביעת הוראות ותנאים לבינוי 419 יח"ד , בגובה שבין 3 ל- 6 קומות מעל ה-0.00 .

6.2 <u>הוראות עיצוב ופיתוח</u> :

- חומרי גמר מאבן טבעית מסותתת, או חומר דומה, באישור מהנדס העיר .
- רום גג הרעפים לא יעלה על 3.0 מ' מעל פני תקרת הקומה העליונה . יותר שימוש בחלל גג הרעפים במסגרת השטחים המפורטים בטבלת הזכויות .
- לא יותרו חדרי יציאה לגג, מעבר לגובה ולזכויות הבניה המפורטות בטבלה .
- יותרו מרפסות מדורגות, ללא תוספת שטח עיקרי .
- בכל בנין , בו יותר מ-3 יח"ד בקומה טיפוסית, לפחות 50% משטח קומת הקרקע תהיה קומת עמודים, שתשמש את כל דיירי הבנין .

<u>מרתפים</u> :

- תכסית המרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש . המרתפים ישמשו לחנייה ולמחסנים, בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד . יותרו עד שני מרתפים .
- יותרו שימושים עיקריים בקומת המרתף, כגון : חדרי כושר , ומועדון , בכפוף לתנאים (בין היתר לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו) .

<u>חנייה</u> :

- תקן החנייה במגרשי מגורים לא יפחת מ-2 מקומות חנייה ליח"ד .
- החנייה במגרש תהיה תת קרקעית . תותר חנייה עלית, בהיקף שלא יעלה על 20% ממספר מקומות החנייה הכולל במגרש .

- במגרשים 109 ו-204 , יותר , ע"פ שיקול מהנדס העיר , להקים חנייה עילית בלבד .

<u>תנאים להיתר בניה</u> :

- ביצוע או הבטחת ביצוע התשתיות בשטחים הציבוריים לשם איכלוס השכונה .
- הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטונית למתחם בו נמצא המגרש, בהתאם למפורט בתכנית . ע"פ התכנית, המגרשים הנדונים, מס' 102 ו- 104 כלולים במתחם מס' 2 .
- הגשת נספח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה, בנושא הבניה סמוך לרח' הבריגדה היהודית ולנושא רעש מטוסים משדה התעופה הרצליה .

6.3 <u>הוראות התכנית לגבי הנכס הנדון</u> :

חלקת המקור מס' 5 בגוש 6536, נכללת במתחם שיועד לאיחוד וחלוקה .

בטבלת ההקצאות, קיבלו בעלי החלקה את מגרשי התמורה מס' 102 ו-104 , שלהם נקבעו הוראות הבניה הבאות :

מס' מגרש	מס' יח"ד מירבי	שטח עיקרי מירבי (מ"ר)		(מ"ר)		מס' קומות מרבי מעל מפלס ה-0.00 ±
		מעל מפלס 0.0 ±	מתחת למפלס 0.0 ±	מעל מפלס 0.0 ±	מתחת למפלס 0.0 ±	
102	15	1,725	90	525	2,800	4
104	14	1,610	84	490	2,730	4

ראוי לציין , כי בתשריט התכנית , ממזרח למגרשים (מעברו השני של הרחוב), מסומן מתחם קרקע גדול , בשטח של כ - 13.6 ד' , המיועד לבנייני ציבור .

7. **<u>שומות הצדדים</u>** :

<u>להלן תמצית שומות הצדדים</u> :

תכנית הר/1960 (ליום 20.1.2004)	
שמאי המשיבה	שמאי המבקשים
<u>שווי במצב קודם</u> : 1,018,920 $ = 8,491 מ"ר X 120 $/מ"ר	<u>שווי במצב קודם</u> : 7,556,990 ₪ = 8,491 מ"ר X 890 ₪/מ"ר
<u>שווי במצב חדש</u> : מגרש 104 : 1,283,310 $ מגרש 105 : <u>1,443,724</u> $ ס"ה : 2,727,034 $ ההשבחה ב-$: 1,708,114 $ ההשבחה בש"ח : 7,561,820 ₪ היטל ההשבחה : 3,780,910 ₪	<u>שווי במצב חדש</u> : 10,730,000 ₪ = 29 יח"ד X 370,000 ₪ הנ"ל לאחר הפחתה 10% בגין קירבה לשב"צ : 9,657,000 ₪ . <u>ההשבחה</u> : 2,100,010 ₪ היטל ההשבחה : 1,050,000 ₪

8. **<u>תאור המחלוקת בין הצדדים :</u>**

ראוי לציין כי המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בסוגיות שמאיות מובהקות וליתר דיוק - בערכי השווי בשני המצבים התכנוניים . אין מחלוקת לגבי היבטים תכנוניים או משפטיים.

8.1 **<u>השווי במצב קודם</u>** :

<u>שמאי המשיבה</u> - מר שאול אשרת - ביסס את שומתו **במצב קודם** על שווי של 120,000 $ לדונם . השומה אינה כוללת כל אסמכתאות לערכי השווי .

השמאי המחליף - מר א. כץ - הציג את העסקאות הבאות :

גוש	חלקה	תאריך עסקה	מחיר העסקה למ"ר קרקע	הערות
6524	27	2/2002	53 $	קרקע חקלאית בסמוך ממזרח-למתחם הנדון , בתחום העיר .
6524	36	5/2001	42 $	קרקע חקלאית בסמוך ממזרח-למתחם הנדון , בתחום העיר .
6524	37	5/2001	70 $	קרקע חקלאית בסמוך ממזרח - למתחם הנדון , בתחום העיר .

השמאי ציין , כי בשומה מכרעת של השמאי ב. קציר לגבי חלקה 225 בגוש 6536 (בתחום תכנית הר/1960) , לאותו מועד קובע , נקבע שווי של 125 $/מ"ר במצב קודם .

שמאי המשיבה תקף את עסקאות ההשוואה , שהוצגו ע"י שמאי המבקשים :

- העסקאות בח' 33 , 152 , ו-148 בגוש 6625 אינן רלבנטיות , שכן הן כלולות בתכנית הר/1819, שהוחל בהכנתה כבר באמצע שנות ה- 90. במועד כריתת העסקאות היו החלקות בהליך תכנון מתקדם וזאת - בניגוד לחובה לשום את המקרקעין, בניטרול עליית הערך, הנובעת מההליך התכנוני הקיים . חובה זו עוגנה בפסה"ד בענין לוסטרניק ובענין מנור .

- חלקה 243 בגוש 6524 אינה קיימת .

- חלקה 43 בגוש 6524 נכללת בתכנית הר/1874 - על גלגוליה - ובמועדי העסקאות היתה תכנית הר/1874א' בשלב ההפקדה[2] . הצגת העסקה אינה עונה על חובת הנטרול (שצויינה לעיל) .

- שומה מכרעת של השמאי רן וירניק : השומה אינה רלבנטית מאחר שהיא נערכה למועד אחר ומסתמכת על נתונים משנים אחרות .

[2] הוצג העתק מילקוט הפרסומים לפיו תכנית הר/1874א' פורסמה להפקדה בי.פ.4675 מיום 1.9.1998

שמאיי המבקשים ביססו את שומתם **במצב קודם** על שווי של 890,000 ₪/דונם .

השמאים הציגו את העסקאות הבאות :

גוש	חלקה	תאריך עסקה	ייעוד	שווי למ"ר
6525	33	27.9.2000	חקלאי	$ 170
6525	152	11.10.2000	חקלאי	$ 156
6524	243	10.12.2000	חקלאי	$ 243
6525	148	16.3.2001	חקלאי	$ 155
ממוצע למ"ר				$ 181
שע"ח ליום הקובע 4.427				801 ₪

גוש	חלקה	תאריך עסקה	ייעוד	תמורה	חלק	חלק יחסי מתוך שטח החלקה 37,766 מ"ר	שווי למ"ר קרקע
6524	43	28.12.1999	חקלאי	952,660 ₪	0.027	1,020 מ"ר	934 ₪
		30.9.1999	חקלאי	339,750₪	0.014	529 מ"ר	643 ₪
		11.12.2000	חקלאי	868,140 ₪	0.021	793 מ"ר	1,095 ₪
		11.12.2000	חקלאי	868,140 ₪	0.021	793 מ"ר	1,095 ₪
ממוצע משוקלל				3,028,690 ₪		3,135 מ"ר	966 ₪
נכון לתאריכים הנדונים תכנית הר/1874 ב' עדיין לא היתה מופקדת							
בממוצע שווי קרקע חקלאית ע"פ עסקאות							884 ₪

כמו כן , ציין השמאי את השומה המכרעת של השמאי רן וירניק , לגבי מתחם זרובבל (תכנית הר/1819) , שבה קבע , למועד 3.4.2006 , שווי של 900,000 ₪/ד' , במצב הקודם .

שמאיי המבקשים ציינו , כי לדעתם , עסקאות בקרקע חקלאית שנעשו **טרם הפקדת** תכנית לשינוי יעוד , משקפות נכונה את השווי "המנוטרל" מהשפעה של ציפיות לשינוי יעוד .

8.2 **<u>השווי במצב חדש</u>** :

<u>שמאי המשיבה</u> הציג את העסקאות הבאות :

זיהוי הנכס	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מועד עסקה	מחיר עסקה	שווי ליח"ד	שווי מתואם ליח"ד
מגרש 303 [3] בתכנית הר/1874 ב'	6.41 ד'	79	130 מ"ר עילי + 10 מ"ר ת"ק ליח"ד	14.10.2004	$ 8,842,000	$ 112,000	$ 98,056
מחצית חלקה 118 בגוש 6526 [4]	485 מ"ר (מחצית	4.5	90.5 מ"ר עיקרי ליח"ד	23.12.2004	$ 360,415	$ 80,092	$105,315
חלק מחלקה 35 בגוש 6526 מחצית מגרש 35 א' בתכנית הר/1918 [5]	-	23	116 מ"ר ליח"ד	24.7.2003	$ 2,334,883	$ 101,517	$104,125

לדברי שמאי המשיבה , הוערכו הזכויות במגרשים נשוא השומה , על הצד הזהיר , לפי שווי בסיסי של כ-96,000 $ - 92,000 $ ליח"ד .

שמאי המשיבה התייחס לנתוני שמאיי המבקשים , כדלקמן :

- <u>לענין עסקת השוואה בחלקה 43 בגוש 6536</u> :

  השווי המתקבל בניתוח העסקה : 730 $/מר"א .

  שווי מתואם לשטח יח"ד בנכס נשוא השומה : <u>94,000 $ יח"ד</u> .

- <u>לענין עסקת השוואה בחלקה 118 בגוש 6526</u> :

  על בסיס הנתונים דלעיל (העסקה הוצגה גם ע"י שמאי המשיבה) מתקבל שווי : <u>105,315 $</u> יח"ד בנכס נשוא השומה .

<u>מסקנה</u> : נתוני ההשוואה הרלבנטיים של שמאי המבקשים מביאים לשווי ממוצע של <u>כ-100,000 $/יח"ד</u> .

[3] הוצגו אסמכתאות .
[4] במושע .
[5] במועד .

שמאיי המבקשים התבססו על הנתונים הבאים :

- עסקה מיום 16.10.2003 לגבי חלקה 49 בגוש 6536 , בסך 18,491,328 ₪ עבור 48 יח"ד . הנ"ל משקף שווי קרקע כ-385,236 ₪/יח"ד .
- עיסקה מיום 23.12.2004 לגבי מחצית ממגרש בגוש 6526 להקמת 9 יח"ד , בסך 360,415 $. הנ"ל משקף שווי קרקע של 347,279 ₪/יח"ד (80,000 $/יח"ד) .
- בשומה מכרעת של השמאי רן וירניק במתחם זרובבל (תכנית הר/1819) נקבע , שווי של 370,000 ש"ח ליח"ד , ליום 3.4.2006 .

הערה : השמאים ציינו גם נתונים מתוך חוברת מגרשים. בעת הדיון הודיעו כי הם נסוגים מכך.

על בסיס האמור לעיל , ערכו שמאיי המבקשים את שומתם **במצב החדש** לפי שווי קרקע של 370,000 ₪ / יח"ד ועליו יושמה הפחתה בשיעור 10% , בגין הקירבה לשטח לבנייני ציבור .

9. **דיון והכרעה** :

כפי שעולה מטיעוני הצדדים , המחלוקת ביניהם מתמצה בסוגיית ערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש.

9.1 **השווי במצב הקודם** :

להלן העסקאות הרלבנטיות שהוצגו ע"י הצדדים וכן נתונים נוספים ,שאותרו על ידי :

גוש/חלקה	מועד העיסקה	תיאור	תמורה	שווי למ"ר קרקע חקלאית
6524-27	21.2.02	קרקע חקלאית (ללא פוטנציאל קונקרטי[6]) בשטח של 17,022 מ"ר .מצוייה בסמיכות לקרן הרחובות מנחם בגין וז'בוטינסקי (מול שדה התעופה), כ-1.3 ק"מ מהחלקה נשוא השומה	ע"פ מס שבח : מחיר מוצהר : 4,222,800 ₪ מחיר מוערך : 11,980,084 ₪	ע"פ המחיר המוצהר: כ-250 ₪ /מ"ר ע"פ המחיר המוערך: כ-705 ₪ /מ"ר

[6] תכנית הר/1/1920 לשינוי היעוד החקלאי הופקדה בשנת 2009 .

6524-36	30.4.01	קרקע חקלאית (ללא פוטנציאל קונקרטי[7]) בשטח של כ-17,200 מ"ר המצוייה בסמיכות - מדרום - לרח' מנחם בגין (מול שדה התעופה) , כ-1.1 ק"מ מהחלקה נשוא השומה	ע"פ מס שבח שווי מכירה : 289,730 ₪ עבור15.6% מהזכויות בחלקה	כ - 108 ₪ /מ"ר (כ - 26$/מ"ר)
	13.5.01	ר' לעיל	ע"פ מס שבח שווי מכירה : 465,737 ₪ עבור15.6% מהזכויות בחלקה	כ - 173 ₪ /מ"ר (כ - 42 $/מ"ר)
	4.10.06	ר' לעיל	ע"פ מס שבח שווי מכירה : 514,896 ₪ עבור3.7% מהזכויות בחלקה	כ - 810 ₪ / מ"ר (189 $/מ"ר)
6524-37	8.5.01	קרקע חקלאית (ללא פוטנציאל קונקרטי[8]) בשטח של כ-6,900 מ"ר המצוייה בסמיכות - מדרום - לרח' מנחם בגין (מול שדה התעופה) , כ-1.0 ק"מ מהחלקה נשוא השומה	ע"פ מס שבח שווי מכירה : 316,340₪ עבור15.6% מהזכויות בחלקה	כ -295 ₪ /מ"ר (66 $ / מ"ר)
	4.10.06	ר' לעיל	ע"פ מס שבח שווי מכירה : 208,349 ₪ עבור 3.7% מהזכויות בחלקה	כ-816 ₪ /מ"ר (190 $ / מ"ר)
	4.1.07	ר' לעיל	ע"פ מס שבח שווי מכירה : 735,700 ₪ עבור 14.3% מהזכויות בחלקה	כ - 745 ₪ /מ"ר (180 $ / מ"ר)

[7] תכנית הר/1/1920 לשינוי היעוד החקלאי הופקדה בשנת 2009 .
[8] תכנית הר/1/1920 לשינוי היעוד החקלאי הופקדה בשנת 2009 .

באשר לעסקאות שהוצגו ע"י שמאיי המבקשים - לאחר בדיקתי , נמצא כי ההליך התכנוני הנוגע לתכנית הר/1819 , הרלבנטי לעסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשים , לגבי גוש 6525 (חלקות 33 , 148 ו - 152) , החל , לכל הפחות , ביום 4.1.2000 - מועד ההמלצה להפקדתה ע"י הועדה המקומית . העסקאות בחלקות הנ"ל היו לאחר מועד זה (פרט לעסקה בחלקה 33 שבוצעה כשבוע לפני מועד זה) ומכאן שהן הושפעו מקיומן של ציפיות מבוססות לשינוי ייעוד הקרקע החקלאית .

באשר לעסקאות שהוצגו לגבי חלקה 43 בגוש 6524 - בחלקה זו החל ההליך התכנוני הנוגע לתכנית הר/ 1874/ב, עוד ביום 1.9.1998, בהסתמך על העתק מילקוט הפרסומים המעיד על הפקדת התכנית במועד זה. לעומת זאת, כל העסקאות שהוצגו היו ממועדים מאוחרים יותר .

על בסיס הערכים המתואמים שלעיל והתחשב בכך שהעסקאות הינן לגבי קרקעות חקלאיות המצויות כקילומטר ממערב לחלקה, נשוא השומה, דהיינו במיקום בעל מאפיינים דומים , ולאחר ביצוע התאמת מועד וניפוי ערכי הקיצון החורגים מסטיית התקן, מתקבל, שווי ממוצע בגבולות : 600 ₪ / למ"ר קרקע חקלאית במצב הקודם.

9.2 **<u>השווי במצב החדש</u>** :

להלן הנתונים הרלבנטיים שעמדו בפני :

ג/ח	מועד העסקה	הערות	התמורה	שווי ממוצע לקרקע ליח"ד	שווי קרקע ליח"ד לאחר התאמות שטח / מועד
6524-45	14.10.04	מגרש מס' 303 בתכנית הר/1874ב' להקמת 79 יח"ד הדירות בשטח ממוצע עיקרי (עילי) של 130 מ"ר[9]	$ 8,842,000 ש.ע ל - ₪ 39,435,000	₪ 500,000	₪ 442,000

[9] הזכויות לשטח עיקרי תת קרקעי שהוקנו בתכנית , הינן עבור שימושים לכלל הדיירים .

6526-118	23.12.04	מגרש מס' 118 בתכנית הר/1225א , בשטח של 970 מ"ר להקמת 9 יח"ד הדירות בשטח ממוצע עיקרי של 90 מ"ר[10]	1,562,760 ₪ (עבור מחצית מהזכויות)	347,280 ₪	כ - 443,000 ₪
6526-118	9.1.06	מגרש מס' 118 בתכנית הר/1225א , בשטח של 970 מ"ר להקמת 9 יח"ד הדירות בשטח ממוצע עיקרי של 90 מ"ר[11]	1,753,000 ₪ (עבור מחצית מהזכויות)	390,000 ₪	כ - 445,000 ₪

על בסיס הנתונים המתואמים בטבלה לעיל, תוך ביצוע התאמה נוספת, בגין המיקום הפנימי - מחד, אך בסמוך למתחם לבנייני ציבור - מאידך, הגעתי לכלל דעה שמן הראוי לבסס את השווי במצב החדש, על ערך משוקלל של 380,000 ₪/קרקע ליח"ד .

9.3 **<u>תחשיב ההשבחה</u>** :

<u>השווי במצב החדש</u> : 11,020,000 ₪ = 29 יח"ד X 380,000 ₪

<u>השווי במצב הקודם</u> : <u>5,094,600 ₪</u> = 8,491 מ"ר X 600 ₪/מ"ר

<u>ההשבחה</u> : : 5,925,400 ₪

<u>היטל ההשבחה</u> : **<u>2,962,700 ₪</u>** , ליום <u>20.1.2004</u>

ולראיה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה

[10] הזכויות לשטח עיקרי לפי שיעור של 84% משטח המגרש עבור 9 יח"ד
[11] הזכויות לשטח עיקרי לפי שיעור של 84% משטח המגרש עבור 9 יח"ד