רמה מאור –שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 24/05/2020
מספר מינוי: 26-2020
מספרנו: 13

לכבוד,

המבקש, עמוס ארליך
באמצעות השמאי אברהם שעיו
בדו"אל avriarad@gmail.com

המשיבה, הועדה המרחבית שרונים
באמצעות השמאי גדעון קרול
בדו"אל g_carol@012.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת היטל השבחה
גוש 8017 חלקות 168 ו- 193
מגרשים מס' 2185 ו- 2211 לפי תכנית הצ/244/1/1/א'
אבן יהודה

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 תכנית מס' הצ/244/1/1/א'

אופן מימוש הזכויות: הסכם מכר מיום 06.11.2019

2. **מועדים:**

א. המועד הקובע לשומה: 10.02.2012

ב. מועד וערך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 7.2.2020.

ג. מועד הדיון: בתאריך יום ה, 26 מרץ 2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **מסמכים שהוצגו:**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש מיום 23.01.2020, שנערכה ע"י השמאי אברהם שעיו.

ב. העתקי דרישות תשלומי היטל השבחה מיום 19.12.2019 לנכס שבנדון.

ג. העתקי נסחי רישום מפנקס הזכויות חלקות 168 ו - 193 בגוש 8017 מיום 07.02.2020.

מטעם המשיבה:

ד. שומה מטעם המשיבה מיום 16.12.2019, שנערכה ע"י השמאי גדעון קרול.

ה. מסמך מיום 29.01.2020 תגובה לשומה האחרת שהוגשה מטעם שמאי המבקשים.

ו. שומה מכרעת מיום 25.08.2019 שנערכה ע"י דוד טיגרמן למגרש מס' 2201 לפי תכנית הצ/244/1/1/א', חלק מחלקת מקור 14 בגוש 8017.

ז. קבלה מס' 953 מיום 15.11.2009 על תשלום היטל השבחה בגין שומה מוסכמת מיום 25.08.2009.

4. **פרטי המקרקעין:**

מהות הנכס	-	שני מגרשים ריקים ביעוד אזור מגורים א'
גוש	-	8017
חלקות	-	168 ו- 193 (חלק מחלקת מקור 13)
שטח חלקות רשום	-	380 מ"ר כ"א
מגרש[1]	-	מס' 2185 ו- 2211 בהתאמה
זכויות משפטיות	-	בעלות
כתובת	-	רח' ההדרים, השוליים המזרחיים של אבן יהודה

5. **תיאור הנכס והסביבה:**

הנכסים שבנדון מהווים מגרשים לא מבונים למגורים, הידועים כמגרשים מס' 2185 ו- 2211 לפי תכנית מס' הצ/244/1/1/א', חלקות 168 ו- 193 (חלק מחלקת מקור 13) בגוש 8017, השוליים המזרחיים של אבן יהודה. המגרשים מהווים חלק ממתחם המשתרע על שטח של כ- 61.37 דונם ומיועד להקמת שכונת מגורים חדשה. המתחם ממוקם מזרחית לרחוב ההדרים (המהווה ציר תנועה ראשי יחסית ביישוב), דרומית לשכונת גן מכבי (שכונה ותיקה ביישוב), צפונית לרחוב מרווה ומערבית לכביש 4 (המהווה ציר תחבורה ארצי מרכזי). שטחן הרשום של כל אחת מהחלקות הינו 380 מ"ר וצורתן ההנדסית רגולרית דמוית ריבוע. סביבת הנכס מאופיינת בקרקעות ריקות ופנויות שאינן מבונות, לצד מבני מגורים צמודי קרקע ובניה רוויה נמוכה. מבנים חדשים יחסית לצד מבנים ותיקים יותר. לחלקה 168 חזית מערבית עם רח' ההדרים, כאשר מפלס הקרקע בתחום החלקה נמוך ממפלס הרחוב. מיקום חלקה 193 פנימי יותר במתחם. נכון למועד הביקור בנכס רמת הפיתוח במתחם הנדון חלקית. רמת הפיתוח בסביבה המיושבת שלצד המתחם מלאה.

גבולות הנכסים הינם כדלקמן:

מצפון - חלקה 168 – רצועת שצ"פ ומעברה חלקה לא מבונה המיועדת לבניה צמודת קרקע
חלקה 193 – חלקה לא מבונה המיועדת לבניה צמודת קרקע

ממזרח - חלקה 168 – כביש גישה (המשך רחוב תירוש)
חלקה 193 – חלקה לא מבונה המיועדת לבניה צמודת קרקע

[1] לפי תכנית מס' הצ/244/1/1/א'

ממערב - חלקה 168 – רצועת שצ"פ ומעברה כביש גישה (המשך רחוב ההדרים)
חלקה 193 – חלקה לא מבונה המיועדת לבניה צמודת קרקע

מדרום - חלקה 168 – חלקה לא מבונה המיועדת לבניה צמודת קרקע
חלקה 193 – כביש גישה

6. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן טבלה מרכזת של התכניות החלות על הנכסים שבנדון[2]:

מס' תכנית	מהות	מס' י.פ.	מועד פרסום
שגפ/22	תכנית מתאר מנדטורית	1328	06.04.1944
SR/15	תכנית מתאר מחוז שומרון (מרכז)	1644	29.01.1948
הצ/122	תכנון כולל	2389	24.11.1977
הצ/6/122	שינוי אזורי תכנית המתאר	2483	30.11.1978
הצ/6/122ב'	בניה בקו 0 צדדי	2726	09.07.1981
הצ/6/122ג'	קביעת הוראות לבריכות שחיה באזור מגורים א'	2855	07.10.1982
הצ/200/1/1	סככות חניה	3643	30.03.1989
הצ/100/1/1	אפשרות הקמת מרתפים באזור מגורים א' לפי תכנית הצ/122	3681	27.07.1989
הצ/100/1/1א'	הוראות לבניית מרתפים	4799	29.08.1999
הצ/244/1/1	שכונת מגורים חדשה	5036	28.11.2001
תמ"א 35	תמ"א משולבת לבניה, פיתוח ושימור	5474	27.12.2005
תמ"מ/21/3	תיקון 21 לתמ"מ מחוז מרכז	5236	12.11.2003
הצ/244/1/1/א	איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים	6368	02.01.2012

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

6.1. **<u>מצב קודם:</u>**

תכנית הצ/100/1/1/א' שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4799 מיום 29.08.1999, קבעה הוראות לבניית מרתפים. על-פי הוראות התכנית תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, בשטח וקונטור שלא יעלו על שטח וקונטור קומת הקרקע שמעליה (למעט הבלטה לצורך אוורור או באם תשמש לחניה בלבד בכפוף לשמירה על 2 תנאים מצטברים נוספים כמפורט בהוראות התכנית). גובה קומת המרתף יהיה 2.4 מ' וישמש לשטחי שירות וצרכי המשפחה בלבד (באם יעלה גובה המרתף על הגובה הנ"ל הוא ייחשב כשטח עיקרי וייכלל במניין השטחים המאושרים בתכנית החלה על המגרש). הגישה למרתף תהיה מתוך המבנה ולא תותר כניסה נפרדת. שטח המרתף הינו בנוסף לאחוזי הבניה המאושרים על-פי התכנית שחלה על המגרש.

[2] תכניות נוספות שחלות על הנכס שבנדון ואינן רלוונטיות למטרת חוות הדעת, לא פורטו בטבלה זו.

תכנית הצ/244/1/1 שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 5036 מיום 28.11.2001, ומטרתה הקמת שכונת מגורים חדשה באבן יהודה בצפיפות של 5 יח״ד לדונם נטו. התכנית משתרעת על שטח של כ- 111.71 דונם, המחולק לשני מתחמים, מתחם דרומי בו חלות הוראות תכנית מפורטת המאפשרת הפקת היתרי בניה ומתחם צפוני בו נדרש אישור תכנית מפורטת נוספת. במתחם הדרומי התכנית קובעת הוראות מפורטות לצורך בניית 122 יח״ד, חלוקת השטח למגרשי מגורים ביעוד מגורים א׳ וביעוד מגורים ב׳, התווית דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור. לעומת זאת במתחם הצפוני, בו ממוקמת חלקת מקור 13 שבנדון, התכנית קובעת ייעודי קרקע במתחם ללא הוראות מפורטות, ללא חלוקה למגרשי בניה וללא הגדרת היקף הבניה. בנוסף קובעת התכנית כי במתחם זה הפקת היתרי בניה הינה בכפוף לאישור תכנית מפורטת נוספת אשר תכלול, בין היתר, הוראות חלוקה למגרשים ופיתוח (תשתיות, דרכים שצ״פ, ניקוז, נטיעות, וכו׳). מעבר לכך, כוללת התכנית הוראות נוספות כדלקמן:

- <u>קווי חשמל</u> – רשת החשמל תהיה תת-קרקעית. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורט בטבלה שבסעיף 15ב׳ להוראות התכנית.
- <u>אקוסטיקה</u> - לא יינתנו היתרי בניה אלא אם יובטח להנחת דעתו של מהנדס הודעה המקומית והיחידה הסביבתית ביצוע הטיפול האקוסטי אשר יהיה ע״י סוללה וטיפול במבני המגורים.

החלק המתארי של התכנית, בו כלולה הקרקע שבנדון, כולל הוראות שלבי ביצוע תחבורתיים כדלקמן:

1. סלילת ציר נגישות חדש לאבן יהודה מדרך מס׳ 553 ועד לרח׳ המייסדים.
2. סגירת החיבור הקיים בין רחוב ההדרים ודרך מס׳ 553.
3. סלילת רחוב השומרון ברוחב שיאפשר שני נתיבי נסיעה, פנויים, לכל אורך הקטע בין ציר הנגישות החדש לבין רחוב ההדרים.

6.2. **<u>מצב חדש</u>:**

תכנית הצ/244/1/1/א׳ שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 6368 מיום 02.01.2012, קבעה הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק, במתחם הצפוני לפי תכנית הצ/244/1/1, ששטחו כ- 61.37 דונם. מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים שתכלול 137 יח״ד והגדרת זכויות הבניה למגורים, כאשר הצפיפות תהא ביחס של 4.93 יחידות דיור לדונם נטו. זמן ביצוע התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק. על-פי מסמכי התכנית, לחלקת מקור 13 הוקצו מס׳ מגרשי תמורה. המגרשים נשוא חוות הדעת מהווים את מגרשים מס׳ 2185 ו- 2211 בשטח מדוד של 380 מ״ר כ״א, המסווגים בייעוד ׳אזור מגורים א׳. להלן פירוט זכויות הבניה המאושרים במגרשים אלו על-פי הוראות התכנית:

שטח מגרש מינימאלי	-	380 מ״ר
מס׳ יח״ד	-	2
מס׳ קומות	-	2
תכסית	-	עד 70 מ״ר + חניה לכל יח״ד (תותר הגדלת תכסית בשיעור של עד 10% בכפוף לתנאי חלחול מי נגר)
קווי בניין	-	כמפורט בהוראות התכנית

זכויות בניה שטח על-קרקעי	-	140 מ״ר עיקרי + 25 מ״ר עיקרי בחלל הגג + 25 מ״ר שירות + ממ״ד
זכויות בניה שטח תת-קרקעי	-	על-פי תכנית מס׳ הצ/100/1/1/א׳

התכנית כוללת הוראה בדבר סטייה ניכרת לעניין תוספת יח״ד, קומות וקווי בניין. מעבר לכך, כוללת התכנית הוראות כדלקמן:

- קווי חשמל – רשת החשמל תהיה תת-קרקעית. במסגרת עבודות הפיתוח יוסטו קווי המתח של חברת החשמל ממגרשי המגורים באישור חח״י ומהנדס הועדה המקומית.
- אקוסטיקה - לא יינתנו היתרי בניה אלא אם יובטח להנחת דעתו של מהנדס הודעה המקומית והיחידה הסביבתית ביצוע הטיפול האקוסטי בהתאם לדרישות התקן. ביצוע המיגון האקוסטי לרבות עלויותיו יקבעו עפ״י חוק.

6.3. **רישוי:**

לא אותרו על-ידי תיקי בנין ו/או היתרי בניה שהופקו בחלקות שבנדון.

7. **המצב המשפטי:**

7.1. הוצגו לעיוני העתקי נסחי רישום מפנקס הזכויות, פלטי אינטרנט מס׳ 22961 ו- 22962 מיום 07.02.2020, מהם עולה כי הבעלות בחלקות 168 ו- 193 בגוש 8017, ששטחן הרשום הינו 380 מ״ר כ״א, הינה ע״ש ארליך עמוס ת.ז 052060860, בשלמות (לאחר רישום פרצלציה מיום 13.06.2019). על החלקה קיימות הערות אזהרה ממועד 11/2019 לפי סעיף 126 לטובת חברת גנאח נדל״ן ויזמות בע״מ.

7.2. מעיון בשומת המשיבה עולה כי בהתאם להסכם מכר מיום 06.08.2007[3] רכש המבקש בתיק שבנדון (מר עמוס ארליך) את הזכויות בחלקת מקור 13 בגוש 8017, יחד עם אחרים.
עוד עולה, כי בהתאם לקבלה מס׳ 953 מיום 15.11.2019 (שהוצגה לעיוני) שולם היטל ההשבחה בגין מכר הזכויות.

7.3. על-פי שומת המשיבה, ביום 09.01.2019 נחתם הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה 13, במסגרתו יוחדו הזכויות במגרשים מס׳ 2185 ו- 2211 לפי תכנית מס׳ הצ/244/1/1/א׳ למבקש בתיק הנדון (מר עמוס ארליך), וכי ביום 06.11.2019 מכר המבקש את זכויות הבעלות בחלקות 168 ו-193 לחברת גנאח נדל״ן ויזמות בע״מ[4].

[3] לא הוצג לעיוני חוזה המכר על אף דרישתי משמאי המבקש.

[4] הסכם השיתוף והסכם המכר לא הוצגו לעיוני על אף דרישתי משמאי המבקש.

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". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית מס' הצ/244/1/1/א' ומימוש בדרך של מכר הזכויות.

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

תכנית	השבחה לפי שומת המשיבה	השבחה לפי שומת המבקש
הצ/244/1/1/א'	486,400 ₪	103,000 ₪

10. **<u>עיקרי המחלוקת:</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון :

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
יחידות תועלת וזכויות הבניה	140 מ"ר עיקרי (מקדם 1) 14 מ"ר ממ"ד (מקדם 0.8) 6 מ"ר מחסן (מקדם 0.6) 75 מ"ר מרתף (מקדם 0.5) 25 מ"ר חלל גג (מקדם 0.6) 115 מ"ר חצר (מקדם 0.25)	140 מ"ר ש. עיקרי עילי 25 מ"ר ש. שירות עילי 25 מ"ר ש. עיקרי חלל גג שטחי שירות במרתף לפי תכנית הצ/100/1/1/א'
מקדם דחייה עד לאישור תכנית מפורטת	0.89 (i = 6% ,n = 2)	0.8
מקדם דחייה עד להשלמת פיתוח	0.8	בתגובת המשיבה נטען כי הנ"ל מגולם בערכי השווי באם קיים
הפחתת מטלות קיר אקוסטי	35,000 ₪	בתגובת המשיבה נטען כי אין להביא בחשבון הפחתה וככל שכן הנ"ל מגולם בערכי השווי
מקדם התאמה למיקום הנכסים לעומת נכסי ההשוואה	0.8	1.1035
ערכי שווי	3,250 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו'	3,200 ₪ למ"ר קרקע

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

<u>תכניות שאינן משביחות</u>:

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי אין לחשב השבחה בגין התכניות שקדמו לתכנית מס' הצ/244/1/1/א', לאור מכר מלוא הזכויות משנת 2007.

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

11.1. **<u>שמאי המשיבה</u>:**

11.1.1 <u>אופן חישוב ההשבחה –</u>

שמאי המשיבה מפרט את זכויות הבניה במגרשים שבנדון, אך מחשב את ההשבחה על-ידי שימוש בשווי מ״ר קרקע בשני מצבי התכנון, ואינו עורך תחשיב לפי יחידות תועלת. זכויות הבניה לטענתו הינן למבנה צמוד קרקע דו-משפחתי בבינוי של 2 קומות, בחלוקה כדלקמן:

מהות השטח	שטח ליח״ד	שטח במגרש
שטח עיקרי עילי	140 מ״ר	280 מ״ר
שטח עיקרי בחלל הגג	25 מ״ר	50 מ״ר
שטח שירות עילי	25 מ״ר	50 מ״ר
שטח שירות בקומת מרתף	לפי תכנית הצ/100/1/1/א׳	
תכסית	75 מ״ר	150 מ״ר

11.1.2 <u>מקדם דחייה עד לאישור תכנית מפורטת -</u>

שמאי המשיבה נוקט במקדם 0.8 המבטא לטענתו דחייה נדרשת לאישור תכנית מפורטת. במסגרת מסמך התגובה, טען שמאי המשיבה כי במידה והיה נצמד לפרק הזמן שחלף בפועל החל ממועד אישורה של תכנית הצ/244/1/1 ועד למועד אישורה של תכנית הצ/244/1/1/א׳, קרי 11 שנים, אזי מקדם הדחייה היה צ״ל אף גדול יותר[5]. לטענתו, קיימות תכניות איחוד וחלוקה שזמן אישורן ערך בין 10 – 20 שנים.

11.1.3 <u>מקדם דחייה עד להשלמת פיתוח -</u>

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון מקדם דחייה עד להשלמת פיתוח. במסגרת מסמך התגובה לשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את זמני מועד פיתוח הקרקע לאחר מעשה וכי ממילא נתון השווי שהביא בחשבון, המבוסס על שומה מכרעת של דוד טיגרמן, מתייחס לעסקת מכר למגרש במתחם הנדון ומגלם את הדחייה הנטענת ככל שקיימת.

11.1.4 <u>הפחתת מטלות קיר אקוסטי –</u>

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון הפחתת מטלות קיר אקוסטי. במסגרת מסמך התגובה לשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה לעניין זה וככל שכן, הרי שהיא מגולמת בערכי השווי עליהן הסתמך. במסגרת הדיון אף חידד והוסיף כי גם בשומות מכריעות שנערכו ע״י

[5] 0.58 (n = 11, i = 5%).

השמאית המכריעה רינת וויס רביב לנכסים בגו״ח 8002/395 ו- 8220/23, נקבע כי עסקאות ההשוואה מהסביבה מגלמות את החסרונות ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת קיר אקוסטי.

11.1.5 <u>מקדם התאמה למיקום הנכסים לעומת נכסי ההשוואה -</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון התאמה למיקום הנכסים שבנדון, לעומת מיקום נכסי ההשוואה, בתוספת שלכ- 10% [6]. במסגרת הדיון ומסמך התגובה לשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי ההתאמה מבטאת את מיקומם העדיף של הנכסים שבנדון הממוקמים בסמוך לכביש גישה קיים (רח׳ ההדרים) ובמרחק גדול יותר מכביש מס׳ 4, לעומת מיקומו של נכס ההשוואה (מגרש מס׳ 2201) בסמוך לכביש מס׳ 4.

11.1.6 <u>ערכי שווי -</u>

שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ״ר קרקע בסך של 2,900 ₪ כפי שנקבע בשומתו המכרעת של דוד טיגרמן למועד קובע דומה למגרשים במתחם הנדון[7]. לאחר התאמה למיקום, מביא בחשבון שווי <u>מ״ר קרקע</u> למגורים בסך של 3,200 ₪. במסגרת מסמך התגובה והדיון טען כי קיימות שומות מכריעות[8] ועסקאות מכר מדווחות[9] המשקפות שווי מ״ר קרקע גבוה אף יותר, אותן בחר שלא לשקלל.

11.1.7 <u>תחשיב שומת המשיבה</u>:

שווי מצב קודם	
שטח חלקות 168 ו- 193 במ״ר	760
שווי מ״ר קרקע למגורים	3,200 ₪
מקדם דחיה עד להכנת תכנית	0.8
סה״כ שווי מצב קודם	1,945,600 ₪
שווי מצב חדש	
שטח החלקה במ״ר	760
שווי מ״ר קרקע למגורים	3,200 ₪
סה״כ שווי מצב חדש	2,432,000 ₪
השבחה	486,400 ₪

[6] 3,200 ₪ למ״ר קרקע שקבע בשומתו / 2,900 ₪ למ״ר קרקע שנקבע בשומת דוד טיגרמן

[7] שומה מיום 25.08.2019 למגרשים מס׳ 2201, 2203 – 2207 לפי תכנית מס׳ הצ/244/1/1/א׳ בגו״ח 8017/14.

[8] ציין את שומתו המכרעת של אבישי זיו בחלקה 87 (חלקה חדשה 451) בגוש 8016, במסגרתה נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה בסך של 3,700 ₪ למועד קובע 15.05.2013.

[9] עסקה מיום 31.07.2013 בגו״ח 8017/15 למגרש בשטח של 643 מ״ר לבניית מבנה דו-משפחתי, שנמכר בתמורה ל- 2,250,000 ₪, המשקפת שווי של 4,400 ₪ למ״ר קרקע לטענתו.

11.2. **<u>שמאי המבקש</u>:**

11.2.1 <u>אופן חישוב ההשבחה –</u>

שמאי המבקש קבע את בסיס ההשבחה באמצעות "תחשיב אקוויולנטיים", כמכפלה בין השטח האפשרי מכוח התכנית לבין מקדמי התועלת והכפלת השטח בשווי למ"ר אקווי', כפי המפורט להלן:

מהות השטח	שטח ליח"ד	שטח במגרש	מקדם שווי
שטח עיקרי עילי	140 מ"ר	280 מ"ר	1
שטח עיקרי בחלל הגג	25 מ"ר	50 מ"ר	0.6
שטח ממ"ד	14 מ"ר	28 מ"ר	0.8
שטח מחסן עילי	6 מ"ר	12 מ"ר	0.6
שטח שירות בקומת מרתף	75 מ"ר	150 מ"ר	0.5
שטח חצר	115 מ"ר	230 מ"ר	0.25

11.2.2 <u>מקדם דחייה עד לאישור תכנית מפורטת -</u>

שמאי המבקש נוקט במקדם 0.89 המבטא לטענתו דחייה נדרשת של שנתיים בשיעור היוון של 6%, לצורך אישור תכנית מפורטת. לטענתו, ניתן לערוך תכנית חלוקה מחדש בתקופה קצרה יותר וכי פרק הזמן שנקבע על-ידו הינו סביר ביחס לנקבע בסעיף 109א(א)(1) לחוק התו"ב לעניין "מועדים לסיום הטיפול בתכנית" (פרק זמן של עד שנה לטענתו). במסגרת הדיון הוסיף לטעון כי בהתבסס על פס"ד סי אנד סאן, כמו גם בהתאם לשומות מכריעות כדוגמת שומה מכרעת של ארז כהן בגו"ח 6128/895 ברמת גן, שבה נקבע מקדם דחיה נמוך יותר[10]. כמו כן, הוא מציין את פרק הזמן שארך עד לאישור תכנית שאושרה במתחם הדרומי הצמוד (תכנית הצ/244/1/1/ב'), שהינו כשנתיים בלבד.

11.2.3 <u>מקדם דחייה עד להשלמת פיתוח -</u>

שמאי המבקש נוקט במקדם 0.8 המבטא לטענתו דחייה נדרשת עד להשלמת פיתוח בקרקע. לטענתו קביעתו הינה בהתבסס על מסמך מטעם הועדה המקומית משנת 2016 לעניין תכניות מאושרות שטרם מומשו, תצ"א של חטיבת הקרקע משנת 2015 המראה כי טרם החלו בעבודות הפיתוח ותצ"א משנת 2018 המראה כי נערכו עבודות פיתוח חלקיות בלבד. בנוסף טוען כי רק בשנת 2018, כ- 6 שנים לאחר אישור תכנית הצ/244/1/1/א', הופקו היתרי בניה בתחום חטיבת הקרקע. כמו כן הדחייה הושפעה לטענתו, בין היתר, מההוראה שנקבעה בתכנית לעניין הצורך בהעתקת קווי מתח עליון.

11.2.4 <u>הפחתת מטלות קיר אקוסטי –</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה בסך של 35,000 ₪ בגין מטלות קיר אקוסטי נדרשות לטענתו, ללא פירוט או אסמכתאות לכך.

[10] לטענתו מדובר במגרש של 2 דונם הכולל 10 בעלי זכויות וכי מקדם הדחיה ניתן עבור הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.

11.2.5 <u>מקדם התאמה למיקום הנכסים לעומת נכסי ההשוואה -</u>

שמאי המבקש נוקט במקדם הפחתה בשיעור 0.8 בגין התאמה למיקום הנכס שבנדון לעומת נכסי ההשוואה. בנוסף טוען, כי ההתאמה שערך שמאי המשיבה ביחס לנכס ההשוואה עליו התבסס הינה שגויה, כיוון שמיקום נכס ההשוואה עדיף ומרכזי יותר מהנכס שבנדון.

11.2.6 <u>ערכי שווי -</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון שווי <u>מ״ר קרקע מבונה</u> בסיסי למגורים בסך של 3,250 ₪, תוך שהוא מתבסס על 5 עסקאות מכר משנים 2012- 2013 למגרשים ריקים בסביבת הנכס[11] ו- 5 שומות מכריעות מהאזור למועדים קובעים סמוכים יחסית, כפי המפורט להלן:

<u>עסקאות מכר מדווחות למגרשים ריקים למגורים</u>:

גו״ח	מועד העסקה	גודל מגרש	כמות יח״ד	התמורה בעסקה	תמורה ליח״ד	התאמה לנכס
8017/131	25.3.12	290	1	703,00 ₪	703,000 ₪	הפחתת זכויות בניה וחצר 100 מ״ר
8024/328	22.7.12	150	1	850,000 ₪	850,000 ₪	מיקום עדיף התאמה למועד, מפותח
8017/15	23.7.13	1148	10	5,600,000 ₪	560,000 ₪	מיקום עדיף, התאמה למועד
8017/15	31.7.13	129	1	500,000 ₪	500,000 ₪	תוספת חצר, התאמה למועד
8017/15	15.8.13	380	2	1,800,000 ₪	900,000 ₪	מיקום, התאמה למועד - 10% לשנה
סה״כ בממוצע ליח״ד לפני התאמה					**702,600** ₪	

<u>שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק</u>:

שמאי מכריע	גו״ח	מס׳ מגרש[12]	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה קרקע	הערות
אבישי זיו	8016/87	2524א, 2518 תכנית 151/1/1	30.5.2013	3,700 ₪	בנוסף הובאה בחשבון דחיה עד ביצוע פיתוח והפחתה בשל קירבה לכביש 4
אלי כהן	8024/205	205/1, 205/2 תכנית הצ/373/1/1	11.7.2012	4,550 ₪	בנוסף הובאה בחשבון דחיה עד ביצוע פיתוח
שאול אושרת	8018/28	חלקות 262,263	11.07.2012	4,550 ₪	
משה נדם	8024/16	כלל המגרשים תכנית הצ/267/1/1/א׳	09.10.2009	3,000 ₪	בנוסף הובאה בחשבון דחיה עד ביצע פיתוח
סה״כ ממוצע לאחר התאמה למועד קובע				**3,250** ₪	

[11] במסגרת השומה לא ציין פרטי גו״ח, אותם השלים רק לאחר הדיון ולא פירט את התחשיב.

[12] מס׳ המגרשים לא צוינו בשומה ואלו הוזנו על-ידי לאחר בדיקת הפרטים המצוינים בשומות המכריעות.

11.2.7 <u>תחשיב שמאי המבקש</u>:

מרכיב	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	140	1	140
ממ"ד	14	0.8	11.2
מחסן	6	0.6	3.6
מרתף	75	0.5	37.5
חלל גג	25	0.6	15
חצר	115	0.25	28.75
סה"כ			236.1
שווי שוק למ"ר אקווי'			3,250 ₪
סה"כ שווי מגרש לפני הפחתות			767,325 ₪
הפחתת מטלות קיר אקוסטי		35,000 ₪	732,325 ₪
מקדם מיקום		0.8	585,860 ₪
דחיה עד ביצוע פיתוח		0.8	468,688 ₪
סה"כ שווי שני מגרשים מצב חדש			**937,376** ₪
דחיה עד אישור התכנית	לפי 2 שנים, 6%		0.89
שווי מצב קודם			**834,265** ₪
השבחה במעוגל			103,000 ₪

11.3. **<u>הכרעה</u>:**

11.3.1 **אופן חישוב ההשבחה - תחשיב זכויות בניה ושטח אקווי'**

שמאי הבעלים קובע את שווים של המגרשים במצב חדש בהתאם ליחידות התועלת ושמאי המשיבה קובע את שווים בהתאם לשווי למ"ר קרקע. הוראות התכנון שבנדון והוראות התכנון בסביבה אינן אחידות לעניין היקפי הבניה במגרשים השונים ולכן אני סבורה כי יש לבחון את שווי המגרשים לפי יחידות התועלת כפי שערך שמאי המבקש. לצורך כך בחנתי את הוראות התכנית מהן עולה כי זכויות הבניה במגרשים, 2185 ו- 2211, שבנדון הינן כדלקמן:

מהות השטח	שטח ליח"ד	שטח במגרש	מקדם שווי
שטח עיקרי עילי	140 מ"ר	280 מ"ר	1
שטח ממ"ד	12 מ"ר	24 מ"ר	1
שטח עיקרי בחלל הגג	25 מ"ר	50 מ"ר	0.7
שטח שירות עילי[13]	25 מ"ר	50 מ"ר	
שטח שירות בקומת מרתף	70 מ"ר	140 מ"ר	0.5
שטח חצר[14]	105 מ"ר	210 מ"ר	0.3

[13] מגולם בשווי שנגזר מעסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון.

[14] שטח החצר = שטח המגרש בניכוי תכסית קומת הקרקע ובניכוי 30 מ"ר עבור 2 חניות מקורות.

כאמור תכנית מס' הצ/244/1/1, שבמצב הקודם, מסווגת את חלקת המקור 13 ביעוד מגורים א' ומגורים ב' אך אינה קובעת חלוקה למגרשים ואינה מגדירה את היקף זכויות הבניה. לכן, באומדן שווי המצב הקודם, הסתמכו הצדדים על זכויות הבניה שאושרו בדיעבד, בתכנית מס' הצ/244/1/1/א', המהווה את המצב התכנוני החדש.

מאחר ולא הוצגו עסקאות השוואה ומכיוון ולא ניתן לאתר עסקאות למתחם הנדון ערב אישור התכנית שאינן מגלמות את הפוטנציאל הנובע מהליכי אישור התכנית המשביחה או שאינן נדרשות להתאמות ניכרות, לאור פערי הזמנים בין מועדי אישור התכניות, אני סבורה כי הגישה שנקטו הצדדים, היא סבירה וניתן לאמצה.

11.3.2 מקדם דחייה עד לאישור תכנית מפורטת

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם דחיה 0.8 (4.5 שנים, בשיעור היוון 5%) ושמאי המבקש מביא בחשבון מקדם דחיה 0.89 (שנתיים, בשיעור היוון 6%). אקדים ואומר כי לאחר בדיקה שערכתי, אינני מסכימה עם מי מהצדדים לעניין זה. פרק הזמן שנדרש לאישור תכנית הצ/244/1/1/א' שבנדון, ממועד הגשת מסמכי התכנית ביום 19.05.2003 ועד לפרסום התכנית למתן תוקף ברשומות ביום 26.01.2012, ארך כ- 8.8 שנים.

שטח התכנית כ- 61 דונם והיא כוללת 11 חלקות בבעלות של כ- 7 משפחות, מדינת ישראל והמועצה המקומית אבן יהודה. מעיון בהליך אישור תכנית הצ/244/1/1/א', נראה כי פרק הזמן שחלף בפועל ממועד קבלת מסמכי התכנית ועד למילוי התנאים שנדרשו לצורך הפקדתה[15], כמו גם פרק הזמן שחלף ממועד הפקדתה להתנגדויות ועד למועד הדיון בהתנגדויות[16] הינם ארוכים משמעותית מהממוצע.

טענת שמאי המבקש לעניין פרק הזמן הקצר יחסית שארך עד לאישור תכנית הצ/244/1/1/ב' אינה רלוונטית מכיוון שתכנית זו אינה מהווה תכנית איחוד וחלוקה.

אף אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש בדבר פרק הזמן הנדרש מהוועדה המקומית לאשר תכנית (עד שנה) ,עפ"י המועדים הקבועים בסעיף 109א(א)(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. ראשית, כיוון שהסעיף האמור עוסק בפרק הזמן בו ועדה מקומית או מחוזית נדרשת לאשר תכנית מהרגע שמסמכיה הוגשו לה. שנית, כיוון שהוועדה אינה חייבת לאשר את התכנית במסגרת פרק זמן זה, אלא לתת החלטתה האם לדחות את התוכנית, לקבוע תנאים לאישורה, או לאשרה.

יתירה מכך, מכיוון שאישור תכנית מפורטת כנדרש בהוראות תכנית הצ/244/1/1 הינו בסמכות ועדה מחוזית, הרי שפרק הזמן הנדרש ארוך אף יותר. כך גם עפ"י הגדרות הסעיף (עד 18 חודשים מהוועדה המחוזית למתן החלטה בדבר תכניות שבסמכותה, לעומת 12 חודשים בלבד, הנדרשים מהוועדה המקומית). בכל מקרה, אני סבורה כי יש לבחון את משך הזמן שנדרש לאישור תכניות בעלות דרישות ומאפיינים דומים, בהתאם למאושר בסביבת הנכס.

[15] כשנתיים.

[16] כ- 4 שנים.

לצורך הערכת פרק הזמן הסביר לאישור תכנית מפורטת, הקובעת זכויות והוראות בניה ובנוסף כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק (בהסכמת הבעלים או שלא) , כבמקרה הנדון, בחנתי מספר תכניות שאושרו ביישוב אבן יהודה, בין השנים 1999 - 2002, כלהלן :

מס"ד	מס' תכנית	מהות התכנית	עיר/ ישוב	שטח תכנית	מס' חלקות בתחום התכנית	מועד קבלת משמכי התכנית	מועד אישור תכנית	פרק הזמן בו אושרה התכנית (מס' שנים)	הערות
1	הצ/1/1/242	איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים + שינוי ייעודי קרקע + קביעת זכויות בניה והוראות בניה	אבן יהודה	כ- 9.6	6	03.11.1998	31.10.1999	1	בעל זכויות 1 בקרקע
2	הצ/1/1/127/ז'	איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים + שינוי ייעודי קרקע + קביעת זכויות בניה והוראות בניה	אבן יהודה	כ- 6.6 דונם	3	30.09.2001	06.04.2003	1.5	בעל זכויות 1 בקרקע
3	הצ/1/1/177/ב'	איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים + שינוי ייעודי קרקע + קביעת זכויות בניה והוראות בניה	אבן יהודה	כ- 30 דונם	4	27.06.2000	01.10.2003	3.3	כ- 3-4 בעלי זכויות
4	הצ/1/1/257	איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים + שינוי ייעודי קרקע + קביעת זכויות בניה והוראות בניה	אבן יהודה	כ- 4.4 דונם	6	15.12.1998	29.04.2002	3.45	כ- 3-4 בעלי זכויות
5	הצ/1/1/173/א'	איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים + קביעת זכויות בניה והוראות בניה	אבן יהודה	כ- 3 דונם	3	26.11.2001	05.01.2006	4.1	כ- 3-4 בעלי זכויות

מהמפורט לעיל נלמד כי פרק הזמן הנדרש לאישור תכנית משתנה בין תכנית לאחרת, בהתחשב במס' גורמים. ביניהם שטח התכנית, מס' בעלי הזכויות בתחום התכנית ועוד. אני מודעת למקרים בהם אישור התכנית ארך זמן רב יותר מהמפורט בטבלה, אך לטעמי מקרים אלה אינם משקפים את ציפיית הקונה הסביר בשוק החופשי. לדעתי, התכניות המפורטות במס"ד 5- 3 מהוות נתון השוואה סביר למגרשים נשוא ההכרעה. בשקלול פרק הזמן שנדרש לאישור התכניות המפורטות במס"ד 5 - 3, תוך התחשבות בשטח קרקע גדול יותר במקרה שבנדון (כ- 61 דונם) המאפשר גמישות תכנונית רבה יותר מחד, ומנגד מס' בעלי הזכויות, הגדול במעט, סבורני כי פרק הזמן הנדרש לאישור תכנית דומה הינו כ- 3 שנים.

מכיוון שאומדן זה מהווה קירוב בלבד, ולאור העובדה כי זכויות הבניה במצב הקודם לפי תכנית מס׳ הצ/244/1/1 אינן מוגדרות בתכנית וקביעתן מחייבת הנחות מסוימות, אני סבורה כי יש לבטא את אי הודאות הכרוכה בכך בקביעת הריבית, ולהעמידה על שיעור של 6%.

11.3.3 **מקדם דחייה עד להשלמת פיתוח**

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם 0.8 בגין דחיה עד להשלמת הפיתוח ושמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון הפחתה לעניין זה המגולם בערכי השווי, ככל שקיים. אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי עניין זה מגולם בעסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון, מהמתחם הנדון או ממתחם סמוך בעל מאפיינים דומים, שאינו מפותח. לפיכך, רק בעסקאות השוואה במגרשים הכוללים פיתוח, הבאתי בחשבון התאמה נדרשת במקדם 0.79, המבטא דחייה סבירה של כ- 4 שנים בשיעור ריבית של 6%[17]. לעניין זה ראה הכרעתי להלן במסגרת פרק ערכי השווי.

11.3.4 **הפחתת מטלות קיר אקוסטי**

שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה של 35,000 ₪ בגין מטלה להקמת קיר אקוסטי. שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון הפחתה לעניין זה המגולם בערכי השווי, ככל וקיים. אני מסכימה עם שמאי המשיבה. מעבר לכך, מטלת הקיר האקוסטי קיימת בשני מצבי התכנון. לכן, בהשוואה לערכים מאותן שומות מכריעות לנכסים מרוחקים יותר מכביש 4 ושלגביהן אין בתקנון התוכנית הוראה למיגון אקוסטי, הבאתי בחשבון התאמה בשיעור של כ- 5% לביטוי מטרדי הרעש הצפויים והמטלות הנדרשות בנושא המיגון האקוסטי. לעניין זה ראה הכרעתי להלן במסגרת פרק ערכי השווי.

11.3.5 **מקדם התאמה למיקום הנכסים לעומת נכסי ההשוואה -**

שמאי המבקש נוקט במקדם הפחתה בשיעור 0.8 בגין למיקום הנכס הנדון לעומת עסקאות ההשוואה. שמאי המשיבה נוקט בתוספת בשיעור של כ- 10% לנתון השווי עליו התבסס הממוקם לטענתו במיקום נחות יותר בסמוך לכביש מס׳ 4. אני סבורה כי רכיב זה מגולם בעסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון מהמתחם הנדון או ממיקום דומה, למעט עסקת ההשוואה בשומה המכרעת של דוד טיגרמן הממוקמת בסמוך לכביש מס׳ 4 שהובאה במקדם תוספת בשיעור של 5%. כמפורט להלן בהכרעתי בעניין ערכי השווי.

11.3.6 **ערכי שווי -**

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר קרקע בסיסי בסך 3,200 ₪ . שמאי המבקש קובע שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ בסיסי בסך 3,000 ₪. מכיוון שיחסי הצפיפות והיקף זכויות הבניה משתנים בין המגרשים ואינם

[17] וכפי שנקבע בשומה מכרעת של משה נדם בגוש 8024 חלק מחלקה 16 (מספר חדש 402)

קבועים, סבורני כי הגישה המיטבית לאומדן שווי המגרשים הינה ניתוח יחידות התועלת והשטח האקווי בכל מגרש.

בחנתי את נתוני השווי עליהם התבססו הצדדים ובנוסף נתוני שווי שאיתרתי, כמפורט להלן:

מועד העסקה	גו"ח	מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	התמורה	שטח אקווי' (מ"ר) [18]	שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם
30.07.2013	8017/15	מס' 2202 לפי תכנית הצ/244/1/1א	מגורים א'	627	2	₪2,050,000	553	₪3,211 [19]
25.03.2012	8017/131	מס' 24 לפי תכנית הצ/244/1/1/ב'	מגורים א'	694	3	₪2,109,000	611	₪ 2,996 [20]
22.07.2012	8024/328	מס' 23 לפי תכנית מס' הצ/30/122/א'	מגורים א' מיוחד	601	4	₪3,400,000	835	₪3,173 [21]
15.08.2013	8017/15	מס' 2209 לפי תכנית מס' הצ/244/1/1/א'	מגורים א'	380	2	₪1,800,000	458	₪3,232 [22]
04.11.2012	8016/72	מס' 2194 לפי תכנית מס' הצ/244/1/1/א'	מגורים א'	403	2	₪1,700,000	465	₪3,381 [23]
15.08.2013	8017/15	מס' 2208 לפי תכנית מס' הצ/244/1/1/א'	מגורים א'	387	2	₪1,800,000	485	₪3,307 [24]
3,217 ₪	**שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' מתואם בממוצע**							

כביקורת בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכסים, כפי המפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מגרש	תיאור המקרקעין	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה
אבישי זיו	8016/87	מגרשים מס' 2518א' ו- 2524 לפי תכנית הצ/151/1/1	מגרשים ללא פיתוח סמוך לכביש מס' 4	30.05.2013	₪ 3,700
אלי כהן	8024/205	מגרשים מס' 205/1 ו- 205/2 לפי תכנית הצ/373/1/1	אזור מפותח כחלק מהישוב סמוך לכביש מס' 4	13.12.2013	₪ 5,000
שאול אושרת	8018/28	חלקות 262,263 בגוש 8018	אזור מפותח ומרכזי בישוב רחוק מכביש מס' 4	11.07.2012	₪ 4,550
משה נדם	8024/16	כלל המגרשים תכנית הצ/267/1/1/א'	מגרשים הכלולים במתחם חדש וללא פיתוח, רחוק מכביש מס' 4.	09.10.2009	₪ 3,000
רן וירניק	8024/154	מגרש 1143 לפי תכנית הצ/267/1/1/א'	אזור לא מפותח רחוק מכביש מס' 4	09.10.2009	₪ 3,100
יצחק ברמן	8024/236	מגרש מס' 2043 לפי תכנית הצ/194	אזור מפותח רחוק מכביש 4 . התכנית אינה כוללת הוראות מיגון אקוסטי	14.07.2013	₪ 5,000

בהתאמות המתחייבות למתחם הנדון, מתקבל שווי מ"ר אקו' בגבולות 3,230 ₪[25].

לאחר בחינת עסקאות ההשוואה והשומות המכריעות בסביבת הנכסים כפי המפורט לעיל, אני סבורה כי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' הינו בסך של 3,200 ₪.

[18] מקדם שווי שטח עיקרי וממ"ד – 1, שטח עיקרי בחלל הגג – 0.7, מרתף – 0.5, חצר – 0.3. שטחי השירות מגולמים בשווי.
[19] לאחר התאמה לזמן עפ"י נתוני למ"ס (1.18) התאמה למרחק מכביש מס' 4 (1.05).
[20] לאחר התאמה לצפיפות (1.02), צורת חלקה (1.1) ורמת הפיתוח (0.79).
[21] לאחר התאמה לצפיפות (1.04) ורמת הפיתוח (0.79).
[22] לאחר התאמה לזמן עפ"י נתוני למ"ס (1.18).
[23] לאחר התאמה לזמן עפ"י נתוני למ"ס (1.05).
[24] לאחר התאמה לזמן עפ"י נתוני למ"ס (1.18).
[25] התאמה לזמן, התאמה לאופי בניה (חד ודו משפחתי), דחיה לפיתוח קרקע ומיגון אקוסטי.

12. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

חלקה 168 (מגרש מס׳ 2185)			
שטח מגרש (מ״ר)	380		
מס׳ יח״ד	2		
	שטח	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	280	1	280
שטח ממ״ד	24	1	24
שטח עיקרי חלל גג	50	0.7	35
שטח מרתף	140	0.5	70
שטח חצר	210	0.3	63
סה״כ שטח אקו׳			472
שווי מ״ר קרקע מבונה			₪ 3,200
סה״כ שווי מגרש במצב חדש			**₪1,510,400**
מקדם דחיה לשווי מצב קודם			0.84
סה״כ שווי מגרש במצב קודם			**₪1,268,161**
השבחה			
סה״כ השבחה חלקה 168 (מגרש מס׳ 2185)			₪242,239
סה״כ היטל השבחה חלקה 168 (מגרש מס׳ 2185)			**₪ 121,120**

חלקה 193 (מגרש מס׳ 2211)			
שטח מגרש (מ״ר)	380		
מס׳ יח״ד	2		
	שטח	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	280	1	280
שטח ממ״ד	24	1	24
שטח עיקרי חלל גג	50	0.7	35
שטח מרתף	140	0.5	70
שטח חצר	210	0.3	63
סה״כ שטח אקו׳			472
שווי מ״ר קרקע מבונה			₪3,200
סה״כ שווי מגרש במצב חדש			**₪1,510,400**
מקדם דחיה לשווי מצב קודם			0.84
סה״כ שווי מגרש במצב קודם			**₪1,268,161**
השבחה			
סה״כ השבחה חלקה 193 (מגרש מס׳ 2211)			₪242,239
סה״כ היטל השבחה חלקה 193 (מגרש מס׳ 2211)			**₪ 121,120**

13. **<u>השומה:</u>**

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

מס' חלקה	גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	מועד מימוש
168 (מגרש מס' 2185)	הצ/244/1/1/א'	10.02.2012	₪ **242,239**	₪ **121,120**	06.11.2019
193 (מגרש מס' 2211)			₪ **242,239**	₪ **121,120**	

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב