שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 19 ספטמבר, 2011
מספר מינוי: 13530
מספרנו: 121.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש, מר כיאל נאהד עבד אלמג'יד
באמצעות השמאי
מר עומר סרחאן
בדוא"ל omar0320@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית גליל מרכזי
באמצעות השמאי
מר מוטי זייד
zaid@zaidorniv.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – גוש 18542, חלקה 20, מגרש 20/1/9[1], ג'דיידה-מכר

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

בתאריך 31.08.11 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה: מימוש תכניות ג/6763 ו-ג/7973 בדרך של מכר.

2. **תאריך קובע לשומה:**

20.03.92 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג/6763 בילקוט פרסומים.
25.12.01 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג/7973 בילקוט פרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 12.09.11.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	קרקע למגורים
גוש	18542
חלקה	20 (חלק)
שטח רשום הכולל של החלקה (מ"ר)	132,763
מגרש[1]	20/1/9
שטח קרקע נשוא השומה (מ"ר)[1]	656
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	מרכז ג'דיידה-מכר

[1] עפ"י תשריט חלוקה מס' ת-ח/92/37.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם במרכז הישוב ג'דידה-מכר שבגליל.

ג'דידה-מכר הינו ישוב ערבי הממוקם כ-3.5 ק"מ מזרחית לעיר עכו, כקילומטר צפונית לכביש עכו - כרמיאל (כביש 85).

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייה כפרית צמודת קרקע בבנייה של קומה אחת עד שלוש קומות.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל כבישי אספלט, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 נשוא חוות הדעת, מהווה חלק מחלקה בעלת צורה לא רגולארית, שטחה הרשום 132,763 מ"ר. חזיתה הדרומית של החלקה הפונה לכביש דו-סיטרי הינה כ-669 מ', עומקה המירבי כ-306 מ', ובחלק הצר ביותר, בצד המזרחי של החלקה, כ-105 מ'.

6.2 החלקה כוללת שטחים בנויים לצד שטחים פנויים.

6.3 הנכס הנדון מהווה מגרש פנוי בשטח 656 מ"ר[2] בעל טופוגרפיה מישורית, צורתו דמויית מלבן. חזית המגרש באורך 29.36 מ' פונה לכביש דו-סיטרי, עומקו הממוצע 21.74 מ'.

6.4 גבולות המגרש:

מצפון – מבנה המצוי בשלב בנית שלד, מעברו עצי זית ומעברם בית דו-קומתי.

מדרום – כביש אספלט ומעברו בתים בני 2-3 קומות.

ממזרח – צמוד קרקע דו-קומתי.

ממערב – מבנה מגורים בן 3 קומות.

[2] עפ"י תשריט חלוקה מס' ת-ח/92/37.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

7.1 תכנית מנדטורית מס' RP/50/42, אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 1533 מיום 14.11.46.

"יעוד המקרקעין שבנדון "אזור חקלאי".
תקנון התכנית מתיר במגרש מינימאלי של 1,000 מ"ר בניית בית מגורים דו קומתי בשטח 15% או 180 מ"ר לפי הנמוך.

7.2 תכנית מס' ג/194, אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 845 מיום 18.05.61.

תכנית מתאר אזורית לתכנון מחוז צפון. הישובים ג'דידה ומכר נמצאים בתחום התכנית ומהווים ישוב שבו לא חלה תכנית בנין עיר מפורטת בעלת תוקף ביום הכנס תכנית זו לתוקפה. התכנית לא קיבלה תוקף.

בהתאם להוראות התכנית:
ע"פ סעיף ו'א1: לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור מן האזורים שסומנו בתשריט לשימוש אחר פרט לאותם מקרים אשר יקבלו את אישור הועדה המחוזית.

בהתאם לסעיף ו'ב1: באזור חקלאי, ניתן להקים מבני מגורים רק במקרים מיוחדים באישור הועדה המחוזית.

באזורי מגורים בהם לא חלה תב"ע בתוקף יהיה ניתן לבנות כלהלן:
על מגרש בגודל מינימאלי של 250 מ"ר המיועד לאזור בניה "צפוף" ניתן לבנות עד 50% או 140 מ"ר, הנמוך מבין השניים בכל קומה ועד שתי קומות ומבנה עזר בגודל של עד 25 מ"ר.
על מגרש בגודל מינימאלי של 500 מ"ר הנמצא מחוץ לשטח ה-"צפוף" ניתן לבנות עד 36% או 180 מ"ר, הנמוך מבין השניים בכל קומה ועד שתי קומות ומבנה עזר בגודל של עד 25 מ"ר.

<u>מצב חדש"</u>

7.3 תכנית מס' ג/4757, אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 3417 מיום 15.01.87.

כפי שנמסר במשרדי הועדה המקומית, תכנית זו חלה בנכס הנדון, אולם לא נמצא בועדה המקומית תקנון התכנית ותשריט.

מטרת התכנית – קביעת חלוקת שטחים לפי יעודים, רשת כבישים ודרכים, שטחי ציבור ופירוט חלוקת מגרשים.

7.4 תכנית מס' ג/6540, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3957 מיום 26.12.91.

התכנית קובעת הוראות וסייגים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים, וכן קובעת תנאים לשימוש במבנים חקלאיים באזור שייעודו חקלאי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.5 תכנית מס' ג/6763 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3980 מיום 05.03.92.

חלק מהחלקה בו ממוקם המגרש הנדון מסומן בתשריט בתחום התכנית, אך מתוחם בתחום תכנית מס' 4757[3] המופקדת. תקנון התכנית קבע כי תכנית זו משנה בהוראותיה את תכנית המתאר ג/3404 וכי התשריט זהה לתכנית ג/3404.

בהתאם להוראות תכנית ג/6763 ב"אזור מגורים א'" ניתן לבנות 36% משטח המגרש בקומה ובסה"כ 144%, ב-4 קומות ללא עמודים או 3 מעל עמודים.

על פי הוראות התכנית היא מבטלת את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח, וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין התכנית הוראות תכנית זו הן הקובעות.

7.6 תכנית מס' ג/7973, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5038 מיום 10.12.01.

המגרש הנדון הינו בשטח המסומן בתשריט בייעוד "אזור מגורים א'". הוראות התכנית לייעוד זה:

גודל מגרש מינימאלי:	400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר
סה"כ אחוזי בניה:	168%
שטחים עיקריים:	144% בכל הקומות, 36% לקומה
שטחי שרות:	24%
תכסית:	42%
מס' קומות וגובה מקס':	4 או 3 מעל עמודים
מס' יח"ד במגרש:	6
מס' יח"ד לדונם:	12

השטח המיועד להפקעה בכלל התכנית הינו כ-28%[4]. בחזית הנכס הנדון מסומנת דרך מוצעת לצד דרך קיימת.

7.7 ת-ח/92/37 אשר אושר בוועדה בישיבה מס' 20040147 מיום 01.08.04.

בהתאם לתשריט החלוקה הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 20/1/9 בשטח 656 מ"ר.

8. **<u>המצב המשפטי</u>:**

בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 20 בגוש 18542 בשטח 132,763 מ"ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות על שם בעלים רבים. בין היתר, רשומה בעלות נאהד עבדאלמגיד כיאל, החלק בנכס 5152/132763.

כמו-כן, רשומה הערת אזהרה ס' 126 לטובת סייד מהראן על הבעלות של נאהד עבדאלמגיד כיאל, החלק בנכס 500/132763.

[3] כפי שעולה מבירור בועדה, בתשריט תכנית ג/6763 רשום בטעות תכנית מס' 4754.
[4] מחושב לכל שטח התכנית ללא שטח לתכון עתידי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

9.1 טענות שמאי המבקש:

9.1.1 ב"מצב קודם" ניתנו היתרים על בסיס תכנית 4754[5] המופקדת. בהתאם להוראות תכנית 4754 [5] אחוזי הבניה המותרים הינם 100%.

כן חלה ב"מצב הקודם" תכנית ג/6763 בה ניתן לבנות 36% לקומה, 144% בסה"כ. תכנית ג/6763 אינה כוללת ייעודים והיא מסתמכת על תכנית שאינה בתוקף, לפיכך התכנית אינה משביחה. קיימת אי וודאות מסויימת לגבי הזכויות שנוספו בתכנית.

הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לשטחים עיקריים מעבר ל-100% שטח עיקרי, ומקדם אי וודאות ודחייה 0.7 לאחוזי הבניה שנוספו בתכנית ג/6763 (44%). ביחס לתכנית 4754 [5].

9.1.2 ב"מצב חדש" לפי תכנית ג/7973 הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לשטחים עיקריים מעבר ל-100% שטח עיקרי. כמו-כן הובא בחשבון מקדם 0.6 לשטחי שירות.

9.1.3 שמאי המבקש היפנה לשומה מכרעת בחלקה הנדונה (לפני תיקון 84), בין היתר, לצורך קביעת המצב התכנוני הקודם ושווי מ"ר מבונה.

9.1.4 שומת המשיבה אינה ערוכה כנדרש, אינה מכילה אזכור של תכניות במצב התכנוני הקודם ועסקאות לפיהם נקבע השווי. גם בקשת שמאית המכריעה להעברת נתוני הבסיס עם הודעת המינוי לא נענתה ע"י שמאי המשיבה. לפיכך מבוקש להשית את מלוא שכר טרחת השמאי המכריע על המשיבה.

9.2 טענות שמאי המשיבה:

9.2.1 ב"מצב הקודם" הובא בחשבון שהקרקע מוגדרת כאזור חקלאי, כפי שנמסר בוועדה. שווי דונם חקלאי נע בין 90,000 ש"ח ל-130,000 ₪ לדונם. בהתאם, הובא בחשבון שווי ביעוד חקלאי בסך 110 ₪ למ"ר קרקע. כמו-כן הובא בחשבון מקדם גודל ושוליות 0.8.

9.2.2 המגרש הנדון נמצא בגבול התכנית ולא ברור אם תכנית ג/6763 חלה עליו. במידה שתתקבל עמדת שמאי המבקש כי התכנית חלה על הנכס הנדון, יש לחשב השבחה בגין תכנית זו.

9.2.3 ב"מצב חדש" שווי דונם מגורים נע בגבולות 300,000 ₪ - 250,000 ₪. בהתאם, הובא בחשבון שווי ביעוד מגורים בסך 275 ₪ למ"ר קרקע. כמו-כן הובא בחשבון מקדם גודל ושוליות 0.8.

9.2.4 לעניין השווי הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת.

[5] כפי שעולה מבירור בועדה, מדובר בתכנית מס' 4757.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.3 להלן תמצית המחלוקות בין הצדדים ותחשיבים להשבחה בגין תכנית ג/7973:

עמדה	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
"מצב קודם"	ניתנו היתרים על בסיס תכנית 4754 המופקדת. שטח המגרש נטו – 656 מ"ר אחוזי בניה עיקרי – 144% מקדם שוליות מעל 100% עיקרי – 0.8 מקדם דחייה ואי ודאות מעל 100% – 0.7 100% * 1 + 44% * 0.8 * 0.7 = 124% שווי מ"ר מבונה – 146 ₪ 124% * 656 מ"ר * 146 ₪ שווי "מצב קודם" – 118,762 ₪	שטח מגרש – 656 מ"ר מקדם גודל ושוליות – 0.8 שווי מ"ר קרקע – 110 ₪ 656 מ"ר * 110 ₪ * 0.8 שווי "מצב קודם" – 57,728 ₪
"מצב חדש"	אחוזי בניה עיקרי – 144% מקדם שוליות מעל 100% עיקרי – 0.8 אחוזי בניה שטחי שירות – 24% מקדם שטחי שירות – 0.6 100% * 1 + 44% * 0.8 + 24% * 0.6 = 150% 150% * 656 מ"ר * 146 ₪ שווי "מצב חדש" – 143,664 ₪	שטח מגרש – 656 מ"ר שווי מ"ר קרקע – 275 ₪ מקדם גודל ושוליות – 0.8 656 מ"ר * 275 ₪ * 0.8 שווי "מצב קודם" – 144,320 ₪
ההשבחה	**24,820** ₪	**86,500** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>הכרעה</u>:**

הכרעה לעניין נתוני השוק וקביעת שווי תוצג בפרק התחשיב בס' 12 להלן.

10.1 תכנית ג/6763:

במצב התכנוני הקודם המאושר סטטוטורית הנכס הנדון מהווה קרקע חקלאית (עפ"י תכנית RP/50/42), עם פוטנציאל לשינוי ייעוד. הפוטנציאל לשינוי ייעוד הינו גבוה, שכן ניתנו היתרים רבים בחלקה על בסיס תכנית מופקדת (ג/194, ג/4757 ואף ג/6763). המגרש נמצא בקירבת אזורי מגורים של הישוב עליהם חלה תכנית תקפה.

הנכס הנדון ממוקם סמוך לתחום תכנית ג/3404 המהווה תכנית מאושרת סטטוטורית משנת 1984 (תכנית זו הקנתה זכויות של 36% בקומה ועד 100% ב-3 קומות באזור מגורים א'). כפי שנמסר בועדה המקומית החלקה נכללה בתחום תכנית מופקדת ג/4757 (משנת 1987), אולם לא אותר תקנון התכנית ותשריט התכנית, כך שייעוד הנכס הנדון על פיה אינו וודאי.

שמאי המבקש הציג שני היתרי בניה בחלקה הנדונה. האחד, משנת 1982 לפיו ניתן היתר למבנה בשטח 153 מ"ר והשני, משנת 1992 לבניה בשיעור 64% ובסך של 457 מ"ר. ההיתר משנת 1992 ניתן בעת היות תכנית ג/6763 מאושרת ולפיכך אין להביאו בחשבון. ההיתר משנת 1982 תואם להוראות תכנית ג/194 על מגרש בגודל מינימאלי של 500 מ"ר ניתן לבנות עד 36% או 180 מ"ר, הנמוך מבין השניים בכל קומה ועד שתי קומות, וכן מבנה עזר בשטח של עד 25 מ"ר.

לא מצאתי כל ראיה כי הנכס שבנדון יועד למגורים בתכנית ג/4757 ואף לא ברור מהן הזכויות שהועדה המקומית התירה לבנות בייעוד זה. אולם, מאחר והנכס הנדון סמוך לגבול תכנית ג/3404, הובא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות בניה התואמות לתכנית זו.

לפיכך, שווי "מצב קודם" נגזר מפוטנציאל לזכויות בניה שניתנו בתכנית המופקדת ג/194, במקדם אי וודאות 0.9, המשקף וודאות גבוהה יחסית ופוטנציאל לזכויות בניה תואמות להוראות תכנית ג/3404 במקדם אי וודאות 0.7, המשקף וודאות נמוכה יותר.

שטח המגרש לפיו חישבתי את השווי ב"מצב קודם" הינו לאחר הפקעה משוערת של 25% משטח ברוטו תיאורטי לפני הפקעות הנובע מתכנית ג/7973[6] כדלקמן:

שטח מגרש נטו	656 מ"ר
שטח ברוטו תיאורטי 656/0.72	911 מ"ר
שטח נטו משוער 911 מ"ר * 0.75	683.25 מ"ר

שווי "מצב חדש"

תכנית ג/6763 הגדילה את פוטנציאל זכויות הבניה הנוספות בנכס הנדון. התכנית מפנה לתכנית המופקדת 4757 לעניין יעוד הקרקע. מכיוון שלא נמצאה תכנית 4757 ולא ניתן לדעת בוודאות יעוד הקרקע קבעתי כי הזכויות שניתנו בתכנית זו יובאו בחשבון במקדם אי וודאות 0.9.

[6] מתשריט תכנית ג/7973 עולה כי סמוך לנכס הנדון דרך קיימת והרחבת דרך מוצעת ולכן חושבו שיעורי הפקעה שונים בין התכניות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

כמו-כן, בביקורי במקום מצאתי כי סביבת הנכס בנויה ברובה בבנייה של עד 3 קומות, לפיכך יובא בחשבון מקדם שוליות 0.75 לשטחי הבניה בקומה 3 ו-0.6 לשטחי הבניה בקומה 4.

שטח המגרש התאורטי חושב בדומה ל"מצב קודם".

10.2 תכנית ג/7973:

בהתאם להכרעתי בס"ק 10.1 לעיל יובאו בחשבון ה"מצב הקודם" הזכויות כאמור בתכנית ג/6763.

זכויות הבניה בנכס הנדון ב"מצב חדש" כוללות שטח עיקרי 144% ושטחי שירות 24% וודאיים לבנייה. הזכויות הנוספות, המהוות שטחי שירות, הובאו בחשבון במקדם אקוו' 0.6 וכן שוליות המגלמת מיקום בקומות הגבוהות 0.5.

10.3 חלוקת שכר השמאית המכריעה בין הצדדים:

בנסיבות העניין, הנני קובעת כי שכר טרחתי יחול במלואו על המשיבה.

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

11.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות ג/6763 וג/7973 לשווי הכולל של המקרקעין.

11.3 בנוסף לאמור בס' 10 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

11.3.1 מיקום המקרקעין במרכז הישוב ג'דידה-מכר.

11.3.2 רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3.3 שטח המגרש, צורתו, מידותיו והטופוגרפיה.

11.3.4 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"החדש".

11.3.5 בחנתי את הוראות התכנית ג/6540, ומצאתי כי הן אינן משביחות את הנכס הנדון.

11.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועדים הקובעים לתכניות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>תחשיב</u>**:

12.1 תכנית ג/6763 (20.03.92):

להלן נתוני עסקאות בקרקעות בעלות זכויות בניה ל-144% בישובים קרובים:

ישוב	מועד העסקה	גו"ח	תמורה	שטח (מ"ר)	תמורה למ"ר קרקע
מג'ד אל-כרום	מרץ 1992	19050/118	100,000 ₪[7]	1,500	$28
מג'ד אל-כרום	אוגוסט 1993	19037/38	36,480 ₪[8]	364.8	$35
ממוצע					**$31.5**

ישוב	מועד העסקה	גו"ח	תמורה	שטח (מ"ר)	תמורה למ"ר קרקע
סכנין	30.09.93	19321/255	65,000 ₪	923	$25
סכנין	26.11.93	19274/57	90,000 ₪	1,000	$30
סכנין	30.11.93	19321/221, 234,235	82,000 ₪	1,196	$23
ממוצע					**$26**

במרבית העסקאות הנ"ל מס השבח והיטל ההשבחה חלים על הקונה, ואינם מגולמים בתמורה למ"ר קרקע. לפיכך, יש להערכתי להוסיף 40% לתמורה שנקבעה בעסקאות המכר.
בשקלול של 60% לעסקאות בישוב מג'ד אל-כרום בשל קירבה רבה יותר לישוב ג'דידה-מכר ו-40% לעסקאות בסכנין, ובתוספת 40% לגילום המסים מתקבל שווי של כ-41$ למ"ר (98.5 ₪ למ"ר קרקע).

בנוסף, בעסקת מכר בישוב ג'דידה מתאריך 26.09.96, נמכרה קרקע בגוש 18548 חלקה 208, בשטח 1,758 מ"ר נטו בתמורה ל-60,000$ לדונם[9]. בהתאמה למועד הקובע נגזר מחיר של 119 ₪ למ"ר קרקע, עם זכויות שניתנו בתכנית ג/6763, היינו 144%.

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למיקום, אני קובעת שווי של 110 ₪ למ"ר קרקע בנכס הנדון.

להלן ניתוח זכויות הבניה בדונם קרקע לצורך חישוב שווי מ"ר מבונה:

מהות	אחוזי בנייה	שטח בניה (מ"ר)	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)
ק"ק עיקרי	36%	360	1	1	360
ק"א עיקרי	36%	360	1	1	360
ק"ב עיקרי	36%	360	0.9	0.75	243
ק"ג עיקרי	36%	360	0.85	0.6	183.6
חצר	64%	640	0.25	1	160
סה"כ					**1,306.6**

בהתאם, שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הינו 84 ₪.

[7] מתוך ת"א 417/03 אמנה עבד אלרחמאן קדאח נ' ד"ר פחמאווי ואיל.
[8] מתוך בש"א 3335/06 ח'אלד נור אלדין סרחא נ' עטא מוחמד סבע.
[9] מתוך ת"א 764/99 מחמוד דיראוי ואח' נ' תורכי מיכאל אנטון ואח'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שווי "מצב קודם"

שטח מגרש ברוטו (לפי הפקעה צפויה 25%) – 683.25 מ"ר

מהות	שטח בניה (מ"ר)	מקדם קומה	מקדם שוליות	מקדם אי וודאות	סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)
ק"ק עיקרי	180	1	1	0.9	162
תוס' ק"ק עיקרי	66	1	1	0.7	46
ק"א עיקרי	180	1	1	0.9	162
תוס' ק"א עיקרי	66	1	1	0.7	46
תוס' ק"ג עיקרי	191	0.9	0.75	0.7	90
חצר	437	0.25	1	1	109
סה"כ					**615**

להלן חישוב שווי "מצב קודם"

615 מ"ר אקוו' * 84 ₪ = **51,660** ₪

שווי "מצב חדש"

שטח מגרש ברוטו (לפי הפקעה צפויה 25%) = 683.25 מ"ר

סה"כ מ"ר אקוו' – (683.25 מ"ר* 1,306.6/ 1,000) = 892.73 מ"ר

להלן חישוב שווי "מצב חדש"

892.73 מ"ר אקוו' * מקדם אי וודאות 0.9* 84 ₪ = **67,490** ₪

השבחה (51,660 – 67,490 ₪) = **15,830** ₪

12.2 תכנית ג/7973 (25.12.01):

להלן עסקאות בקרקע ממס שבח בחלקה הנדונה (18542/20), לפני המועד הקובע[10]:

תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח מגרש (מ"ר)	שווי מ"ר קרקע
04.06.00	$60,416	600	$101
26.06.00	$42,044	604	$70
25.09.00	$40,792	500	$82
30.03.01	$124,341	1,244	$100
18.04.01	$182,211	1,822	$100
ממוצע			**$91**

[10] מקדם אי וודאות מגולם בעסקאות ולפיכך לא הובא בנוסף בחשבון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן חישוב שווי "מצב קודם":

683.25 מ"ר קרקע * $91 למ"ר קרקע = $62,176

$62,608 * 4.335 ₪ ל-$ = **269,533** ₪

שווי "מצב חדש"

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה:

269,533 ₪ / (892.73 * 0.9 מקדם אי וודאות) = 335 ₪

חישוב שווי "מצב חדש" הינו בהתאם לשטח מגרש נטו לאחר ההפקעה השניה, היינו 656 מ"ר.

זכויות הבניה ב"מצב חדש":

מהות	אחוזי בנייה	שטח בניה (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)
ק"ק עיקרי	36%	236.16	1	1	236.16
ק"א עיקרי	36%	236.16	1	1	236.16
ק"ב עיקרי	36%	236.16	0.9	0.75	159.41
ק"ג עיקרי	36%	236.16	0.85	0.6	120.44
ש. שירות	24%	157.44	0.6	0.5	47.23
חצר	58%	380.48	0.25	1	95.12
סה"כ					**894.52**

להלן חישוב שווי "מצב חדש":

894.52 מ"ר אקוו' * 335 ₪ למ"ר = **299,664** ₪

השבחה (269,533 – 299,664) = **30,131** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
ג/6763	15,830 ₪	7,915 ₪	20.03.92
ג/7973	30,131 ₪	15,565.5 ₪	25.12.01

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net