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

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין

המבקש:

ראובן שליין

ע"י מר הרצל מימון, שמאי מקרקעין

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה 'שורקות'

ע"י מר יעקב צפריר, שמאי מקרקעין.

תאריך: 30/5/2018

מספרנו: 7939.18

מס' מנוי: 125-2018

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 4665 חלקה 5

משק 30, רחוב היוגב

משגב דב

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 18/1/2018 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכניות
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקש:	מר ראובן שליין שמאי המבקש: מר הרצל מימון
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה 'שורקות', שמאי הועדה המקומית: מר יעקב צפריר

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	בר/104:	21/6/1991
		בר/2020:	20/2/2009
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	9/3/2018, ע"י הח"מ.	
3.3	מועד הדיון:	17/4/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.	

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר יעקב צפריר מיום 12/11/2017 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 4/3/2018.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר הרצל מימון מיום 30/1/2018.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	4665
חלקה:	5
שטח רשום:	12,658 מ"ר
שטח חלקה א' :	10,767 מ"ר[1]
מס' משק:	30
כתובת:	משגב דב.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

בהתאם למכתב רמ"י מיום 12/8/2015, הזכויות במשק 30 במשגב דב רשומות על שם שליין ראובן ורחל שליין.

בהתאם להסכם מיום 17/7/2016, מכרו שליין רחל וראובן זכויותיהם במקרקעין שבנדון בתמורה ל-

[1] בהתאם לחוזה המכר מיום 17/7/2016

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

5,200,000 ₪. בנוסף ישלמו הקונים ההפרש בין דמי הרשאה לדמי הסכמה, ככל שיהיה כזה.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא שומה זו הינה נחלה (משק מס' 30) במושב 'משגב דב' שבין צומת גדרה לצומת בית רבן ומצפון בצמוד לכביש 7.

הנחלה נשוא השומה ממוקמת בשוליים הדרום מזרחיים של הישוב, גובלת מדרום בכביש 7, ממזרח וממערב בנחלות דומות ומצפון – בכביש. בחזית המשק – בית מגורים חד קומתי. בעורפו – מבנה קל וסככה שנשרפה.

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם

8.1 **תג"פ 353**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 254 מיום 9/10/1952

התכנית מסווגת הנכס הנדון בתחום חלקות חקלאיות.

שטח מגרש מינימלי: 18,000 מ"ר

שטח בניה מירבי: 15% או 150 מ"ר הפחות מביניהם

בניני עזר: לפי צרכי החקלאי באישור הועדה המקומית ובהסכמת המחוזית.

מצב חדש

8.2 **משמ/73 (בר)**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3584 מיום 25/8/1988

התכנית מהווה תכנית לצרכי הסדר רישום.

8.3 **תכנית בר/104**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3879 מיום 16/5/1991 ובעיתונות ביום 6/6/1991

התכנית מהווה תכנית מתאר לישוב משגב דב.

בין יתר הוראות התכנית הרלבנטיות לאזור המגורים החקלאיים:

חלקה א' נחלקת לשני אזורי משנה – באזור האחד שהינו החלק החזיתי הצמוד לדרך, מותר לבנות מבנים למגורים ומבני משק, באזור השני אסורה בניית מגורים ומותר לבנות בו מבני משק.

מס' יח"ד: עד 3 יח"ד במבנה אחד או שני מבנים. יח"ד ראשונה למחזיקים במשק החקלאי, יח"ד שניה לממשיך במשק ויח"ד שלישית להורים.

שטח בניה: 400 מ"ר

שטח יח"ד לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו- 220 מ"ר בשתי קומות

שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר.

מבנה עזר: 85 מ"ר כולל מקום חניה.

מרתפים: בגובה 2.2 מ'. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא תורשה הקמת מטבח במרתף.

בריכות: בריכות שחיה יותרו בשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, באזור המיועד למגורים ובשטח עד 12% משטח המגרש הפנוי.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.4 **תכנית בר/2020**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5913 מיום 5/2/2009

התכנית מסדירה פעילות יצרנית נוספת לפעילות החקלאית בחלקה א בנחלות במושבים.

בחלקה א יותרו שימושים כדלקמן:

- מגורים בהתאם לתכניות התקפות,
- מבנים חקלאיים,
- אחסנה (למעט גלויה),
- מלאכה ותעשיה זעירה,
- שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ופעוטונים, מרכז יום לקשיש, שירותי רפואה אלטרנטיביים,
- תעשיה חקלאית הקשורה ישירות לעיסוקו של בעל המשק,
- מבנה לארוח כפרי,
- הצגת ומכירת מוצרים המיוצרים בתחום השטח המיועד לתעסוקה לא חקלאית בשטח עד 50 מ"ר.

שטחי הבניה:

- סה"כ שטח לשימושי פל"ח לא יעלו על 500 מ"ר עיקרי ושירות. השטח לשימוש פל"ח יהיה בתחום המגורים בחלקה א. (השטח המותר).
- השטח המשמש כשירותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון, יכול שיהיו צמודים לבית המגורים בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר (כולל שרות).
- השטח למבנה לארוח כפרי – 2 יח' עד 80 מ"ר סה"כ ליחידות הדיור, כל יח"ד 24 - 40 מ"ר. שטח זה יופחת משטחי בניה המותרים למבני פל"ח.

התכנית קובעת תנאים להיתר בניה – תכנית בינוי, תנאי עיצוב והוראות לבנה אירוח כפרי.

8.5 **תת"ל 10/4/3 – כביש 7**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5379 מיום 18/5/2005

התכנית מסמנת רצועת קרקע בדרומה של הנחלה להרחבת כביש 7 ומסמנת רצועות קרקע בסמוך לדרך כאזורי מגבלות בניה ופיתוח א' ו- ב'.

השטחים המיועדים לדרכים יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל ע"פ חוק.

8.6 **רישוי**

- היתר 12163 מיום 7/12/1976 לבית מגורים בשטח 111.15 מ"ר והריסת מבנה קיים.
- היתר 1875 מיום 19/7/1978 להקמת לול בשטח 200 מ"ר וסככה חקלאית למיון פרחים בשטח 54 מ"ר.

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

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

נושא	עמדת שמאית המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית בר/104 – 21/6/1991		
מהות ההשבחה	הרחבת היקף בניה בכפוף לתשלום לרמ"י לכן אין השבחה. בעיית הגדרת 'בן ממשיך' .	הרחבת הזכויות למגורים מ- 150 מ"ר ליח"ד אחת, ל- 400 מ"ר, 3 יח"ד בשני מבנים לרבות מרתפים ובריכות שחיה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא	עמדת שמאית המבקש	עמדת שמאי הועדה
		נהלי רמ"י אינם רלבנטיים.
פטור	לא הוגשה בקשה כי לצורך הבקשה יש להגדיר 'בן ממשיך' וזו בעיה.	אין זכאות לפטור שכן שטח היחידה הראשונה מעל 140 מ"ר.
ערכי שווי	קרקע/מר"מ 590 ₪	קרקע/מר"מ 600 ₪
תחשיב ההשבחה	<u>מצב קודם</u> (שטח 3 דונם) מגורים: 150 בית אימון: 26 מ"ר*0.4 סככות: 254 מ"ר*0.35 חצר: 350 מ"ר*0.25 + 0.1*1,720 + 500 מ"ר *0.05 סה"כ מר"א **533.8** <u>מצב חדש:</u> מתיישב: 160 מ"ר ש"ש 42.5*0.56 חצר 297.5 מ"ר *0.25 בן ממשיך והורים: 160 מ"ר* 0.7 ש"ש 42.5*0.56 חצר 297.5 מ"ר *0.175 בריכת שחיה 100 מ"ר*0.1 חצר שולית 1,345 מ"ר*0.1 מגורים: 55 מ"ר*0.25 סה"כ מר"א **626.6** תוספת מר"א 92.8 שווי מר"מ 590 ₪ השבחה 54,752 ₪ **היטל השבחה 27,376 ₪**	<u>מצב קודם:</u> מגורים: 150 חצר: 350 מ"ר*0.25 +0.1*2,000 סה"כ מר"א **437.5** <u>מצב חדש:</u> מתיישב: 200 מ"ר ש"ש 42.5*0.8 חצר 300 מ"ר *0.25 בן ממשיך והורים: 200 מ"ר* 0.7 ש"ש 42.5*0.56 חצר 300 מ"ר *0.175 בריכת שחיה 100 מ"ר*0.1 חצר שולית 1,500 מ"ר*0.1 סה"כ מר"א **685.3** תוספת מר"א 248 שווי מר"מ 600 ₪ השבחה 148,700 ₪ **היטל השבחה 74,350 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית בר/2020 – 20/2/2009		
מהות ההשבחה	הרחבת שימושים לא חקלאיים בנחלה אך אין צורך בכל השטח ולא כלכלי.	הרחבת שימושים לא חקלאיים בנחלה
מקדמי שווי	מגבלת סחירות עם שוליות/סבירות לכל 200 מ"ר 0.5 - 0.3 הפסד חצר 0.25	מגבלת סחירות 0.9 500 מ"ר - יחידה אופטימלית לאחסנה. הפסד חצר 0.75*0.15 שוליות
ערכי שווי	קרקע/מר"מ לתעסוקה 675 ₪ קרקע/מר"מ למגורים 2,600 ₪	קרקע/מר"מ לתעסוקה בנחלה 750 ₪ קרקע/מר"מ למגורים בנחלה 2,600 ₪
תחשיב ההשבחה	תעסוקה: (200*0.5 + 200*0.4 + 100*0.3) *675 ₪ = 141,750 ₪ הפסד חצר: 500 מ"ר*0.25*2,600 ₪= -81,250 ₪ השבחה 60,500 ₪ **היטל השבחה 30,250 ₪**	תעסוקה: 500 מ"ר*0.9*750 ₪= 337,500 ₪ הפסד חצר: 500 מ"ר*0.75*0.15*2,600 ₪= -146,250 ₪ השבחה 191,300 ₪ **היטל השבחה 95,650 ₪**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית בר/104 – 21/6/1991</u>**

א) **<u>מהות ההשבחה</u>**

שמאי המבקשים טוען כי לנוכח נוהלי רמ"י לחייב בדמי היתר כל בניה מעבר ל- 160 מ"ר בכל יח"ד, הגדלת הזכויות בתב"ע אינה משביחה.

עוד טוען השמאי כי בסמוך למועד אישור התכנית אושרה תכנית הרחבה ולמגרשים בשכונה זו עדיפות בשל רמת הפרטיות הגבוהה, מצב סחירות המגרש והמיסוי. הפרוייקטים להרחבה צימצמו הפוטנציאל למימוש יחידה שניה ושלישית. השמאי טוען בהקשר זה כי במושב הנדון המשפחות הן מעוטות ילדים והפוטנציאל ל- 3 דורות במשק חקלאי הינו אפסי. השמאי מפנה אף לקושי בהגדרת 'בן ממשיך' בנחלה. כעולה מכל אלה מעריך השמאי מקדם שווי היחידה השניה ב- 0.7 (דחיה של 8 ש' , 5%).

השמאי מביא בחשבון את הזכות לבית אימון וסככות חקלאיות בהתאם להיתרים במצב הקודם בלבד.

שמאי המשיבה טוען כי התכנית הרחיבה היקף הבינוי בנחלה מ- 150 מ"ר ליח"ד אחת ל- 3 יח"ד בשני מבנים לרבות שטחי מרתפים ובריכות שחיה.

השמאי טוען כי אין להביא בחשבון נוהלי רמ"י.

יחידת המגורים לבן ממשיך מוערכת במקדם 0.7 לנוכח מגבלת הסחירות.

הכרעה

ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה ויחידות דיור. במצב הקודם ניתן לבנות יחידת דיור אחת בשטח 150 מ"ר. במצב החדש ניתן לבנות יח"ד ראשונה למחזיק במשק החקלאי, יח"ד שניה לבן ממשיך ויח"ד שלישית להורים. סה"כ שטח הבניה 400 מ"ר + 85 מ"ר מבני עזר. החלוקה ל- 2 יח"ד בשטח 200 מ"ר כשיטת שמאי המשיבה מקובלת עלי.

<u>נוהלי רמ"י</u> **-** בהתאם להוראות התוספת השלישית, היטל השבחה חל על בעלי מקרקעין וככל שהמקרקעין מוחכרים לדורות ישלם החוכר ההיטל. יש לשום המקרקעין בבעלות מלאה. אין להביא בחשבון חיוב בדמי היתר לתוספת בניה מעבר לזכויות המוחכרות במקור. מערכת היחסים החוזיים בין החוכר למחכיר אינה רלבנטית לנושא ההשבחה.

<u>היתר קודם</u> **-** בעבר ניתן היתר ללול וסככה חקלאית. מבנים אלה שהותרו בחלק המערבי של המגרש אינם קיימים בפועל ואין בידי מידע האם היו קיימים במועד הקובע. עם זאת, לנוכח מיקומם, ככל שאכן היו קיימים במועד הקובע, יש להביאם בחשבון בשני המצבים התכנוניים וכך בחישוב ההשבחה מתקזזת תרומתם.

<u>מקדם אי סחירות</u> **-** שני הצדדים ייחסו מקדם 0.7 לגורם אי הסחירות של היחידה השניה, ולפיכך מתייתר הצורך להתייחס לטענות שהועלו בעניין זה. מקדם זה מקובל עלי.

ב) **<u>טענת הפטור</u>**

שמאי המבקש טוען שאין להתעלם מנושא הפטור לשטח עד 140 מ"ר ליח"ד השניה. עם זאת מציין השמאי כי לא הוגשה בקשה לפטור מאחר ולצורך הגשת בקשה כזו יש להגדיר מיהו הבן הממשיך, על כל המשתמע מכך.

שמאי המשיבה טוען כי הפטור הוא עד 140 מ"ר וכאן כבר במצב קודם היו זכויות של 150 מ"ר.

הכרעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מדובר בשאלה משפטית לענין הדין במצב בו יש בנחלה מחזיק אחד, ההשבחה הינה לתוספת יחידת דיור לבן ממשיך והפטור כלל לא נתבקש[2].

הערכאה המתאימה לדיון בשאלה זו הינה ועדת ערר.

ג) **<u>ערכי שווי</u>**

אין מחלוקת מהותית בין השמאים לעניין ערכי השווי – 600 ₪/מר"מ לשיטת שמאי המשיבה, 590 ₪/מר"מ לשיטת שמאי המבקש. בעניין זה השמאים מפנים לשומות מכריעות בגוו"ח 4665/4 נחלה 29 משגב דב (ד.טיגרמן) ובגוו"ח 4644/34 נחלה 44 משגב דב (א.יצחקי), בגוו"ח 4665/7 נחלה 32, משגב דב (ג.נתן).

לנוכח מיקום הנחלה בצמוד לכביש 7, מקובלת עלי הערכת שמאי המבקש של 590 ₪/מר"א[3].

ד) **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

		שטח	שימוש	שוליות	סחירות	סה"כ
מצב קודם						
יחידה I	מגורי מתיישב	150	1	1	1	150
2,500	חצר עד 500 מ"ר	350	0.25	1	1	88
	חצר 500-1,000 מ"ר	500	0.25	0.75	1	94
	יתרת חצר	1,500	0.25	0.5	1	188
	סה"כ					**519**
מצב חדש						
יחידה I	מגורי מתיישב	200	1	1	1	200
1250	ש"ש	42.5	0.5	1	1	21
	חצר עד 500 מ"ר	257.5	0.25	1	1	64
	חצר 500-1,000 מ"ר	500	0.25	0.75	1	94
	יתרת חצר	250	0.25	0.5	1	31
כללי	בריכת שחיה	100	0.1[4]	1	1	10
יחידה II	מגורי בן ממשיך	200	1	1	0.7	140
1250	ש"ש	42.5	0.5	1	0.7	15
	חצר עד 500 מ"ר	257.5	0.25	1	0.7	45
	חצר 500-1000 מ"ר	500	0.25	0.75	0.7	66
	יתרת חצר	250	0.25	0.5	0.7	22
	סה"כ					**708**
	השבחה במר"א					189
	שווי מר"מ					₪ 590
	השבחה					₪ 111,694
	היטל השבחה					**₪ 55,847**

[2] ואף לדברי שמאי המבקש - לא יתבקש לנוכח הצורך בהכרזת בן ממשיך שלא נעשה.
[3] מ״ר מבונה אקוויולנט.
[4] תוספת לחצר

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית 2020 – 20/2/2009</u>**

שמאי המשיבה מתייחס להשבחה בגין שימושים לא חקלאיים בנחלה ואומד אותה כהפרש בין שווי קרקע ל- 500 מ"ר תעסוקה לבין השווי כחצר.

שווי קרקע/מר"מ לתעסוקה מעריך השמאי בהתבסס על החלטת ועדת השגות בנחלה 87 בכפר הנגיד בה הוערך השווי ב- 644 ₪/מר"מ ללא פיתוח. בתוספת פיתוח חלקי מוערך שווי זה ב- 750 ₪. שווי מר"מ למגורים מוערך על בסיס ניתוח 4 עסקות מכר בתי מגורים בשכונת ההרחבה במושב ב- 2,600 ₪/מר"מ.

השמאי מביא בחשבון מלוא השטח (500 מ"ר) במקדם אי סחירות של 0.9 לתעסוקה ומקדם אי סחירות של 0.75 לחצר בית המגורים. מקדם שווי חצר המגורים להפחתה מוערך ב- 0.15.

שמאי המבקש מתייחס אף הוא להשבחה כתוספת שווי שימושי תעסוקה בניכוי הפסד חצר.

השמאי טוען כי בהעדר הכרזה של בן ממשיך הפוטנציאל למימוש פל"ח נמוך שכן ההורים מבוגרים וניצולי שואה ולאף אחד אין את הכוח הנפשי והפיזי לנצל את זכויות הבניה בתכנית בר/2020 אישרה.

השמאי טוען כי במושב לא מתקיימת פעילות תעשייתית ולכן הצורך ב- 500 מ"ר שטחי פל"ח הינו נמוך ביותר. לטענתו נדיר למצוא משק חקלאי עם מבנה פל"ח בשטח של 500 מ"ר, לפיכך מביא השמאי בחשבון מקדם אי סחירות הולך ופוחת (0.5 – 0.2).

השמאי מציין כי בעבר לא שולמה ארנונה על סככות ומבנים חקלאיים ואילו כיום, ע"פ הוראות משרד הפנים, מחייבים מבנים אלה בתשלום ארנונה ולכן לא בונים המבנים הללו.

באשר לערכי השווי – השמאי מפנה לשומה מכרעת בגוו"ח 5921/27 נחלה 87 בבית גמליאל (ג.הרצברג) בה העריך שווי קרקע/מר"מ תעסוקה ב- 675 ₪. לטענתו יש להביא בחשבון הפחתת מיקום, עם זאת בתחשיבו מעריך השווי כבשומת הרצברג. השמאי אף הגיש שומה מייעצת בגוו"ח 5920/11 בבית גמליאל (א.כהן).

השמאי אינו חולק על שווי קרקע/מר"מ למגורים ממנו נגזר הפסד שווי החצר.

הכרעה

אופן אומדן ההשבחה וערכי השווי למגורים המוסכמים על הצדדים – מקובלים עלי.

שוגה שמאי המבקש אשר מתייחס לאישיות המבקש, לגילו ולפוטנציאל שלו לעניין מימוש הזכויות שהקנתה התכנית בדרך של היתר. אומדן השווי אינו מתייחס לאישיות זו או אחרת אלא לשווי השוק ולמימוש הזכות אינו בהכרח בדרך של היתר בניה (אלא בדרך של מכר המשקף כלל הזכויות המוקנות).

הטענה כי שטח של 500 מ"ר הינו שטח גדול ויש להביא בחשבון מקדמי שוליות/סבירות נטענה ללא ראיה כלשהי. שטח של 500 מ"ר כיחידת פל"ח (למשל בשימוש כאחסנה) הינו שטח סביר ואין להביא בחשבון מקדמי הפחתה להיקף השטח.

אף הטענה כי מבני פל"ח לא נבנים מפאת חיוב בארנונה נטענה ללא ראיה ואף ללא יישום בשומת שמאי המבקש עצמו.

באשר לשווי קרקע/מר"מ תעסוקה (פל"ח) - מקובלת עלי במקרה זה הסתמכות הצדדים על החלטות ועדת השגות ושמאים מכריעים הרלבנטיים למועד הקובע:

- החלטת ועדת השגות בכפר הנגיד, גוו"ח 2663/17, נחלה 87, שווי קרקע/מר"מ ללא פיתוח - 644 ₪.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- שומה מכרעת ג.הרצברג בבית גמליאל, גוו"ח 5921/27, נחלה 87, שווי קרקע/מר"מ כולל פיתוח למועד הקובע מוערך ב- 675 ₪.
- שומה מכרעת א.כהן בבית גמליאל, גוו"ח 5920/122, מתבססת על השווי שנקבע בהחלטת ועדת השגות כמפורט לעיל – 644 ₪ קרקע/מר"מ.
- שומה מכרעת א.זיו בכפר מרדכי, גוו"ח 5136/2, שווי קרקע/מר"מ כולל פיתוח 610 ₪.

טווח נתונים זה נע בגבולות 610 ₪ - 750 ₪/מר"מ כולל פיתוח.

השווי בנכס הנדון מוערך בכ – 675 ₪/קרקע למר"מ כששווי זה משקף כלל המגבלות הקיימות לשימוש פל"ח. לא יובא בחשבון מקדם אי סחירות לחצר המגורים לנוכח אפשרות שיוך זכות זו ליחידה הראשונה.

תחשיב ההשבחה:

	שטח	שימוש	שווי מר"מ	סה"כ
פל"ח	500	1	₪ 675	₪ 337,500
בנכוי חצר למגורים	500	0.156	₪ 2,600	- ₪ 203,125
השבחה				₪ 134,375
היטל השבחה				**₪ 67,188**

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות הינו כדלקמן:

תכנית	תאריך	היטל השבחה
בר/104	21/6/1991	₪ 55,847
בר/2020	20/2/2009	₪ 67,188

ובאתי על החתום,

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il