דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ועדת ערר מחוזית חיפה
arrhaifa@moin.gov.il

העוררים:
עו"ד יהודה מישר, מאיר סאסי, רבקה לוי ומלכה פינס,
ע"י מר דוד טיגרמן, שמאי מקרקעין,
tigerltd@bezeqint.net

המשיבים:
הועדה המקומית לתכנון ובניה 'שומרון'
ע"י מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין,
jbirenbaum@walla.com

תאריך : 5/8/2010
מס' עבודה: 7116.10
תיק ערר: 9049/09 - 9051/09

<u>שומה מייעצת</u>

<u>בעניין תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה</u>

<u>גוש 11323 חלקות 209-211</u>

<u>רחוב התאנה, זכרון יעקב</u>

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

1. <u>מטרת השומה והחלטת ועדת ערר</u>

נתמניתי ביום 8/3/2010 ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מייעצת לצורך הכרעה במחלוקת בתיק ערר 9049/09 – 9051/09 בעניין תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק התו"ב בגין אשור תכנית ש/1216.

העוררים היו בעלי זכויות ב 3 חלקות בגוש 11323 (209-211). החלקות היו מיועדות למגורים. תכנית ש/1216 (להלן: "התכנית החדשה") סווגה החלקות כשטח לבניני צבור וכתמורה הוקצו לעוררים זכויות במגרשים 152, 153 בתכנית.

העוררים טוענים כי התכנית פגעה בזכויותיהם באופן ששווי החלקות שהיו בבעלותם גבוה יותר משווי המגרשים שהוקצו להם בתכנית החדשה. המשיבה דחתה הטענה. הוגש ערר.

ועדת ערר החליטה ביום 24/2/2010 למנות שמאי מייעץ. המנוי כולל הנחיות כדלקמן:

א. "יובהר כי על השמאי המייעץ ליתן ערך של החלקה לפני ואחרי התכנית, גם אם הערך לאחר התכנית גבוה יותר מהערך לפני.

ב. השמאי המייעץ יתייחס לבסיסי הנתונים שסקרו הצדדים (עסקות השוואה, מכרזי מנהל וכיוצ"ב) וכן לעסקאות שנעשו במקרקעין עצמם ויערוך ניתוח של העסקאות הללו".

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

<u>העוררים</u>:
בעלי הזכויות במקרקעין: עו"ד יהודה מישר, מאיר סאסי, רבקה לוי, מלכה פינס.
שמאי העוררים: מר דוד טיגרמן

<u>המשיבים</u>:
הועדה המקומית לתכנון ובניה: שומרון (להלן:"**הועדה**")
שמאי הועדה המקומית: מר יעקב בירנבאום

3. <u>מועדים</u>

3.1 <u>המועד הקובע לשומה</u>: 25/06/2006

3.2 <u>מועד ועורך הביקור בנכס</u> : 25/06/2010

3.3 <u>מועד הדיון</u>: 13/06/2010 בהשתתפות שמאי הצדדים וחלק מבעלי הזכויות. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומת י.בירנבאום מיום 7/12/2008, בשומתו המתוקנת[1] מיום 29/12/2009 על נספחיה (הכוללים בין היתר מכרזי ממ"י, חוזים, נתוני שעם) ובמסמך תשובתו לערר מיום 15/11/2009.

שמאי הועדה הציג מסמכים נוספים שעיקרם:

[1] בהתאם להחלטת יו"ר וועדת הערר

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

- מסמך תגובה לחוות דעת מתוקנת של שמאי העוררים מיום ה- 1/02/2010.
- מידע ממס רכוש 11323/209-211,

4.2 עמדת העוררים מפורטת בשומת ד.טיגרמן מיום 10/03/2008 ובשומתו המתקונת מיום 28/12/2009.

שמאי העוררים הציג מסמכים נוספים שעיקרם:

- הודעת ערר וסכומי התביעה למועד אישור התכנית
- עותק מהבקשה לתביעת פיצויים של כל אחד מהתובעים.
- חוזה מכר מ- 19/06/2003[2].
- טבלת איזון לתכנית ש/802 שנערכה ע"י שמאי הועדה.
- חוזים ונתוני שע"ם.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	11323			11292
חלקות/מגרשים:	209	210	211	מגרש 152, מגרש 153,
	(להלן:"חלקות המקור")			(להלן:"מגרשי התמורה"[3])
שטח (מ"ר):	656,	598,	762,	761, 761,
סה"כ שטח:	2,016 מ"ר.			1,522 מ"ר.
מיקום:	רחוב התאנה, שכ' וילות בחורש, זכרון יעקב			רחוב הפלמ"ח, שכונת נווה הברון, זכרון יעקב

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 <u>חלקות המקור</u>:

בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט ונמסר לעיוני, רשומות חלקות המקור כדלקמן:

חלקה 209: בבעלות: לוי רבקה 258/656 חלקים , פינס מלכה 398/656 חלקים.
על הנכס רשומות הערות אזהרה לפי ס' 126.

חלקה 210: בבעלות פינס מלכה 235/598 חלקים
לוי רבקה, מישר יהודה, סאסי מאיר, 121/598 חלקים כ"א.
על הנכס רשומות משכנתאות והערות אזהרה לפי ס' 126.

חלקה 211: בבעלות סאסי מאיר, לוי רבקה ומישר יהודה, 1/3 כ"א.
על הנכס רשומה משכנתאות והערת אזהרה לפי ס' 126.

(כיום רשומות החלקות בבעלות 'זכרון יעקב מועצה מקומית', כמכר מיום 28/12/2008).

[2] חוזה להעברת זכויות בחלקות המקור לגיתית ניצן השקעות ונדל"ן בע"מ – חברה פרטית בבעלות משותפת של העותרים.
[3] בהתאם לתכנית **ש/1216**. מגרשים אלה רשומים כיום כחלקות 149 (ששטחה הרשום 755 מ"ר) 150 (ששטחה הרשום 765 מ"ר).

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

6.2 מגרשי התמורה:

מגרשי התמורה מהווים כיום חלקות רשומות 149, 150.

בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט מיום 15/7/2010 רשומות החלקות כדלקמן:

חלקה 149: כמכר מיום 29/12/2008, בבעלות שטרן ליאת (1/4), שטרן אלון (1/4) וגולדהירש סוזן מישל (1/2). על הנכס רשומות הערות שונות, ביניהן זכות מעבר לכלי רכב בשטח של 63 מ"ר על פני חלקה 150.

חלקה 150: כמכר מיום 29/12/2008, בבעלות בלנק יעקב (1/4) בלנק הלית (1/4) מילר לב רן מיכל (1/4) מילר גדעון לי (1/4). על הנכס רשומות הערות שונות כולל זכות מעבר לטובת חלקה 149 בשטח 63 מ"ר.

7. תאור הנכס והסביבה

חלקות המקור:

3 החלקות המקוריות מהוות כיום חלק מקומפלקס חינוכי ברחוב התאנה בשכונת וילות בחורש בזכרון יעקב. השכונה הממוקמת באגפו הצפוני של הישוב, מדרום לגבעת עדן, מאופיינת בבתים צמודי קרקע.

3 החלקות צמודות זו לזו. חלקה 209 הינה החלקה הדרומית ולה חזית לרחוב התאנה. 2 החלקות האחרות הצמודות לה מצפון בזו אחר זו – ללא חזית לרחוב. הגישה לחלקות העורפיות – ע"י דרך המסתעפת צפונה לאורך גבולן המערבי של חלקות 209, 210.

פני השטח בחלקות הנדונות גבוה בהשוואה לחלקות שמצפון להן.

מגרשי התמורה:

מגרשי התמורה (הרשומים כיום כחלקות 149 ו- 150) הינם 2 מגרשים צמודים בעקול רחוב הפלמ"ח, באגפו הדרומי של הישוב, בדרומה של שכונת נווה הברון.

השכונה שהינה שכונה ותיקה מאופיינת בבניה צמודת קרקע. פני השטח בשכונה משתפלים לכוון דרום.

למגרש 153 חזית לרחוב הפלמ"ח. הגישה למגרש 152 – דרך מגרש 153 (זיקת הנאה).

מגרש 153 גובל ממזרח ומדרום במגרשי מגורים. מגרש 152 גובל מדרום במגרש למגורים, ממערב בשצ"פ ומצפון בשביל הולכי רגל אל השצ"פ.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכנית מתאר מפורטת ש/189</u>

דבר אישורה פורסם בי.פ. 2585 מיום 6/12/1979.

התכנית מייעדת 3 חלקות המקור למגורים מיוחד א/1:
שטח חלקה מינימלי: 500 מ"ר
מספר קומות : 2
מס' יח"ד לחלקה: 1
שטח בניה ברוטו מקס': 15% לקומה או 30% בשתי קומות
מבני עזר: 5% משטח החלקה
קווי בניה: קדמי ואחורי 5 מ', צדדי 4 מ'

8.2 <u>תכנית ש/מק/823</u>
דבר אישורה פורסם בי.פ. 4788 מיום 26/07/1999.

התכנית מאפשרת תוספת של עד 6% משטח המגרש באזור מגורים א/1 מיוחד שבתחום תכנית ש/189.

8.3 <u>תכנית ש/1216 – ניוד והחלפת שטחי מגורים והרחבת שטח לבי"ס בזכרון יעקב.</u>

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5544 מיום 25/06/2006.

התכנית כוללת 2 מתחמי תכנון – מתחם א' בגוש 11292 ובו מגרשי התמורה (152,153), מתחם ב' בגוש 11323 ובו חלקות המקור (211-209).

המגרשים מיועדים לאזור מגורים א'. על פני מגרש 153 מסומנת זכות מעבר למגרש 152.

התכנית כוללת טבלת איזון והקצאה. בהתאם לטבלה הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות המקור מגרשי תמורה 153-152. המגרשים מיועדים לאזור מגורים א' ושטחם 761 מ"ר למגרש.

עיקר הוראות התכנית:
שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר.
מס' יח"ד: 2
שטח עיקרי: 42%
שטח שירות: 12.2% לא כולל ממ"ד 7.5 מ"ר לכל יח"ד.
כמפורט לעיל רשומים מגרשי התמורה כחלקות 149,150.

<u>תכנית שלא הופקדה</u>

8.4 <u>תכנית ש/802 – כביש עוקף צפוני.</u>

הודעה לפי ס' 77, 78 בדבר הכנת תכנית פורסמה בי.פ. 5051 מיום 4/2/2002.

התכנית אשר מטרתה היה לתכנן כביש עוקף צפוני, כללה את חלקות המקור.
בהתאם להודעה תוקף ההודעה שנה אחת מיום פרסומה ברשומות.
כפי שנמסר הועדה המחוזית החליטה לדחות הפקדת התכנית ב 7/7/2004.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

9. **<u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>**

להלן פרוט עיקרי עמדות הצדדים כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
גורמי הפגיעה	**שטח:** חלקות המקור 2016 מ"ר, מגרשי התמורה 1,512 מ"ר.	
	בנוי: בחלקות המקור 3 וילות נפרדות על 2016 מ"ר, עם פוטנציאל להליך תכנוני לשנוי ל 4 יח"ד. שטחי הבניה גדולים יותר (36%=725 מ"ר). במגרשי התמורה 4 יח"ד בדו משפ' היוצר מבנה טורי, 160 מ"ר ליח"ד, זיקות הנאה.	*תגובה: הפוטנציאל לחלוקה ל 4 יח"ד כפוף להכנת תכנית ולהיטל השבחה.*
	טופוגרפיה: חלקות המקור ממוקמות בראש גבעה. מגרשי התמורה מדרוניים מחייבים קיר תומך גבוה.	
	נגישות: לחלקות המקור נגישות מרחוב התאנה ודרך מסתעפת. לאחד ממגרשי התמורה זיקת הנאה על פני השני.	נגישות לחלקת מקור אחת (הדרומית).
	מיקום: שכ' וילות בחורש עדיפה על נוה הברון.	חלקות המקור ליד בי"ס – מקום נחות. אין נוף והפתוח חלקי.
בסיס נתונים לחלקות המקור ('וילות בחורש')	**עסקות עצמיות**: העסקות בחלקות המקור משנת 2003 משקפות העובדה כי לא ניתן היה לבנות על המקרקעין. עסקות אלה אינן משקפות השווי. במועד הרכישה על החלקות מגבלות תכנוניות לפי ש/802 ומכאן המחירים המופחתים. כל עוד ש/802 לא נדחתה (2004) הרי שהיא רלבנטית. העסקה מ 2006 מיוחדת (אחד הבעלים קנה בכדי לבנות לבנו ע"י יתר הבעלים שהם קבלנים) ולא משקפת שווי שוק.	**עסקות עצמיות:** ב 9/6/2003-מועד העסקה לא היתה מגבלת הוצאת היתרים והחלקות זמינות. המגבלה חלה שנה מיום פרסום ההודעה. המחירים הנמוכים – בגלל המיקום הגרוע, העדר פתוח וכד'. רשויות מש"ח קבעו לאחר השגה שווי חלקה 211 כזמינה והפחיתו שווי החלקות האחרות. יש להסתמך על שווי זה. ב 2006 עסקה נוספת המשקפת מחיר מופחת מהסבות דלעיל.
	קרקע: גוו"ח 11323/79, 26/12/2002 גוו"ח 11323/85, 27/2/2002 גוו"ח 11323/94, 31/10/2004 **בתים:** גוו"ח 11323/178, 1/6/2005, גוו"ח 11323/96, 1/6/2005, גוו"ח 11323/136, 19/19/2005, גוו"ח 11323/94, 28/2/2006, גוו"ח 11323/133, 28/3/2007, גוו"ח 11323/117, 6/5/2007, גוו"ח 11323/121, 1/7/2007, גוו"ח 11323/106, 2/5/2008	**קרקע:** גוו"ח 11323/47, 26/9/2006. (קרקע+מבנה במצב שלד). מכרזי מנהל 320/2005, 8/2/2006. ההפרש בשווי בין עסקות באזור לעסקות בחלקות המקור משקף המיקום הנחות והמאפיינים כנ"ל. **בתים:** גוו"ח 11323/163, 14/1/2005 גוו"ח 11323/175, 4/7/2006 גוו"ח 11322/180, 7/2/2005, גוו"ח 11323/198, 30/5/2006. עסקות אלה מוצגות ללא ניתוח לראיה כי קיימות עסקות מכר בתים במחירים נמוכים מאלה שהציג שמאי המבקש. הנתונים מוצגים ללא פרטים או נתוח.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

	גוו"ח 11323/143, 15/5/2008 בנתוח הנתונים והתאמתם לנדון מגיע לשווי של **$800,000** (כ 397$ למ"ר).	בנתוח הנתונים והתאמתם לנדון מגיע לשווי של **$610,000** (כ 302.5$ למ"ר).
	שמאי הועדה העריך, במסגרת טבלת איזון (טיוטה) לתכנית ש/802 מ 2002, את החלקות כלדקמן: חלקה 209 – 196,800 $ חלקה 210 – 179,400 $ חלקה 211 – 228,600 $ וסה"כ - 604,800 $	*תגובה: יש להסתכל על העסקה על רקע הצפי לתמורה ולא על בסיס הערך בטבלאות האיזון.*
בסיס נתונים למגרשי התמורה (נוה הברון)	עסקה בקרקע: עסקה בגוו"ח 11292/53/2, 11/4/2005. בהעדר די עסקות בקרקע מפרט אף עסקות בבתים: גוו"ח 11292/39/1, 5/2/2006 גוו"ח 11292/47/1, 15/3/2006[4], גוו"ח 11292/100/2, 16/9/2007, גוו"ח 11292/126, 24/4/2006, גוו"ח 11292/131, 8/2/2006. בנתוח הנתונים והתאמתם מגיע לשווי של כ **$640,000** (כ 420 $ למ"ר).	עסקות בקרקע: גוו"ח 11319/109, 6/12/2006 גוו"ח 11292/32, 30/7/2003, גוו"ח 11318/190, 10/12/2006, גוו"ח 11318/192, 6/12/2006 גוו"ח 11292/18, 14/11/2006. עסקות בבתים: בתי התמורה מהשנים 2007-2009. גוו"ח 11292/53/2 מ 11/4/2005. בנתוח הנתונים והתאמתם מגיע לשווי של **$700,000** (כ 460 $ למ"ר). הדרך הנכונה היא השוואה לעסקות בקרקע. ניתן להקיש מעלית המחירים בין 2003 ל 2006 כאן גם על השנוי ב'וילות בחורש'.
	שמאי הועדה העריך במסגרת טבלת איזון לתכנית ש/1216 מ 6/12/2005, השווי במצב החדש – 540,000 $.	*תגובה: בשלב הראשון נתנו 36% בניה ובפועל אושרו 42%. הטבלה הוכנה חצי שנה לפני המועד הקובע.*
הפרש השווי	**בהודעת הערר:** שווי במצב קודם: 800,000 $ שווי במצב חדש: 540,000 $ (לפי שומת שמאי הועדה בטבלאות האיזון) הפגיעה: 260,000 $.	שווי במצב קודם: 610,000 $ שווי במצב חדש: 700,000 $ ההשבחה: 90,000 $ **השבחה בש"ח: 402,000 ₪**
	בשומה המקורית ובטפסי הבקשה לתביעת פצויים: שווי במצב קודם 800,000 $ שווי במצב חדש 640,000 $ הפגיעה: 160,000 $ **ובש"ח 714,500 ₪**	
	בשומה המתוקנת טוען לשוויים שונים. שווי במצב קודם 863,500 $ שווי במצב חדש 547,920 $	

[4] בעסקה זו לפי שמאי הועדה נמכרה הקרקע + מבנה במצב שלד.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>החלטת ועדת ערר</u>

ועדת ערר בהחלטתה מיום 24/2/2010 כללה הנחיות לשמאי המיעץ כדלקמן:

א. "יובהר כי על השמאי המייעץ ליתן ערך של החלקה לפני ואחרי התכנית, גם אם הערך לאחר התכנית גבוה יותר מהערך לפני.

ב. השמאי המייעץ יתייחס לבסיסי הנתונים שסקרו הצדדים (עסקות השוואה, מכרזי מנהל וכיוצ"ב) וכן לעסקאות שנעשו במקרקעין עצמם ויערוך ניתוח של העסקאות הללו".

10.2 <u>גורמי הפגיעה</u>

שמאי המבקש מציין גורמי פגיעה המהווים למעשה מאפייני המקרקעין והשוני ביניהם בין חלקות המקור למגרשי התמורה.

שמאי הועדה חולק על העובדות המפורטות ע"י שמאי המבקש בנושא הנגישות ופוטנציאל החלוקה. בנושא הנגישות טוען שמאי הועדה כי קיימת נגישות לחלקה 209 בלבד, מרחוב התאנה. בנושא פוטנציאל החלוקה ל-4 מגרשים לנוכח מגרש מינימלי של 500 מ"ר טען שמאי הועדה כי הליך זה כרוך באישור תכנית (דחיה של כשנה-שנתיים) ובתשלום היטל השבחה.

<u>דעתי</u> - להלן סכום המאפיינים והשוני:

	חלקות המקור	**מגרשי התמורה**
מיקום	שכונת וילות בחורש	שכונת נוה הברון
שטח	2,016 מ"ר	1,512 מ"ר
מס' חלקות	3	2
בינוי	3 יח"ד בבתים חד משפחתיים	4 יח"ד דו משפחתיות
טופוגרפיה	באזור גבוה ומישורי יחסית	פני שטח משופעים
נגישות	מרחוב התאנה ודרך מסתעפת	מרחוב הפלמ"ח וזיקת הנאה למעבר.

מאפיינים אלה יובאו בחשבון באומדן השווי במצב הקודם (חלקות המקור) ובמצב החדש (מגרשי התמורה).

באשר לפוטנציאל החלוקה- שמאי המבקש בתחשיביו לא ייחד שווי לפוטנציאל זה. מקובלת עלי טענת שמאי הועדה לפיה הפוטנציאל היה קיים אך כפוף להליך תכנוני ולתשלום היטל השבחה.

10.3 <u>נתונים וניתוחם</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בהתייחסות לנתונים ובניתוחם.

הנתונים נחלקים כדלקמן:

א) עסקות העוררים בחלקות המקור.

ב) עסקות להשוואה הרלבנטיות לחלקות המקור: מגרשים ובתי מגורים.

ג) עסקות להשוואה הרלבנטיות למגרשי התמורה: מגרשים ובתי מגורים.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

הצדדים מסכימים כי השיטה הטובה ביותר ובעלת התוקף הגובה ביותר היא שיטת ההשוואה למגרשים ריקים רלבנטיים.

שמאי המבקש טוען כי במצב של צמצום/העדר די עסקות להשוואה במגרשים ריקים, נזקקים אף לשיטת החילוץ ולאומדן שווי הקרקע בשיטה זו.

שמאי הועדה טוען כי על רקע השונות בעסקאות מהיבט סטנדרט הבניה השיטה 'מסוכנת' אך מביא בחשבון אף הוא נכס בנוי אשר פרטיו ידועים לו.

<u>דעתי</u> – כעקרון, גישת ההשוואה למגרשים ריקים (השואה ישירה) היא הגישה המועדפת ככל שיש די נתונים לבסס השומה על שיטה זו בלבד. במצב שאין נתונים מספיקים הרי שיש להזקק לנתונים המתקבלים אף בשיטת החילוץ מנכסים בנויים. תוקף שיטה זו נמוך יותר מאחר והיא כרוכה בבצוע התאמות. כל שנוי בגורם התאמה מסוים משפיע על התוצאה וכשמדובר במקבץ גורמי התאמה הרי רגישות התוצאה גבוהה. כדי לצמצם רגישות זו יש לבדוק מרב הפרמטרים הניתנים לבדיקה (למשל מה היה בנוי בנכס במועד העסקה על פי היתרי הבניה וכיוצ"ב').

א) <u>עסקות העוררים בחלקות המקור</u> (חלקות 209,210,211 בגוש 11323):

א.1) <u>עסקת רכישת חלקות המקור:</u>

מועד: 19/6/2003

המוכר: וילות בחורש בע"מ.

הרוכש: גיתית ניצן השקעות ונדל"ן בע"מ.

התמורה: 237,288 $

במועד העסקה חלה על הנכס תכנית ש/189.

בהתאם לס' 2.6 להסכם, המוכר שילם לועדה המקומית את הוצאות הפתוח של המקרקעין בגין פתוח שבוצע במקרקעין עד ליום חתימת ההסכם. (ס' 2.6 להסכם)

בהתאם לס' 3.4 להסכם, ידוע לרוכש כי ביום 6/1/2002 פורסמה הודעה בהתאם לסעיף 77 לחוק על הכנת תכנית ש/802 – כביש עוקף צפוני זכרון יעקב, החלה על הממכר וכי לא ניתן להוציא כיום היתרי בניה.

בהתאם לס' 11 להסכם, הרוכש התחייב לשלם למוכר 20,000$ במידה וינתנו לרוכש מקרקעים חילופיים או פצוי כספי בעד הממכר בין במסגרת התכנית המוצעת ש/802 ובין במסגרת אחרת.

<u>שמאי המבקש</u> והמבקש טוענים כי חוזה זה אינו משקף קרקע זמינה לבניה וזאת על רקע תכנון תכנית ש/802 – כביש עוקף צפוני, אשר מייעדת חלקות 209, 210 לדרך וכוללת טבלת איזון. לטענתם לא ניתן היה להוציא היתרי בניה בחלקות, ורק לאחר שבוטלה ההחלטה על סלילת כביש עוקף הוחל בתכנון השטח מחדש במסגרת תכנית ש/1216. לפיכך יש להביא גורם זה בחשבון.

<u>שמאי הועדה</u> טוען כי תוקף ההודעה לפי ס' 77/78 (מיום 4/2/2002) הינו לשנה בלבד, לפיכך שמועד רכישת הזכויות ניתן היה להוציא היתרי בניה והקרקע זמינה, ואין רלבנטיות למחשבת הצדדים בעניין זה. המחיר הנמוך נובע כולו מהמיקום הגרוע בשולי השכונה ובסמיכות לבית ספר, העדר פתוח וכד'.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il

דעתי – אני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי מחיר העסקה אינו משקף שווי קרקע זמינה לבניה מיידית מהנימוקים כדלקמן:

1) מחיר העסקה כמפורט בהסכם משקף את אומד דעת הצדדים. ניתן ללמוד מסעיפי ההסכם כי הצדדים הביאו בחשבון כי לא ניתן להוציא היתרי בניה. ככל שמסתמכים על ההסכם, הרי שיש להסתמך על כל מרכיביו.

2) העסקה (19/6/2003) משקפת שווי ממוצע של 117.7$/מ"ר קרקע (ולפי הערכת מס שבח 142.8$/מ"ר קרקע).

עסקות ההשוואה הרלבנטיות למועד העסקה אשר הוצגו[5]:

- 26/12/2002, 11323/79, רח' התפוח 15, 537 מ"ר, 185,000$, (344.5$/מ"ר קרקע)
- 27/2/2002, 11323/85, רח' התפוח 22, 643 מ"ר, 198,190 $, (308.2$/מ"ר קרקע).

בהביאי בחשבון גורם התאמת זמן של כ 5% לעסקה הראשונה וכ 10% לעסקה השניה, שווי הקרקע הממוצע בעסקות אלה הינו כ 350$/מ"ר קרקע. העסקה משקפת שעור של 34% משווי זה או 41% בהתייחס להערכת מש"ח. שעור הפחתה זה אינו סביר בהתייחס לקרקע כזמינה לבניה במיקום הנדון.

המיקום הנדון סמוך לבית ספר, החלקה הדרומית פונה לרחוב התאנה שהוא רחוב סואן יותר מרחוב התפוח, והקרקע אינה נהנית מיתרון נוף וממאפיני המגרשים הצפוניים ברחוב התפוח. מקדמי התאמה אילו הינם לדעתי –

מיקום בסמוך לבי"ס – 0.8,
מיקום חלקה אחת מהשלוש ליד ציר תנועה ראשי – 0.97 בהתייחס לכל השטח.
מקדם התאמה נוסף להעדר נוף במקרים הנדרשים להתאמה זו – 0.85 [6].

על רקע מקדמי התאמה אלה, במועד העסקה השווי הסביר של הקרקע כזמינה לבניה מיידית נע בגבולות 253$.

3) לענין הטענה כי ההודעה לפי ס' 78 אינה בתוקף במועד העסקה ומכאן שהקרקע זמינה לבניה: הודעה לפי ס' 77 פורסמה בי.פ. 5051 מיום 4/2/2002. תוקף ההודעה שנה אחת מיום פרסומה ברשומות. הועדה המחוזית החליטה בהתאם לס' 78 לחוק כי לא יוצאו היתרי בניה בשטחים שבתחום התכנית בכל תקופת הפרסום.

קביעת הגבלות על מתן היתרי בניה בשלב הקודם להפקדת תכנית נעשית מכוח ס' 78 לחוק. על פי סעיף זה: "*תקפם של תנאים אלה יהיה עד להפקדת התכנית, דחיתה או עד שיבוטלו התנאים או שישונו על יד מי שקבעם, או לפרק זמן שלא יעלה על 3 שנים, הכל לפי המועד המוקדם יותר*".

להבנתי, קביעת תקופת התוקף עונה על דרישות הסעיף וככל שלא נתקבלו החלטות להארכת תוקף ההודעה (ולא נמסר מידע בעניין זה) הרי שלהודעה אין תוקף במועד העסקה. עם זאת במקרה הנדון קונה סביר יניח כי כדי לבנות על

[5] בעלות תכנון זהה.
[6] אין להפחית בגין פתוח חלקי מאחר וכל רוכש מגרש משלם אגרות והיטלי פתוח לרשות המקומית עם הקמת הבית ואין להפחית בגין נגישות מאחר וקיימת דרך סטטוטורית המסתעפת צפונה אל החלקות הצפוניות.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

החלקות במועד זה יהיה עליו לפנות לערכאות למימוש זכותו[7]. אני אף סבורה כי קונה בכוח היה מביא בחשבון פוטנציאל סביר להארכת תקופת הפרסום כמו גם את העובדה כי הצעת תכנית ש/802 קיימת ותקפה.

אין זה סביר להשוות מצב תכנוני זה למצב תכנוני של קרקע זמינה לבניה מיידית (על פי תכנית בתוקף וללא תכנית כלשהיא בהכנה לשנוי יעוד לדרך). גורם התאמה של מצב תכנוני ייחודי זה, יחד עם גורמי ההתאמה האחרים המפורטים לעיל הם אלה הבאים לידי בטוי בעסקה.

4) לעניין הטענה כי מש"ח העריך החלקה אשר התכנית אינה חלה עליה ב $130,000, לא ברור איך התקבלה ההחלטה ומה היו השיקולים, למשל: האם הסמיכות העתידית לכביש העוקף המתוכנן הובאה בחשבון ובאיזו מידה וכיוצ"ב. לפיכך, בנסיבות הקיימות, אינני מוצאת מקום להסתמך על החלטה זו.

א.2) <u>עסקה בין הבעלים מ 19/1/2006.</u>

המוכר: מלכה פינס הרשומה כבעלים של 398/656 חלקים מחלקה 209 בגוש 11323 המהווים 398 מ"ר

הרוכש: יהודה מישר (בעל זכויות בחלקה)

הממכר: 250/656 חלקים (250 מ"ר מהחלקה)

התמורה: 132,000 ₪ (משקף שווי של 114.4$/מ"ר קרקע).

<u>בכ' המבקש</u>, עו"ד יהודה מישר, טען בדיון לענין עסקה זו כי זו עסקה מיוחדת בין בעלי זכויות בנכס ואינה משקפת השווי[8].

<u>שמאי הועדה</u> טוען כי העסקה משקפת השווי ומאפייני המיקום הגרוע.

<u>דעתי</u> – העסקה אינה משקפת שווי שוק ממוכר לקונה מרצון. מנתוח עסקאות ההשוואה (ראה להלן) עולה כי שווי השוק בהתאמה למיקום הנדון הינו בגבולות 551.5$/מ"ר.

ב) <u>עיסקות להשוואה הרלבנטיות לחלקות המקור</u>

השכונה מבונה ולפיכך מעטות העסקות במגרשים ריקים במועד הרלבנטי.

להלן עסקות רלבנטיות:

ב.1) 26/9/2006, גוו"ח 11323/47, רח' התפוח, 685.5 מ"ר, 354,832$.

שמאי המבקש התייחס לעסקה זו כאל עסקה בקרקע ריקה והגיע לשווי של 508$/מ"ר קרקע.

שמאי הועדה אשר הכין בעבר שומה לנכס זה והכיר פרטי הנכס, הביא בחשבון קיומם של מחוברים בשטח 135 מ"ר (שלד וגמר חלקי) ולאחר הפחתת רווח יזמי 1.2) ושווי מחוברים ($70,000) הגיע לשווי של 401$/מ"ר קרקע.

[7] ראה ע"א 3139/05 כלפון נוה ארזים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה (שם נתבקש היתר בניה שסורב ע"י הועדה המקומית בטענה כי האזור עובר הליך תכנון מחדש והועדה נתבעה בשל כך).

[8] לדבריו, במועד העסקה היה ידוע כי התמורה שיקבלו הבעלים הינה ל 4 יח"ד בשטח של 1500 מ"ר וכי יקבלו בנוסף גם מגרש בשטח 500 מ"ר כהשלמה ל 2000 מ"ר המקוריים. הקונה בעסקה זו (עו"ד יהודה מישר) רצה לרכוש המגרש עבור בנו כך שאת בית המגורים יבנו השותפים בחלקות המקור שהם קבלני בנין והפצוי עבור שטח זה יהיה במסרת עסקת הבניה.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il

בבדיקה בתיק הבנין מצאתי כי ניתן היתר ב 16/8/2005 לבנית 144 מ"ר. בניתוח השווי ע"י הפחתת רווח יזמי (1.2), מחוברים ($500/מ"ר וסה"כ $72,000) והפרש פתוח ($33,500) ובתוספת דמי היתר לבניה מעל 160 מ"ר, שווי הקרקע הינו כ $225,000.

ניתוח זכויות הבניה: (48% + 5% מבנה עזר)

שטח עיקרי	329.0	1	329.0
מבנה עזר	34.3	0.5	17.1
חצר	486.7	0.3	146.0
סה"כ שטח אקו.			492.2
התאמת מיקום (בי"ס,רחוב)		0.78	0.78
סה"כ שטח אקו.			383.9
שווי קרקע למ"ר אקו.			$ 587.2

ב.2) שמאי הועדה הציג מכרזי מנהל מקרקעי ישראל בגבעת עדן (שכונה מצפון לנכס הנדון). להלן תוצאות המכרזים[9] מ 8/2/2006, כולל מע"מ וללא פתוח:

גוש	חלקות	שטח	עסקה כולל מע"מ
11374	11 מגרש 10	492	₪ 472,472
11375	166מגרש 68	484	₪ 549,991
11375	62 מגרש97/1	329	₪ 711,108
11375	61 מגרש 98/2	328	₪ 716,933
11375	48 מגרש 103א'	337	₪ 641,332
11375	54 מגרש 105	450	₪ 962,290
11375	69 מגרש 114	544	₪ 888,895

זכויות הבניה במגרשים: 1 יח"ד, 50% או 280 מ"ר הנמוך מביניהם, ממ"ד, חניה ומחסן[10].

אני מקבלת טענת שמאי הועדה כי יש להביא בחשבון עלויות פתוח עודפות במכרזים אלה. להלן ניתוח שווי קרקע למ"ר אקו. בהתייחס לשטח מגרש ממוצע.

שטח מגרש ממוצע	398	₪ 784,112	$171,129
תוספת פתוח עודף		$20	$7,952
סה"כ שווי			$179,081
עיקרי	199	1	199
חניה	15.0	0.35	5
ממ"ד	12.5	0.8	10
חצר	270.7	0.3	81
סה"כ			295.3
למ"ר ב$			$607
התאמת מיקום			0.78
התאמה בעלות/חכירה			1.05
קרקע למ"ר אקו.			$497

[9] לא הובא בחשבון מגרש 10 שתוצאתו חריגה ומגרש 68 בו הוצאות הפתוח חריגות.
[10] המחסן היא זכות בכל צמודי הקרקע. שוויה מגולם בשווי מ"ר.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

ב.3) בהתאם לדווח שעם אחד מהמגרשים שבמכרז הנ"ל - קרקע בגוו"ח 11375/54 נמכר ב 14/12/2006 בתמורה ל 1,503,360 ₪ (800$/מ"ר קרקע).

עסקה זו בהתאמות ובנכוי פתוח (60$/מ"ר) משקפת שווי של 742 $/מ"ר אקו[11].

ב.4) שמאי הועדה מציג עסקה מיום 5/4/2005 בגוו"ח 11322/85, רחוב יגאל אלון. בהתאם לחוזה, קיים הסכם שיתוף על פיו הממכר – 475 מ"ר בחלקה (מגרש 44 – בעורף רחוב יגאל אלון). שמאי הועדה הניח דחיה של כ 3 שנים להשלמת הפתוח ואפשרות להוצאת היתר בניה. אני מקבלת הנחה זו.

עסקה זו משקפת בהבאה בחשבון של דחיה זו, התאמת מועד ומיקום משקפת שווי קרקע למ"ר אקו. זמין של 456 $[12].

ב.5) שמאי הועדה הציג חוזה מיום 28/5/2008 בגוו"ח 11321/310, דרך פינלס לפיו נמכר מגרש בשטח 667 מ"ר ב 340,000$.

בבדיקתי מצאתי כי ניתן לבנות על המגרש 2 יח"ד, 250 מ"ר לכל יחידה ושטחי שירות. בחוזה קיים סעיף לפיו ידוע למוכר כי תנאי להיתר בניה הינו הסדרת נושא פתוח המתחם בו מצוי הממכר. בניתוח חוזה זה ובהתאמות (מועד, בנוי ופתוח) מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. של 490 $[13]

ב.6) שמאי הועדה העריך חלקות המקור לצורך טבלת איזון והקצאות לתכנית ש/802 ב 21/5/2002 בסך 604,800$, בהתאמת מועד (10%) מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. של 522 $[14]. עלי להטעים כי טבלת איזון נערכת למטרת איזון בין הבעלים ותוקף

[11] 360,000$ ובנכוי פתוח ורשוי – כ 302,000$.

עיקרי	225	1	225
חניה	15.0	0.35	5
ממד	12.5	0.8	10
חצר	304.0	0.3	93
סה"כ			333
למ"ר ב$			$906
התאמת מיקום			0.78
התאמה בעלות/חכירה			1.05
			$742

[12]

475	40% + 7% שש		$110,000
התאמת דחיה			$40,000
			$150,000
עיקרי	190	1	190
שטחי שירות	33.3	0.5	17
חצר	346.8	0.3	104
סה"כ			310.7
למ"ר ב$			$483
התאמות מועד ומיקום	1.1	0.858	$456

[13]

עיקרי	500	1	500
חניה	80	0.35	28
ממ"ד	25	0.8	20
חצר	312	0.3	93.6
סה"כ			641.6
למר אקו			$529.9
התאמות (זמן,פתוח ובנוי)		0.924	$490

[14] 1274.5 מ״ר אקו בנכס הנדון (כמפורט להלן) / 1.1 X 604,800$

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

נתון זה נמוך ולא יובא בחשבון.

ב.7) בהתאם לדווח שעם, קרקע בגוו"ח 11323/94, רחוב הדובדבן 4, בשטח 554 מ"ר נמכרה ב 31/10/2004 ב 243,000 $.

עסקה זו בהתאמות מועד ומיקום משקפת שווי של 636 $ קרקע למ"ר אקו[15].

מנתונים אלה מתקבל שווי ממוצע של 551.5$/מ"ר אקו. שווי ממוצע זה חושב בהתאם לרמת תוקף כל אחד מהנתונים.

כאינדיקציה לנתונים אלה, להלן נתוני השוואה (בהתאם לדווח שעם) של נכסים בנויים וחילוץ ערך הקרקע משוויים[16]. כאמור תוקפם של נתונים אלה נמוך יותר מהסבות המפורטות לעיל. (יוצג פרוט נתוח לגבי אחת הדוגמאות):

ב.8) 14/1/2005, גוו"ח 11323/163, אשכול 18, 545 מ"ר מגרש, 190 מ"ר בנוי, נמכר ב 385,000 $. (בניתוח העסקה ובצוע ההתאמות מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. – 511$[17])

ב.9) 1/6/2005, גוו"ח 11323/178, פינלס 1, 702 מ"ר מגרש, 283 מ"ר בנוי, נמכר ב 515,000 $. (בניתוח העסקה ובצוע ההתאמות מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו.- 531$)

ב.10) 19/10/2005, גוו"ח 11323/136, המייש 3, 535 מ"ר מגרש, 228 מ"ר בנוי, נמכר ב 575,000 $. (בניתוח העסקה ובצוע ההתאמות מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו.- 661$)

ב.11) 28/2/2006, גוו"ח 11323/94, דובדבן 4, 554 מ"ר מגרש, 220 מ"ר בנוי, נמכר ב 569,000 $. (בניתוח העסקה ובצוע ההתאמות מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. של 568 $)

ב.12) 28/3/2007, גוו"ח 11323/133, הארזים 1, 530 מ"ר, 185 מ"ר בנוי, גובל בבי"ס יעבץ, נמכר ב 585,400 $. (בנתוח העסקה ובצוע התאמות מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו של 689$)

[15]

עיקרי	199	1	199
חניה	15.0	0.35	5
ממד	12.5	0.8	10
חצר	426.8	0.3	128
סה"כ			342.7
למ"ר ב$			$709
התאמת מועד מיקום	1.15	0.78	$636

[16] השטח המבונה נלקח מהיתרי הבניה הקודמים לעסקה. נערך סיור חיצוני בכל הנכסים המפורטים.

[17]

אשכול 18	545			$385,000
	יזמות	1.1		$350,000
לפי היתר מ 1995	בנוי	190	$800	$152,000
	הפרש פתוח		$30	$16,350
שווי קרקע ריקה				$181,650
עיקרי	36%	196.2	1	196.2
עזר	5%	27.25	0.5	13.625
חצר		419.7	0.3	125.9
סה"כ				335.7
שווי קרקע למ"ר אקו				$541
התאמת מיקום מועד		0.9	1.05	$511

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

ב.13) 30/5/2006, גוו"ח 11323/198, פינלס 10, 522 מ"ר מגרש, 165 מ"ר בנוי, נמכר ב 385,000 $. (בנתוח השווי ובבצוע ההתאמות מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. של $543)

שווי ממוצע של קרקע למ"ר מבונה אקו. שהתקבל מנתוח נתונים אלה עולה בכ 5% על השווי שהתקבל מנתוח נתוני הקרקע ומחזק את רמת תוקפו.

<u>חישוב השטח האקו. בחלקות המקור הנישומות ושוויין:</u>

חלקה 209	656	**שטח**	**אקו**	**סה"כ**
עיקרי	36%	236.2	1	236.2
עזר	5%	32.8	0.5	16.4
חצר		505.1	0.3	151.5
סה"כ				**404.1**
חלקה 210	598			
עיקרי	36%	215.3	1	215.3
עזר	5%	29.9	0.5	14.95
חצר		460.5	0.3	138.1
סה"כ				**368.4**
חלקה 211	762			
עיקרי	36%	250	1	250.0
עיקרי שולי		24.3	0.8	19.5
עזר	5%	38.1	0.5	19.05
חצר		711.7	0.3	213.5
סה"כ				**502.0**
סה"כ שטח אקו.				**1274.5**
שווי קרקע למ"ר אקו				$551.5
סה"כ שווי קודם				$703,524
סה"כ שווי קודם בש"ח	4.466		₪ 3,139,291	**₪ 3,139,000**

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

ג) <u>עיסקות להשוואה הרלבנטיות למגרשי התמורה</u>

30/7/2003, גוו"ח 11292/32, השומר 47, מגרש בשטח 441 מ"ר נמכר ב 150,000 $. בנתוח הנתונים והתאמתם מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. 627$[18].

14/11/2006, גוו"ח 11292/18, השומר 50, מגרש בשטח 371 מ"ר נמכר ב 170,079 $. בנתוח הנתונים והתאמתם מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. של 676$[19].

11/4/2005, גוו"ח 11292/53/2, ראובן 7, נמכר בית בשטח של כ 140 מ"ר על מגרש בשטח 375 מ"ר ב 270,433$. בנתוח העסקה ובצוע ההתאמות מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. של 602$[20].

16/9/2007, גוו"ח 11292/100/2, העצמאות 15, נמכר בית בשטח של כ 126 מ"ר על מגרש בשטח 415 מ"ר ב 289,625$. בנתוח העסקה (בשיטה המפורטת לעיל) מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. של 593$.

6/12/2006, גוו"ח 11319/109, ברחוב גרניט, נמכר מגרש בשטח 853 מ"ר, ב 418,562$. בניתוח העסקה והתאמתה מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. של 810$.

21/5/2007, גוו"ח 11319/123, ברחוב גרניט, המכר מגרש בשטח 646 מ"ר ב 320,000 $. בניתוח העסקה והתאמתה מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. של 631$.

10/12/2006, גוו"ח 11318/190, הגדעונים 44, נמכר מגרש בשטח 860 מ"ר ב 405,804$. בניתוח העסקה והתאמתה מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. של 817$.

6/12/2006, בגוו"ח 11318/192, גדעונים 42, נמכר מגרש בשטח 855 מ"ר ב 400,000 $. בניתוח העסקה והתאמתה מתקבל שווי קרקע למ"ר אקו. של 772$.

18

עיקרי	36%	158.8	1	158.8
שירות	20%	88.2	0.5	44.1
עזר (חניה)	5%	22.05	0.35	7.7
חצר		295.5	0.3	88.6
סה"כ				299.2
שווי קרקע למ"ר אקו				$501
התאמת מועד ונגישות	1.25	1		**$627**

19

עיקרי	36%	133.6	1	133.6
שירות	20%	74.2	0.5	37.1
עזר (חניה)	5%	18.55	0.35	6.5
חצר		248.6	0.3	74.6
סה"כ				251.7
שווי קרקע למ"ר אקו				**$676**

20

בית דו קומתי לא חדש		140.7	$800	$112,560
הפרש פתוח			$30	$11,250
				$146,623
עיקרי	36%	135	1	135.0
שירות	20%	75	0.5	37.5
עזר (חניה)	5%	18.75	0.35	6.6
חצר		251.3	0.3	75.4
סה"כ				254.4
שווי קרקע למ"ר אקו				$576
בהתאמת מועד ונגישות	1.1	0.95		**$602**

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

מכל הנ"ל עולה כי שווי ממוצע של קרקע למ"ר אקו., בהביאי בחשבון רמת התוקף של הנתונים, 663$.

<u>חישוב השטח האקו. במגרשי התמורה:</u>

כל מגרש	761 מ"ר	שטח	אקו	סה"כ
עיקרי 2 יחד	42%	319.6	1	319.6
עזר	12%	92.8	0.5	46.42
ממד		7.5	0.8	6.00
חצר		547.3	0.3	164.2
סה"כ				536.2
ל2 מגרשים				1072.4
מקדם הפחתה נגישות		0.9		**965.2**
שווי קרקע למ"ר אקו.				$669
סה"כ שווי				$ 646,121
ובש"ח	4.466		במעוגל	**₪ 2,859,000**

ד) <u>סיכום:</u>

שווי חלקות המקור: ₪ 3,139,000

שווי מגרשי התמורה: ₪ 2,859,000

ההפרש: ₪ 280,000

11. **<u>שומה</u>**

לאור כל המפורט לעיל הגעתי לכלל דעה כי חלה פגיעה במקרקעין,

<u>בסכום של - ₪ 280,000</u>

ובאתי על החתום

דורית פריאל

שמאית מייעצת

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**