רמה מאור –שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 19/03/2020
מספר מינוי: 164-2020
מספרנו: 8

לכבוד,

המבקש, אייל חזוט וכהן חזוט דגנית
בדו"אל eyalhazot@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית גן יבנה
באמצעות השמאי יוסף תרוג'מן
בדו"אל yossitor1@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת היטל השבחה
בגוש 562 חלקה 325
רח' צה"ל 66, גן יבנה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **מטרת השומה:**

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

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות: בקשה להיתר בניה (מס' תיק בנין 30005689)

2. **מועדים:**

- המועד הקובע לשומה: 22.12.2019
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החי"מ ביום 13.3.2020.
- לבקשת המבקש ולאחר הסכמת שמאי המשיבה פטרתי את הצדדים מקיום דיון.

3. **מסמכים שהוצגו:**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

א. לבקשת המבקש פטרתי אותו מהגשת שומה מטעמו יחד עם זאת הגיש התייחסות לשומת הועדה.
ב. נסח רישום מיום 10.12.2019.
ג. שומת ועדה בגוש 562 חלק מחלקה 335 בגין אישור הקלות ובקשה להיתר בניה.

מטעם המשיבה:

א. שומה מטעם המשיבה מיום 31.12.2019 שנערכה ע"י השמאי מר יוסי תורג'מן.

ב. מסמך תגובה להתייחסות המבקש מיום 10.3.2020

4. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

מהות הנכס	-	דירת מגורים
גוש	-	562
חלקה	-	325
שטח חלקה רשום	-	750 מ"ר
מגרש[1]	-	6
זכויות משפטיות	-	בעלות פרטית
מהות הנכס		חצי מדו משפחתי (חלקה ריקה ופנויה)
כתובת	-	צה"ל 66, גן יבנה

5. **<u>תיאור הנכס הסביבה:</u>**

הנכס הנדון הינו המחצית הדרומית של חלקה 325 בגוש 562 הידוע בכתובת רחוב צה"ל 66 בגן יבנה.

רח' צה"ל 66 הינו רח' מרכזי המסתעף מרח' המגינים דרומה ומתחבר עם רח' הדקל.

הנכס הנדון ממוקם בקטע הרחוב הדרומי, בין רח' האצ"ל מצפון ורח' ויניפג מדרום ובגדה המערבית של הרחוב.

סביבת הנכס מאופיינת בבתים צמודי קרקע של מבנים דו משפחתיים חדשים או בתהליך של בניה ומגרשי בניה ריקים ופנויים לבניה. הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון - חלקה 327 ריקה פנויה , המיועדת לאזור מגורים א'

ממזרח - רח' צה"ל ומעברו מבנה חדש חדש דו משפחתי בן 2 קומות ומגרשי מגורים ריקים ופנויים

ממערב - חלקות ריקות למגורים וחלקות עליהם התחילה בניה חדשה המיועדת לאזור מגורים א'

מדרום - חלקה 323 ריקה פנויה , המיועדת לאזור מגורים א'

החלקה הנדונה בעלת צורת דמוית מלבן ושטחה הרשום 750 מ"ר. החלקה פונה בחזית מזרחית בת כ- 25 מ' לרחוב צה"ל ועומקה הממוצע כ- 30 מ'. טופוגרפית פני הקרקע מישורית.

[1] לפי תכנית זמ/ 598/ 64/ 4

החלקה ריקה ופנויה .

שטח המגרש המיוחס ליחידה נשוא השומה הוא 375 מ״ר.

הנכס נשוא השומה מהווה כאמור את החלק הדרומי של החלקה, עליה מתוכנן להיבנות חצי מדו משפחתי בקיר משותף מצפון.

6. **<u>המצב התכנוני:</u>**

6.1. **מצב קודם**

- **<u>תכנית זמ/ 598/ 3</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 2015 מיום 9.6.1974 מסווגת את האזור בו ממוקמת החלקה לאזור לתכנון בעתיד.
- **<u>תכנית זמ/ 598 /64</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 3582 מיום 11.9.1988 מסווגת את האזור בו ממוקמת החלקה לאזור מגורים א׳.
- **<u>תכנית זמ/ 800</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 4002 מיום 14.5.1992 מתירה הקמת מרתף בהיקף הקומה שמעליו. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ׳.
- **<u>תכנית זמ/ 598/ 64/ 4</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 5087 מיום 20.6.2002 מסווגת את החלקה לאזור מגורים א׳.

אפשרויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי	750 מ״ר
גובה בניין	2 קומות+ עליית גג. רום הגג לא יעלה על 10 מ׳ מעל אבן השפה מול מרכז המגרש
אחוזי בניה (עיקרי)	50%+ 25 מ״ר עליית גג
אחוזים לתכסית הקרקע	35%
מס׳ יח״ד	2 יח״ד
קווי בנין	קדמי- תב״ע (5 מ׳) , צד- 3 מ׳, אחורי- 5 מ׳

טבלת שטחי שירות:

יעוד	שטח במ״ר	הערות
מרתף	מתחת לכל קומת הקרקע	גובה מירבי נטו 2.2 מ׳
ממ״ד	7.5 מ״ר ליח״ד	בתוך המבנה
מחסן	10 מ״ר ליח״ד	בתוך המבנה
חניה מקורה	18 מ״ר ליח״ד	קן בנין 0- צד, 2 מ׳ - חזית

- **<u>תכנית זמ/ 598/ 108</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 5114 מיום 19.9.2002 מתירה תוספת שטח עיקרי לעליית הגג בשטח של 30 מ״ר, תוספת שטח שירות למחסן חיצוני מבניה קלה בשטח של 6 מ״ר. כמו כן הוגדרו תנאים למתן היתר לשטחים אלו.

גובה הגג לא יחרוג מהמותר עפ״י תכנית מפורטת החלה על המגרש. בכל מקרה בו לא מופיעה בתכנית מפורטת הגבלה על הגובה, לא יעלה גובה רום הגג על 9 מ׳ ממפלס ה- 0.00+.

- **<u>תכנית זמ/ 598/ 3/ 1</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 5208 מיום 22.7.2003 קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות בישוב.

<u>הנחיות כלליות</u>:

גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה: 800 מ״ר.

כל בניין הנמצא במרחק של 50 מ׳ משפת הבריכה ויעודו ותכלול את דרך הגישה מהכביש למגרש.

<u>מניעת הפרעות לסביבה בין היתר</u> -

ישמר קו בנין משפת הבריכה בהתאם לקוי הבניין הקבועים בתכנית המתאר של הישוב המגרש ובלבד שקו הבניין לא יפחת מ- 5 מ׳ מכל צידי הבריכה.

הועדה המקומית תיתן את דעתה על המרחק המינימלי המותר משפת הבריכה ובית השכן.

גודל מבנה העזר לבריכה לא יעלה על 5 מ״ר. מבנה העזר יוצמדו למבנה המגורים וישמרו קווי הבניין למבנה העזר עפ״י קווי הבניין הקבועים בתכנית המתאר של הישוב.

<u>הוראות בטיחות בין היתר</u>-

גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה לא יעלה על 150 מ״ק.

עומק מקסימאלי 2 מ׳.

6.2. **מצב חדש**

בקשה להיתר בניה:

בתאריך 19.6.2019 הוגשה בקשה מס׳ 20190413 עבור הקמת יחידת דיור אחת חדשה בחלקה בה ניתן לבנות 2 יח״ד. בית בן 2 קומות , פרגולות, 2 חניות ובריכת שחיה לשימוש פרטי.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות בזה הנוסח:

1. מבוקשת הקלה מהוראות התוכנית זמ/598/ 3/ 1 הקטנת קו בניין אחורי צפון מערבי עבור ברכת שחיה .במקום 5 מ׳ המותרים ל 1.2 מ׳ שזה 80% מקו בניין המותר בתב״ע
   נימוק: גודל מגרש לא מאפשר למקם ברכה במרחק כ 5 מ׳ בגבול מגרש.
2. מבוקשת הקלה מהוראות התוכנית זמ/598/ 3/ 1 הקטנת קו בניין צידי דרום מערבי עבור ברכת שחיה. במקום 5 מ׳ המותרים ל 2 מ׳ שזה 60% מקו בניין המותר בתב״ע
   נימוק: גודל מגרש לא מאפשר למקם ברכה במרחק כ 5 מ׳ בגבול מגרש.
3. מבוקשת הקלה מהוראות התוכנית זמ/598/ 3/ 1 הקמת בריכת שחיה על מגרש בגודל 375 מ״ר במקום 800 מ״ר לפי סעיף 8.5 תכנית החלה
   נימוק: גודל המגרש אינו עומד בגודל מינימלי הנדרש ע״פ התב״ע.
4. מבוקשת הקלה מהוראות התוכנית זמ/598/ 3/ 1 סעיף 8.2 הקלה ממפת מדידה ברדיוס 50 מ׳ מהמבנים מסביב .
   נימוק: מפה גדולה מידי, הוצאה כספית גדולה.
5. מבוקשת הקלה מהוראות התוכנית זמ/ 598/ 108 לניוד שטח עיקרי מעליית גג לקומה א׳ סה״כ 30 מ״ר.
   נימוק: לנצל זכויות בניה ללא עליה לקומה נוספת .עליית גג שלא תבנה

6. מבוקשת הקלה מהוראות התוכנית זמ/598/ 64/ 4 ניצול שטחי שרות המיועדים לחניה מקורה לטובת שטחי שרות בתוך הבית .סה"כ ניוד 10 מ"ר מתוך 18 מ"ר המותרים לחניה מקורה .

   נימוק: לטובת שטחי שרות ובליטות .

7. מבוקשת הקלה מהוראות התוכנית זמ/598/ 64/ 4 הגדלת תכסית מעבר למותר . מותר 35% שהם 131.25 מ"ר מבוקש 37.87% שהם 141.56 מ"ר.

   נימוק: שטח כולל שטחי שרות ובליטות.

8. מבוקשת הקלה מהוראות התוכנית זמ/598/ 64/ 4 הקטנת קו בניין אחורי צפון מערבי ב- 10% כך שיהיה 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.

   נימוק: עבור קיר הפרדה בין 2 יחידות ויצירת פרטיות באזור של חצר אחורי.

בהתאם לבקשה להיתר שאושרה ביום 23.12.2019 מבוקשים השטחים כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	% שטח המגרש	ממ"ד	שירות-בליטה במ"ר	שירות /מזווה במ"ר	מבנה עזר לבריכת שחיה במ"ר	בריכת שחיה במ"ר
קרקע	124.81	33.3%		5.98	5.43	4.76	24.8
א	90.9	24.2%	12.5		6.85		
סה"כ	215.71				12.28		

בתאריך 22.12.2019 אושרה הבקשה בישיבת ועדת משנה וזה המועד הקובע להקלה.

7. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 10.12.2019 להלן פרטי הנכס:

גוש 562 חלקה 325.

שטח רשום 750 מ"ר

בעלויות:

סטחי אסתר	החלק בנכס	1/2
חזוט אייל	החלק בנכס	1/4
כהן חזוט דגנית	החלק בנכס	1/4

<u>הסכם מכר:</u>

בתאריך 17.7.2018 נמכרו 50% מהזכויות בחלקה למבקש, תמורת 1,450,000 ₪ .

8. **<u>מהות ההשבחה:</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור הקלות ומימוש הזכיות בהיתר בניה.

9. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים:</u>**

הקלה	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
	₪ 70,092	פטור מהגשת שומה מטעמו

10. **<u>עיקרי המחלוקת:</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והמסמכים שהועברו:

נושא	עמדת המבקש	עמדת שמאי הועדה
ערכי שווי	4,330 ₪ למ"ר מגרש	5,400 ₪ למ"ר מבונה אקווי'
מקדם עבור ניוד שטח מעליית הגג לקומה א	20% - בהתאם לשומת ועדה בגו"ח 562/335	25%- בהתאם להפרשי מקדמים בין קומה א' (85%) לעליית הגג (60%)
מקדם עבור ניוד זכויות לשטחי שירות והגדלת תכסית	בשומת הודעה בגו"ח 562/335 לא הובא בחשבון השבחה עבור הגדלת התכסית	30%
מקדם עבור הקלה לבניית בריכה	13.5% לפי שומת הועדה בגו"ח 562/335	10%

<u>תחשיב שומת הועדה</u>:

תאור	סה"כ	שטח אקווי' להשבחה במ"ר
שטח מבוקש להקלה עבור בריכת שחיה	24.8	
מקדם תוספת שווי לבריכה	10%	
שטח אקווי בגין הקלה לבריכה		2.48
הקלה בניוד זכויות מקומת גג לקומה א	30	
מקדם שיפור תכנון	25%	
שטח אקווי בגין ניוד שטח עיקרי		7.5
הקלה בניוד זכויות לשטחי שירות ותכסית	10	
מקדם שיפור תכנון	30%	
שטח אקווי בגין ניוד שטחי שירות		3
סה"כ שטח אקווי מתקבל בגין אישור ההקלות		13.0
שווי מ"ר מבונה		₪ 5,400
השבחה		₪ 70,092

11. **<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:</u>**

<u>להלן המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והכרעה בהן:</u>

11.1. **השבחה בגין ניוד שטחים עיקריים מעליית הגג לקומה א' ושטחי שירות מחניה מקורה לטובת שטחי שירות בתוך הבית.**

<u>עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי הועדה עורך השבחה בשיטת הדלתא .

השמאי קובע ניוד שטח עיקרי מעליית הגג לקומה א' בשטח של 30 מ"ר ומפעיל על השטח מקדם בשיעור של 25% המהווה את הפרש המקדמים עבור עליית גג וקומה א'.
לעליית הגג קובע מקדם בשיעור של 60% בהתבסס על שומות מכריעות בגן יבנה ולקומה א' קובע מקדם של 85% . הפרש בין שני המקדמים הוא 25%.
לגבי ניוד שטחי השירות המיועדים לחניה מקורה לטובת שטחי שירות בתוך הבית קובע בסיס שטח לחיוב בסך 10 מ"ר ומקדם עבור שיפור תיכנון בשיעור של 30%.
בתגובתו מסביר כי המקדם שנקבע להשבחה מהווה מקדם על הצד הזהיר והשמרני . מקדם עבור חניה מקורה במצב קודם הוא 35% כאשר מקדם עבור מזווה וחדר שירות במצב חדש, המהווה שטח אינטגרלי והכרחי בבית הוא בשיעור של בין 85% ל- 100%.

בתשובתו לשאלות ההבהרה שהפנתי לתגובתו, קובע שמאי הועדה בהגינות, כי התכסית המותרת בהתאם לתכנית זמ/ 598/ 64/ 4 היא 35% עבור השטח העיקרי+ שטחי שירות שאינם חלק מהתכסית, בשונה מתחשיביו ולכן ההקלה עבור הגדלת התכסית אינה רלוונטית.

<u>עמדת המבקש:</u>

המבקש הגיש שומת ועדה, של השמאית אפרת פינטו, שהוכנה עבור הקלות דומות לעניין ניוד שטח מעליית הגג לקומה א' , למועד 17.7.2018 בגו"ח 562/335 , חלקה הסמוכה לחלקה נשוא השומה. בשומה זו השמאית התייחסה לאפשרויות הבניה לפני ואחרי אישור ההקלה. מקדם עבור עליית הגג 80% ומקדם עבור קומה א' 100% כך שהפרש מקדמי השווי בין הקומות הוא 20% .

<u>הכרעה:</u>

להבנתי יש לערוך את אומדן ההשבחה על בסיס אפשרויות הבניה לפני ואחרי אישור ההקלות ובהתאם לבקשה להיתר.

החלטת ועדת ערר 85039/10 מיום 26.7.2012 קובעת:

"לגופה של הטענה, כפי שציינו לעיל, האירוע מחולל ההשבחה ע"פ הצדדים במקרה שלפנינו הינו הקלה ולא אישור תכנית... לפיכך, ההשבחה אותה יש לבחון היא ביחס להיתר הבניה המבוקש עם הקלה וללא הקלה."

לפני אומדן השווי בשני מצבי התכנון אבחן את השטח המבוקש אל מול נוסח ההקלות שפורסמו כדלקמן:

<u>הקלה עבור הגדלת התכסית בקומת הקרקע</u>

תכנית זמ/ 598/ 64/ 4 מאפשרת תכסית של עד 35% בקומת הקרקע ובשטח של עד 131.25 מ״ר עיקרי.[2]

בבקשה הנוכחית מבקשים 124.81 מ״ר עיקרי בקומת הקרקע כך שהקלה מס׳ מס׳ 7 לעניין הגדלת התכסית מעבר למותר אינה רלבנטית עוד.

<u>הקלה עבור ניוד שטחי שירות</u>

שטחי השירות המותרים בהתאם לתכנית הם 18 מ״ר עבור חניה מקורה + 10 מ״ר מחסן בתוך המבנה. בהתאם לבקשה להיתר מבקשים שטחי שירות עבור בליטה בשטח של 5.98 מ״ר + 5.43 מ״ר חדר מזווה [3]+ 6.85 מ״ר חדר שירות סה״כ 18.74 מ״ר שטחי שירות בתוך המבנה. לפיכך נוספו לתוך המבנה 8.74 מ״ר [4]שטחי שירות אשר נויידו משטחי השירות המיועדים לחניה מקורה.

<u>הקלה עבור ניוד שטח עיקרי</u>

בבחינת ההשבחה עם אישור ההקלה יש לבחון את אפשרויות הבניה לפני ואחרי אישור ההקלה.

אפשרויות הבניה, ערב אישור הקלה, הם קומת קרקע בתכסית של עד 35% משטח המגרש+ קומה א׳ המהווה את יתרת השטח המותר למגורים ועד 50% זכויות בניה משטח המגרש.
על שטחים אלו ניתן להוסיף קומה בחלל גג רעפים בשטח של עד 30 מ״ר למגורים.

התכנון ערב אישור ההקלה יוצר תכסית קומת קרקע גדולה מתכסית קומה א׳ המאפשר מרפסת גג בקומה א׳ או חלל גג כפול או השילוב ביניהם.
תרומת השווי של החלל הכפול בקומת הקרקע יוצר יוקרתיות בבניה צמודת קרקע ותחושה של מרחב ולכן המקדם הראוי לכך הוא 10% במקרה הנדון. תרומתה של מרפסת גג בקומה א׳ הינה בשיעור של 20%-30% תלוי בגודלה . לכן עבור השטח המשלים את תכסית קומת הקרקע במצב קודם, יינתן מקדם של 15% בשל חוסר הוודאות בתכנון.

בהיתרי הבניה שנמצאו בסביבה לבניית 2 קומות (ללא ניוד שטח מעליית גג הרעפים) מבקשים בקומה א׳ חלל כפול בשטח של כ- 30 מ״ר או מרפסת גג בשטח של כ- 73 מ״ר.[5]
גם בתכנון המבוקש כיום בנכס נשוא השומה , לאחר אישור ההקלה, תכסית קומת הקרקע גדולה מקומה א׳ והתכנון כולל חלל כפול אולם לא באופן משמעותי המשפיע על שווי המקרקעין.

לפיכך בבחינת אפשרויות הבניה בשני מצבי התכנון עולה כי לא קיימת השבחה בגין ניוד השטח העיקרי ושטחי השירות המבוקשים כפי שמפורט בתחשיב הבא:

---

[2] 375 מ״ר מגרש X 0.35 = 131.25 מ״ר

[3] התאם לחישובי השטחים שטח חדר המזווה הוא 2.05 X2.55= 5.23 מ״ר ולא כפי שמצוין בטבלת השטחים.

[4] 18.74 מ״ר שטחי שירות מבוקשים

[5] בגו״ח 562/331 , 562/333

מצב קודם				מצב חדש				הפרש שטח אקווי להשבחה
קומה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'	קומה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'	
קרקע	124.81	1	124.8	קרקע	124.81	1	124.8	
קומה א	62.69	1	62.7	קומה א	90.9	1	90.9	
גג	28.21	0.7	19.7	גג	0	0.7	0.0	
מרפסת גג/ חלל כפול	62.12	0.15	9.3	מרפסת גג	0	0.15	0.0	
חניה	18	0.3	5.4	חניה	9.74	0.3	2.9	
מחסן	10	0.7	7	מחסן	12.28	0.7	8.6	
				בליטות	5.98	0.1	0.6	
סה"כ			**228.97**	סה"כ			**227.83**	-1.14

11.2. **השבחה בקו בנין ובהקמת בריכת שחיה במגרש**

שמאי הועדה קובע מקדם תרומה מעבר לתרומת החצר בשיעור של 10% לבריכת השחייה הממוקמת בחלק העורפי של המבנה.

בשומת הועדה בגו"ח 562/335, שהציג המבקש הובא בחשבון מקדם בשיעור של 13.5% .

בריכת שחיה פרטית מהווה שימוש טבעי לחצרות בבתים צמודי קרקע ולכן קיימת תרומה בהקמת בריכת שחיה מעבר לתרומת החצר.

במקרה הנדון אלמלא ההקלה לא ניתן היה להקים את בריכת השחיה ולכן אני מסכימה עם שמאי המשיבה בהתחשב במיקום הבריכה ובשטח החצר , כי מקדם התרומה מעבר לתרומת החצר הינו 10% לבריכת השחייה .

11.3. **ערכי שווי**

הצדדים חלוקים לעניין הערך הבסיסי.

שמאי המשיבה התבסס על עסקאות קרקע באזור למגרשים צמודי קרקע וקיבל שווי ממוצע למגרש בסך 1,690,000 ₪ [6] . את שוויו הממוצע של המגרש חילק ביחידות התועלת (בשטח אקוויוולנטי) במגרש נשוא השומה וקיבל 5,440 ₪ למ"ר מבונה.

המבקש לעומת זאת התייחס גם הוא לעסקאות קרקע למגרשים צמודי קרקע וחילק את שווי התמורה בשטח המגרש וקיבל שווי למ"ר מגרש בסך 4,330 ₪ .

<u>הכרעה :</u>

בבחינת עסקאות ההשוואה שהוגשו ע"י הצדדים מצאתי לנכון להתייחס לעסקאות בהן אפשרויות הבניה זהות לנכס נשוא השומה ובהן קיימת אפשרות לבניית 2 יח"ד במגרש, על מנת

[6] ממוצע השווי כולל עסקה חריגה . בתגובה למבקש טען כי העסקה החריגה לא הובאה בחשבון ולכן בחילוק השטח האקווי' בשווי הממוצע של מגרש , ללא העסקה החריגה , מתקבל 5,306 ₪. למ"ר מבונה קרקע.

להימנע ממקדמי התאמה שונים.

עסקאות אלו מתייחסות למגרשים הכלולים בתכנית זמ/ 598/ 64 /4 ובתכנית זמ/ 598/ 64 /6 .

כמו כן הובא בחשבון בעסקאות ההשוואה, עסקת המכר נשוא השומה אשר לא הוצגה ע"י הצדדים.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה בהתאם לשטח האקוויוולנטי התואם את אפשרויות הבניה לפי התכניות התקפות בחלקה:

יום מכירה	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש	שווי מכירה	שטח אקווי	שווי למ"ר אקווי
31.12.2019	562	337	18	750	₪ 1,850,000	372	₪ 4,973
16.9.2019	562	452	16	740	₪ 1,765,000	368	₪ 4,803
11.3.2019	562	446	10	743	₪ 1,520,000	369	₪ 4,121
14.6.2018	562	329	10	750	₪ 1,630,000	372	₪ 4,382
17.7.2018	562	325	6	750	₪ 1,450,000	372	₪ 3,898
ממוצע שווי מ"ר אקווי							**₪ 4,435**

11.4. **תחשיב ההשבחה**

24.8 מ"ר בריכה **X** 10% מקדם תרומה **X** 4,435 ₪ למ"ר מבונה אקווי' = 10,999 ₪

12. **<u>השומה:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל	מימוש
הקלה	22.12.2019	10,999 ₪	5,499.5 ₪	היתר בניה

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בברכה,

רמה מאור

שמאית מכריעה