בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 15.04.2026
מס' מינוי: 2442-2025
מספרנו: 1360

לכבוד המבקשת,
גב' צילה יורק
ע"י מר דרור כהן, שמאי מקרקעין
במייל: lilytrade@bezeqint.net

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית שרונים
ע"י מר אבי פרס ומר גיא שרת, שמאי מקרקעין
במייל: avi@press-sharet.co.il

שומה מכרעת

גוש 8024, חלק מחלקות 34, 18

שכונת הפארק

אבן יהודה

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 20.11.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות במכר.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב שרונים, שנערכה ע"י השמאים אבי פרס וגיא שרת, מיום 29.10.2025 ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 24.12.2025.

2.2. שומת המבקשת גב' צילה יורק מיום 26.11.2025, שנערכה ע"י השמאי דרור כהן.

2.3. ביום 02.02.2025 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 15.02.2026 ללא נוכחות הצדדים.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
הצ/374/1-1/א	05.12.2014
457-0525162	17.05.2025

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	8024
חלקות	18 (חלק), 34 (חלק)
שטח החלקות	14,862 מ"ר 494 מ"ר
חלק נישום	250/7431 1/500
מס' מגרש	407
שטח מגרש	741 מ"ר (במצב החדש)
שטח נמכר	500 מ"ר מהמצב הקודם, 22.56% מהזכויות במצב החדש
מיקום הנכס	דרום אבן יהודה, שכונת הפארק
תיאור הנכס	חלק ממגרש 407
בעלות	פרטית

6. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

הנכס שבנדון ממוקם בחלק הדרום מערבי של הישוב אבן יהודה.

אבן יהודה מהווה מועצה מקומית הגובלת במזרח בכביש 4 ומעברו בישוב קדימה צורן, בדרום בכביש 553 ומעברו שטחים בלתי מבונים, ממערב במושבים בית יהושע וכפר נטר.

המגרש הנדון מהווה חלק ממתחם קרקע הנכלל בתחום תוכנית המייעדת את השטח לשכונה חדשה הכוללת 1,232 יח"ד ביעודי מגורים שונים, שב"צ, שצ"פ, מסחר ודרכים.

מתחם הקרקע גובל מצפון וממזרח בשכונות מגורים, ממערב בשטחים חקלאיים ומדרום בכביש 553 מדרום. מתחם הקרקע אינו מבונה ברובו, ועליו גידולים עונתיים וחממות. בחלק קטן מהמתחם, ביניהן חלקה 18 הנדונה, נבנו מבנים לשימושים שונים, ובין היתר חוות סוסים.

בשטח התכנית אין פיתוח, למעט דרכי עפר ומבנים כגון חממות וחוות סוסים כאמור.

מגרש מס' 407 ממוקם במרכז המתחם, בחזית לכביש פנימי ובעורף לשצ"פ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית SR-15 פורסמה למתן תוקף ביום 29.01.1948.

התכנית מסווגת את החלקה כקרקע חקלאית.

בשטח מינימלי של 1,000 מ״ר מותרת הקמת בית מגורים בשטח מבונה של 15% או 180 מ״ר, לפי הנמוך + מבנה עזר 25 מ״ר למטרת מחסן, מוסך או חנות.

גובה מינימלי 3 מ׳.

גובה מקסימלי עד 2 קומות ועד גובה של 8 מ׳.

7.2. תכנית הצ/122 פורסמה למתן תוקף ביום 24.11.1977 (י.פ 2726)

החלקה ביעוד אזור חקלאי.

ביעוד חקלאי תותר חקלאות בלבד, ועפ״י שיקול דעת הוועדה המקומית תותר בניה של בנייני משק, חממות ומגדלי שמירה.

7.3. תכנית הצ/3/1-0 פורסמה למתן תוקף ביום 31.01.1983 (י.פ 2888).

קביעת הוראות בניה לבנייני משק חקלאי באזור ביעוד חקלאי.

זכויות הבנייה המותרים עפ״י התכנית הנם בשטחי בניה של מבנים לגידולים חקלאים בהיקף של עד 80%, מבנים לגידול בעלי חיים בהיקף של 60%.
התוכנית מתירה הקמת מבנה משק חקלאיים שונים.

7.4. תכנית הצ/3/1-0ב׳ פורסמה למתן תוקף ביום 17.06.1993 (י.פ 4122).

נקבעו הוראות והגבלות בניה לבניינים המשמשים למחסנים חקלאיים באזור שיעודו חקלאי.

הוראות ומגבלות בניה:

שטח מינימלי לחלקה לצורך קבלת היתר בניה למחסן חקלאי לא יפחת מ-2 דונם.

בחלקות קטנות מ-2 דונם ניתן יהיה לבנות מחסן חקלאי אך ורק באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.

השטח המקסימלי למבנה מחסן חקלאי לא יעלה על 40 מ״ר.

רוחב מבנה המחסן החקלאי לא יעלה על 4 מ׳.

לא תתאפשר הקמת מטבח במחסן החקלאי.

חומרי בניין וגמר - באישור מהנדס הוועדה המקומית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.5. תכנית הצ/374/1-1א' פורסמה לאישור בעיתונות ביום 20.11.2014 ופורסמה לאישור ברשומות לאחר תיקון טעות סופר ביום 16.07.2015 (י.פ 7077).

הקמת שכונת מגורים חדשה באבן יהודה באמצעות שינוי יעוד קרקע.

עיקרי התכנית:

שינוי יעוד מאזור חקלאי ודרכים קיימות לאזורי מגורים א', מגורים א'3 (גן גג) מגורים ב', מגורים ג', מגורים ומסחר, מסחר, מבנים למוסדות ציבור, שטח ציורי פתוח ושטחים פתוחים, התוויית דרכים, קביעת זכויות והוראות בניה, קביעת מגורים ל-1,232 יח"ד וכו'.

התכנית קובעת הוראות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה.

התקנון כולל טבלאות שטחים לכל יעוד ויעוד.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					מספר יח"ד (במגרש)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) [3]		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (למגרש) במ"ר [2]					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות [1]	עיקרי	שרות											
מגורים א'	101-133 135-136 138-143 148-162	455	300	66	100	---	466	2	4.4	45	10	ק+1	1	4	3	3	5
	134 137	389	150	33	50	---	233	1	2.4	45	10	ק+1	1	4	3	3	5
	163-165	1865	1,200	264	100	---	1864	8	4.29	45	10	ק+1	1	3	5	5	3
מגורים א'3	201-307	586	440	164	100	---	704	4	6.6	50	12	ק+2	1	4	3	3	5
	308	600	240	84	50	---	374	2	3.45	50	12	ק+2	1	4	3	3	5
מגורים ב'	420-421	1,960	1,320	492	400	---	2,212	12	8.7	55	15	ק+3	1	5	כמצויין בתשריט		3
מגורים ג'	401-419	740	1,320	492	100	600	2,512	12	16.2	55	22	ק+5	1	3	5	5	3
	501-503 506-510	1,400	2,800	1260	100	840	5,000	28	20	40	28	ק+6 +דירות גג	1	4	4	4	4
	504-505	3,600	5,600	2520	200	2,500	10,820	56	15.6	40	28	ק+6 +דירות גג	1	4	4	4	4
	512	1,644	1,400	630	100	1,300	3,430	14	9.5	40	23	ק+5	1	4	4	4	4
	511	1,470	מגורים 1,400 מסחר 120	670	100 ---	1,500	3,790			60	26						
מסחר	802	1,000	300	50	---	50	400	---	---	40	6	ק	1	4	כמצויין בתשריט		5

הערות לטבלה:

(1) בשלב היתר הבניה יקבע מיקום שטחי השירות הממ"ד והמחסן (מרתף או קומת הקרקע)
(2) בנוסף למפורט בטבלה יותר לבנות חדר בחלל הגג בשטח של עד 25 מ"ר או חדר יציאה לגג בשטח של עד 25 מ"ר.
(3) קוי הבנין של המגרשים מסומנים בתשריט. בכל מקרה של סתירה בין הטבלה והתשריט יקבע הסימון בתשריט.
(4) ניתן להעביר שטחים מקומה לקומה בכל המגרשים. לא ניתן יהיה להעביר זכויות בניה עיקריות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
(5) ניתן להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש עד 15% מהיקף זכויות הבניה במגרשים.
(6) מספר הקומות או הגובה המירבי אינם כוללים מתקנים טכניים על הגג ואמצעים להסתרתם.

איחוד וחלוקה:

שטחים המיועדים עפ"י תוכנית זו לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתוכנית בניין עיר מקומית שתוכן ותאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר אישורה של תוכנית זו.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת מסמכי התוכנית לרבות טבלאות האיזון וההקצאה למנהל מקרקעי ישראל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בתחום התוכנית קיים שטח לעתיקות המוכרז ע"י הרשות מתוקף הוראות חוק העתיקות ויחול על שטח זה חוק האמור.

<u>תנאי למתן היתר בניה</u>

6.1 תנאים למתן היתר בניה

א. תנאי להיתר בניה/ביצוע עבודות בתחום התכנית יהיה פינוי והפסקת פעילות חוות הגז.
ב. תשריט מפה לצרכי רישום בהתאם להוראות ותשריט התכנית יוגש לועדה המקומית לאישור תוך 8 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת. לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לתשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.
ג. היתרי בניה ינתנו רק לאחר אישור תכניות פיתוח כבישים ותשתיות על ידי כל הגורמים המוסמכים ויובטח ביצוען לשביעות רצון המועצה המקומית.
ד. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון- הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס לתחום התכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו והטמעת המלצותיו בתחום התכנית.
ה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון- הגשת בדיקת איכות אויר בתחום התכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
ו. תנאי להוצאת היתרים למגרשים מדרום לדרך הגישה לשכונה (כביש 82) יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים בהתאם לדו"ח האקוסטי.
ז. תנאי להיתר בניה בתחום יעוד "שטחים פתוחים" יהיה תיאום עם אקולוג רט"ג לנושא בריכת החורף.
ח. תנאי להיתר בניה ראשון , חיבור בפועל למת"ש קולחי השרון המשודרג..
ט. היתרי הבניה בתחום התכנית מותנים בהקמתם של מבנים לצרכי ציבור ובפיתוחם של שטחים ציבוריים פתוחים לשירות שכונת המגורים שתוקם על פי תכנית זו להנחת דעת מהנדס המועצה המקומית.
י. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכניות לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.
יא. תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז לנספח ניקוז מפורט.
יב. תנאי להוצאת היתר בניה אישור לתכנית פיתוח כוללת שתאושר ע"י הועדה המקומית בתיאום עם המועצה המקומית.
יג. תנאי להיתר בניה במגרש מסחרי 802 יהיה אישור הועדה המקומית ותיאום עם המועצה המקומית להבטחת מינימום פגיעה סביבתית במגרש המגורים הסמוך.
יד. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה סיום הליך האיחוד וחלוקה (סעיף 6.12).
טו. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 701 יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתול לכל תחום השב"צ.
טז. תנאי להוצאת היתרים בשכונה יהיה אישור הועדה המקומית להסדרי התנועה לאורך דרך רבין.
יז. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית פיתוח כוללת בקנ"מ של 1:500 כמפורט בסעיף 6.9, באישור הועדה המקומית ותיאום עם המועצה המקומית אבן יהודה.

7.6. תכנית 457-0525162 פורסמה למתן תוקף ביום 30.04.2025 (י.פ 13404).

עיקרי התכנית:

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

שינוי קווי בניין למגרשים שחולקו מחדש 1A ו-2.

שינוי מגרשים 101-102 בתכנית המקורית למגרשים חדשים 1A ו-2.

הנכס הנדון נקבע כמגרש תמורה מס' 407, ביעוד אזור מגורים ג'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	740 מ"ר
שטח עיקרי עילי:	1,320 מ"ר
שטח שירות עילי:	492 מ"ר
שטח עיקרי תת"ק:	100 מ"ר
שטח שירות תת"ק:	600 מ"ר
סה"כ שטח בניה:	2,512 מ"ר (357%)
תכסית:	55%
מס' יח"ד:	12
גובה מבנה:	22 מ'
קומות:	6 מעל הכניסה הקובעת + 1 תת"ק
קווי בניין:	צידי 5 מ', אחורי 3 מ'.

הערות:

שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת - בשלב היתר הבניה ייקבע מיקום שטחי השירות הממ"ד והמחסן (מרתף או קומת הקרקע).

בנוסף לשטחי הבניה יותר לבנות חדר בחלל הגג בשטח של עד 25 מ"ר או חדר יציאה לגג בשטח של עד 25 מ"ר.

קווי הבניין של המגרשים מסומנים בתשריט, במקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.

ניתן להעביר שטחים מקומה לקומה בכל המגרשים. לא ניתן להעביר זכויות בניה עיקריות מתת הקרעק אל מעל הקרקע.

ניתן להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש עד 15% מהיקף זכויות הבניה במגרשים.

מספר הקומות או הגובה המירבי אינם כוללים מתקנים טכניים על הגג ואמצעים להסתרתם.

השטח המדויק (הסופי) של המגרש ייקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום, לאחר אישור התכנית.

<u>חניה:</u>

על פי התקן התקף בעת הוצאות היתר בניה.

בתחומי המגרשים תוקצה חניה עבור חניית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מיח"ד, למעט מגורים א'.

במגורים ג' החניה תהיה תת קרקעית למעט במגרשים 401-409 בהם לפחות 70% מהחניה תהיה תת קרקעית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן טבלת הקצאה ואיזון לנכס הנישום:

מצב נכנס												מצב יוצא										תשלומי איזון	
מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח שנכלל במ"ר	שטח שנכלל בניכוי דרך שנותרה דרך	בעלים רשום	הערות אזהרה	חלק יחסי רשום	שווי נכנס בש"ח	שווי יחסי נכנס לבעלים	סה"כ שווי נכנס לקבוצה	חלק הבעלים במגרשים	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	יח"ד למגרש	טיפוס	חלק הקבוצה במגרשים	יח"ד מוקצות לבעלי הזכויות	שווי מצב יוצא	שווי יחסי בעיגול	לקבל	לשלם
					ירוק קרל		3/89	500,000	0.1563%		1/1	407	741	12	מגורים ג' רווה	22.560%	2.7072	1,723,657				
סה"כ לקבוצה										0.1563%	1/1								0.1563%				אין.

החלק הנישום הינו 2.7072 יח"ד במגרש ביעוד מגורים ג' (22.56%) מהמגרש.

8. **<u>המצב המשפטי:</u>**

8.1. על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מיום 08.06.2025 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 8024

חלקה: 18

שטח החלקה: 14,862 מ"ר

בעלויות: בעלים רבים

הנישומה: יורק צלה, החלק בנכס 250/7431 מכוח צוואה מיום 25.06.2025.

הערה: ביום 01.07.2019 נרשמה הערה לפי ס' 19 על הפקעת חלק מהחלקה. פורסם בי.פ 8299 מיום 18.6.2019 עמוד 12058).

רשומה הערת אזהרה בדבר אתר עתיקות מתאריך 11.05.2009 (י.פ 5911 מיום 02.02.2009).

רשומה זיקת הנאה מיום 24.02.1939, חלקה נהנית מזכות מעבר מים להשקיה מבאר ואינסטלציה מים על פני חלקה 34.

רשום תיקון זיקת הנאה מתאריך 30.03.2016 כחלקה נהנית מזכות מעבר מים להשקיה מצינור על פני גוש 8024 חלקה 34.

8.2. על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מיום 0.07.2025 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 8024

חלקה: 34

שטח החלקה: 494 מ"ר

בעלויות: בעלים רבים.

הנישומה: יורק צלה, בחלק בנכס 1/500 מכוח צוואה מיום 25.06.2025

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הערה: ביום 01.07.2019 נרשמה הערה לפי ס' 19 על הפקעת חלק מהחלקה. פורסם בי.פ 8299 מיום 18.6.2019 עמוד 12058).

רשומה ה. אזהרה בדבר אתר עתיקות מתאריך 11.05.2009 (י.פ 5911 מיום 02.02.2009).

רשומה זיקת הנאה מיום 24.02.1939, חלקה כפולה, משועבדת בזכות מעבר מים להשקיה מצינורות, בין היתר לטובת חלקה 18.

הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בר גיל שרית ובר גיל יאיר, על הבעלות של יורק צלה.

8.3. עפ"י שומת המשיבה, הסכם מכר נחתם ביום 22.07.2025 בין צילה יורק לבין בר גיל שרית ויאיר, לגבי מגרש מס' 407, חלק במושע, המהווה סך כולל של 500 מ"ר.

התמורה: 2,500,000 ₪.

הסכם המכר לא הוצג בפניי.

9. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
הצ/374/1-1/א	05.12.2014	₪ 263,018	₪ 84,500
457-0525162	17.05.2025	₪ 564,963	₪ 352,840

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית עמדות הצדדים והכרעה:</u>**

10.1. **<u>תכנית הצ/1-1/374/א למועד 05.12.2014:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

זו השומה הראשונה במתחם של אלפי יחידות. השומות הראשונות הן שיקבעו את הכנסות הרשות המקומית מהפרויקט הזה. מבוקש לשקול בכובד ראש אם יש בכלל מה להוריד.

ההשבחה חושבה בהתאם ל-2 שומות מכריעות שנעשו במתחם לתוכנית זו.

לא כל כך משנה אם מביאים בחשבון קרקע ביעוד תמ"מ של חקלאי או פיתוח עירוני בשני המצבים התכנוניים כי הפער ביניהם הינו דומה בשני המצבים.

לגבי המבנים הקיימים בתחום התוכנית נקבע בהתנגדויות שהינם שייכים לשני בעלים בלבד.

בכל מקרה זה לא משנה כי שווי העסקאות מגלם את מצב הקיים בכללותו, בין אם הוא כולל את המבנים ובין אם לאו.

במסגרת תוכנית זו אין הקצאות ספציפיות אלא רק שינוי יעוד כללי, כך שהעסקאות מגלמות כבר את המושע, הדחיות וכל גורם אחר שקיים בתחום התוכנית.

בטעות חושבה קרקע שלא בפיתוח עירוני, אבל הפערים די דומים בשני המצבים, אז זה פחות חשוב.

בשומה מכרעת קודמת של החי"מ בגו"ח 8024/40, נקבע סך של 1,000 ₪ למ"ר במצב הקודם, על סמך עסקאות ברעננה, שם המחירים הרבה יותר גבוהים מאבן יהודה, וגם המספר הקודם באבן יהודה היה 800 ₪. זו קפיצה של 25%. במצב החדש קבע 1,410 ₪.

קיימת שומה מכרעת של נתלי הוכטייל בגו"ח 9228/159 שערכה שומה על סמך עסקאות במתחם וקבעה 950 ₪, שזה יותר נכון, ושווי מ"ר חקלאי בתחום משולב בסך של 850 ₪. במצב החדש קבעה 1,300 ₪ בתחום משולב.

<u>לעניין המבנה:</u>

הבעלים לא השתתפו בבניית המבנה ולא בקנסות מנהלתיים שהיו במבנה, ולא בהריסה. הם לא היו מעולם חלק מהמבנה. היו צריכים להגיש התנגדות ואולי היו מקבלים יחידות אם הם חושבים שהם חלק מהמבנה. אבל הם לא חלק מהמבנה. יש להם חלק בקרקע ולא במחוברים. מעולם לא ביקשו להיות חלק מהמחוברים.

אי אפשר פתאום בהיטל השבחה לבוא ולבקש זכויות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:		
שטח נישום		500
שווי מ"ר חקלאי		₪ 850
שווי מצב קודם:		**₪ 425,000**
מצב חדש:		
שטח נישום במ"ר		500
שווי מ"ר קרקע חדש		₪ 1,300
שווי מצב חדש:		**₪ 650,000**
סיכום השבחה:		
שווי מצב חדש:		₪ 650,000
שווי מצב קודם:		₪ 425,000
השבחה:		**₪ 225,000**
היטל השבחה:		**₪ 112,500**

שמאי המבקשת:

הנכס מהווה 500 מ"ר מגרש במושע עם כ-20 שותפים, ביניהם כאלו המפעילים על חלקים במתחם חוות סוסים, מפעלים שונים, בתי אריזה וכו', היכולים להוות מגבלה ודחייה נוספת בניצול זכויות הבנייה במתחם.

אין מחלוקת שההפרשים בשומות המכרעות יוצאים דומים. תלוי אם בתמ"מ זה לבניה או לא.

לעניין המבנים הקיימים על החלקה:

מדובר במבנים חקלאיים. אלו חלקות במושע, כתוב בפירוש את עלויות האיחוד וחלוקה. זה שנקבע על סמך איומים כאלה ואחרים שזה שייך לאחד מהם והאחרים מתנגדים, תמיד אפשר להתנגד.

יש מימד של שווי חקלאי + שווי הבניה עצמה. לא חייבים להתייחס להסכמה הזאת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שווי חקלאי במצב קודם:</u>

החי"מ קבע בגו"ח 8024/40 שווי בסך של לפי 1,000 ₪/מ"ר.

השמאית המכריעה נתלי הוכטייל קבעה שווי למ"ר לפי 950 ₪ למ"ר בגו"ח 9228/159, עירוני לפי תממ/21/3.

בשומות המכרעות לקחו כממוצע כל מיני אלמנטים ללא פירוט עסקאות.

בטבלת האיזון שערך השמאי ארז אבירן בעניין התוכנית המשביחה האחרונה קבע שווי נכנס חקלאי לפי 1,000 ₪ לזכויות יורק קרל הרשומות.

יש מחלוקת על שווי בחלקים שאינם במלואם פיתוח עירוני. בטבלת האיזון נקבע כי החלקה מקבלת ערך מלא, וחלקות אחרות כגון לדוגמא גוש 8024 חלקה 24 בטבלה מקבלת ערך של 700 ₪. על כן, הבחירה של שמאי הוועדה בענייננו איננה נכונה.

<u>בניה קיימת:</u>

באם נוסיף חלק מהבנייה שניתן היה לשייך לכל מי שלא הצהיר שהבנייה אינה שייכת לו (שהרי ברור שזה נבנה על חלקים במושע ובכל רגע היה ניתן לייחס מחדש שטח בנייה זה לכל הבעלים השונים), עלויות הבניה: 4,600,000 ₪, לחלק לשטח של 14,862 מ"ר = 312 ₪ תוספת שווי לדונם חקלאי.

בטבלת איחוד וחלוקה מצוין בפירוש לבעלים שווי 1,000 ₪ למצב קודם.

לא ברור למה צריך להפחית.

אם קבעו 1,000 ₪ באזור מסוים, ו-850 ₪ באזור אחר, אז במצב החדש לאלה של ה-850 ₪ יש פחות.

אם מישהו השתלט על שטח, זה לא צריך להגביל את המסקנות לגבי מושע.

גם בטבלאות איזון לא לוקחים בחשבון פולשים.

הבעלים בחו"ל והיא לא ידעה מה יש שם. זה לא רק החוות סוסים אלא גם בית האריזה. מישהו השתלט על זה וצריך לבחון אם לקחת את המבנה בחשבון.

ניקח בחשבון מחצית משווי זה: 156 ₪.

כלומר: שווי חקלאי + חלק יחסי משווי הבינוי שניתן לשייך: 1,156 ₪ למ"ר.

לכן, שווי מצב קודם לתחשיב: 500 מ"ר X 1,156 ₪ = 578,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי במצב חדש:

החי"מ קבע שווי לפי 1,410 ₪ למ"ר, בהתבסס על עסקאות השוואה שבוצעו בסמוך ולאחר המועד הקובע של התוכנית , כך שגישה זו "חוסכת" צורך בהערכת הדחייה עד המימוש, עלויות פיתוח, הערכת שווי מ"ר קרקע מבונה בכמה צורות של בינוי ועוד.

יש עם זאת להבדיל בין העסקאות ששימשו את החי"מ בעסקאות ההשוואה ובין החלקה הנישומה שבפנינו בכך שאם במצב החדש בקרקעות פנויות התייחסו בניתוח וכי זמן הדחייה יהיה X שנים, הרי שעקב המצב הייחודי של החלקה שמעבר להיותה בעלת מעל 20 שותפים היא גם בעלת בינוי שעשוי להיגרר במחלוקות פוטנציאליות הנובעות בשימוש/בבעלות/בשיוך של הבינוי בין הבעלים ועשויות לגרום לכך שלאחד הצדדים (למשל, זה שמפעיל את חוות הסוסים לא משתלם כלל לבצע בינוי בפועל לפי התוכנית המשביחה ויהיה צורך לחייב אותו וזה עניין שלוקח זמן.

לכן מעריך שמאי המבקשת, דחיה של שנה שיש להוסיף לפינוי ומחלוקות משפטיות בעניין, מעבר לדחייה שנלקחה בחשבון בתוך עסקאות ההשוואה עצמן.

כלומר: 6% הפחתה בגובה הממוצע, 1,410 ₪ X 0.94 = 1,325 ₪.

מפנה לשומת השמאית המכריעה נתלי הוכטייל בה קבעה שווי לפי 1,300 ₪ למ"ר.

לסיכום:

שווי המצב החדש בחלקה: 1,325 ₪ X 500 מ"ר = 662,500 ₪.

ההשבחה:

84,500 ₪ = 578,000 ₪ - 662,500 ₪

הכרעה:

מצב קודם:

אין מחלוקת שהיעוד במצב הקודם הינו חקלאי.

שטח החלקה במצב הקודם:

ישנה מחלוקת בין הצדדים באם הופקע שטח לטובת הרחבת דרך במצב הקודם, לפי תכנית הצ/122.

בחנתי את תשריט התכנית באתר Govmap ובתשריט תכנית הצ/122, ואכן מסומנת הפקעה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במצב הקודם[1]. במדידה גרפית מדובר בשטח של כ-500 מ"ר.

כמו כן בחנתי את תשריט המצב הקיים והמצב המוצע של התכנית המשביחה, הצ/374/1-1א, ואת אתר GIS של הוועדה המרחבית שרונים, ומסומן בהם ברור מאוד שישנה דרך קיימת אשר מורחבת בתכנית החדשה.

גם במדידת השטח המסומן לדרך על החלקה באתר GIS מתקבל שטח של כ-425 מ"ר.

לפיכך שטח חלקה 40 במצב הקודם הינו 9,960 מ"ר ברוטו, ו-9,535 מ"ר נטו.

<u>שווי קרקע חקלאית במצב הקודם:</u>

שמאי המשיבה התבסס על שומתי בגו"ח 8024/40 ועל שומה מכרעת של נתלי הוכטייל בגו"ח 9228/159. בשומת הוכטייל נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאי בסיסי בסך של 950 ₪, לפני הפחתות, לנכס בתחום אזור עירוני בתמ"מ/21/3. זאת בהתבסס על ניתוח נתונים בין השנים 2007-2011 בהם התקבל שווי מ"ר חקלאי ממוצע בסך 958 ₪, ועל ניתוח נתוני משומת המשיבה מהם התקבל שווי מ"ר ממוצע בסך 1,179 ₪, ועל שומתי בגו"ח 8024/40 בה נקבע שווי בסך 1,000 ₪.

נתוני השוואה מהשנים 2007-2011 הינם רחוקים למדי ולא מומלץ להשתמש בהם בהתאם לתקינה השמאית, תקן 2.0 ותקן 3.0, הקובעים שיש להביא בחשבון נתוני השוואה שנערכו עד שנתיים מהמועד הקובע, קרי חודש 12/2012. משכך, נתוני ההשוואה שהציגה אינם רלוונטיים לקביעת השווי של סוף שנת 2014.

מנגד, במענה לטענת שמאי המבקשת, אני סבור כי לערכי השווי בטבלאות האיזון אין כל רלוונטיות, וזאת בהתאם לפסיקה.

כפי שקבעתי בשומתי הקודמת במתחם, בגו"ח 8024/40, מיקום הנכס הנדון בסמוך מדרום לאזור מגורים ושטחי ציבור קיימים (כך על פי תשריט הצ/122).

על פי תמ"א 21/3 המגרש ביעוד פיתוח עירוני, ולכן קיים פוטנציאל משמעותי לשינוי יעוד.

השווי מבוסס על ציפיות אלו, שיש לנטרל.

בעניין זה אני מפנה לפסיקה בעניין לוסטרניק, רע"א 4487/01 הועדה המקומית לתכו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ"

> ***"שווים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי יעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של***

[1] ראה נספח א'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה".

אותרו עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע, בקרקעות חקלאיות הממוקמות בסמוך לאזורי מגורים (ברעננה), בדומה לנכס הנדון:

עסקאות קרקע חקלאית עם פוטנציאל ברעננה, בסמוך למגורים				
תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר קרקע
16/05/2013	7650/145	1003	1,071,260 ₪	1,068 ₪
17/05/2013	7650/154	1003	1,071,260 ₪	1,068 ₪
28/05/2013	7650/210	1002	1,250,000 ₪	1,248 ₪
28/05/2013	7650/193	1002	1,250,000 ₪	1,248 ₪
09/06/2013	7650/246	250	155,000 ₪	620 ₪
13/08/2013	7650/179	500	450,000 ₪	900 ₪
12/02/2014	7650/19	85	85,999 ₪	1,012 ₪
22/02/2017	7661/8	3383	3,500,000 ₪	1,035 ₪
ממוצע שווי מ"ר קרקע חקלאית עם פונטציאל				**1,025 ₪**

להלן קביעות שמאים מכריעים מרעננה והוד השרון, לקרקעות חקלאיות בסמיכות למגורים, בסמוך למועד הקובע:

מיקום	שמאי.ת מכריע.ה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע חקלאית
רעננה	משה נדם	7650/188	14/04/2016	1,150 ₪
	משה נדם	7650/232		1,150 ₪
	עאטף עאלם	7650/400		1,150 ₪
	דנה שיחור	7650/378		1,250 ₪
	שלומי יפה	7650/28		1,167 ₪
	מוטי דיאמנט	6588/67,68		1,200 ₪
הוד השרון	עאטף עאלם	6409/96	04/01/2016	1,100 ₪
	דורית פריאל	6410/26		1,200 ₪
	אבישי זיו	6409/51		1,200 ₪
	אייל יצחקי	6409/27		1,100 ₪
	שושי שרביט שפירא	6408/18		1,200 ₪
	דוד טיגרמן	6445/19	28/01/2015	1,150 ₪
	יעל הרון	6442/104,82	05/05/2013	1,300 ₪
	יצחק ברמן	6442/104,82	05/05/2013	1,300 ₪
ממוצע שווי מ"ר קרקע חקלאית עם פונטציאל				**1,187 ₪**

על סמך עסקאות שנעשו בחלקה בשנים 2010-2011, נמכרו שטחים של כ-500 מ"ר תמורת 900 ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון בסמיכות לאזור מגורים ולפוטנציאל שינוי יעוד למגורים, ניתן לקבוע שווי מ"ר קרקע חקלאית נכון למועד הקובע ביולי 2015, בסך של **1,000** ₪, ללא התחשבות בחריגים.

יצוין כי קביעה דומה התקבלה לאחרונה בשומתי המכרעת בגו"ח 8016/304 בצפון אבן יהודה, נכון למועד הקובע 04/2016.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שווי המחוברים:</u>

לא הוכחה זיקה כלשהי בין בעלי הקרקע (הנישומה) לבין המבנה החקלאי ו/או חוות הסוסים.

כמו כן, לא הוצג בפניי כל חוזה בין בעלי הקרקע למשתמשים במקום.

בחוות דעת שמאית שנערכה לצורך טבלאות איזון והקצאה לתכנית 457-0525162, בעמוד 12, ישנו צילום של היתר בניה מס' 1379 שאושר ביום 15.01.1979 להקמת 2 חממות, מחסן כלים, מחסן אריזה, לבעל ההיתר - גילי בכר.

כמו כן הוצגו תנאים להיתר - ביצוע ניקוז כמסומן בתכנית וביצוע תא שירותים בבית האריזה. מכאן, שישנו בית אריזה בהיתר על חלקה 18, השייכים בלעדית לויקטור בוקר (מחברת גלי משה בוקר), לו יש זיקה בקרקע.

לא נראה שיש למבקשת זיקה למבנים אלו, ולכן אין להביא בחשבון את שווים.

ביום 07.09.2022 אושר בישיבת מליאת הועדה מס' 2022011, היתר מספר 25425 להריסת 4,483.94 מ"ר מבנים חקלאיים ללא היתר בהתאם לתב"ע הצ/1-374/1א. ההיתר הופק ביום 28.12.2023.

מבקש ההיתר הוא בעל הנכס - גלי משה בוקר שיווק ואריזה בע"מ ורלוונטי לגוש 8024 חלקה 18 וחלק מחלקות 35, 36.

עפ"י ההחלטה:

> ***" ההתנגדות הינה להריסת המבנים ואף נטען בה שגין המבנים להריסה, שכם לטענת המתנגד ניתנו כנגדם צווים להריסה. ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה אלא נוגעת לתב"ע המקודמת לשטח גדול בהרבה בו נכלל גם שטח הנשוא בהיתר. ההתנגדות נדחתה. יובהר כי לא אותרו היתרים לבניה ואין מדובר בבניה אשר נעשתה לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה. לפיכך אושר לאשר הבקשה להריסת המבנים שאין להם היתר בכפוף להשלמת גליון דרישות והגשת תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה".***

גם מהיתר זה לא עולה זיקה לנישומה.

לפיכך, המחוברים לא יחושבו כחלק ממרכיב השווי של הנישומה.

לעניין חוות הסוסים, יש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות פינוי הפולש, הליכים משפטיים ועיכוב בפיתוח הקרקע. אני מקבל את טענת שמאי המבקש לאור אופי המשתמשים על הקרקע, ואביא בחשבון **דחיה למשך שנה** במקדם 0.94 במצב החדש.

<u>סה"כ שווי מצב קודם:</u>

שווי מצב קודם:

500 מ"ר X 1,000 ₪ = 500,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 1,300 ₪ בהתבסס על שומת נתלי הוכטייל.

שמאי המבקשת קבע שווי בסך של 1,400 ₪ בהתבסס על שומת החי"מ, 1,410 ₪ ממנה הפחית מקדם דחיה למשך שנה לפינוי הפולשים על הקרקע.

אציין כי בשומת הוכטייל נקבע שווי מ"ר קרקע ברוטו בסך של 1,427 ₪ ממנו הופחת בגין סיווג לא ודאי של החלקה כשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, ונקבע על 1,300 ₪.

משכך, אני דבק באותה קביעה בשומתי בסך של 1,410 ₪ למ"ר קרקע מתואם למועד.

שווי הקרקע לאחר דחיה, במקדם 0.94 = 1,325 ₪ למ"ר קרקע.

שווי מצב חדש:

1,325 ₪ X 500 מ"ר = 662,500 ₪.

סה"כ ההשבחה 162,500 ₪.

10.2. **תכנית 457-0525162 למועד 17.05.2025:**

שמאי המשיבה:

להלן ניתוח עסקת ההשוואה בנכס הנישום:

	מקדם	1	1.25	1	0.4
מגרש	ייעוד	עיקרי	חדרי יציאה לגג	ממד	מחסנים
407	מגורים ג'	1320	50	144	72

אקווי למגרש בשלמות	1605.3
החלק הנישום הנמכר במגרש	22.56%
אקווי לנישום	362.15568
התמורה בניכוי מע"מ	2,118,644 ₪
עלות עודפת ל- 8 חניות ת"ק	400,000 ₪
סה"כ שווי	2,518,644 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה	6,954.59 ₪
במעוגל	7,000 ₪

הערות:

1. הובא בחשבון בהתאם להוראות התוכנית, החניה הינה בהתאם לתקן חניה, הובא בחשבון חניה אחת לכל יח"ד וזאת על הצד הזהיר.
2. הובא בחשבון בהתאם להוראות התוכנית, 70% לפחות מהחניות הינן תת קרקעיות, עקב כך, הובא בחשבון כי 4 חניות הינן עיליות ו-8 חניות תת קרקעיות אשר בגינן הובאה עלות עודפת של 50,000 ₪ לחניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן ניתוח עסקת השוואה לחלק ממגרש 510 במתחם:

	מקדם	1	1.25	1	0.4
מגרש	ייעוד	עיקרי	חדרי יציאה לגג	ממד	מחסנים
510	מגורים ג' רוויה	2800	50	336	168

אקווי למגרש בשלמות	3315.7
החלק הנישום הנמכר במגרש	3.95%
אקווי לנישום	130.9819918
התמורה ללא מע"מ	₪ 686,441
עלות עודפת ל- 1 חניות ת"ק	₪ 50,000
סה"כ שווי	₪ 736,441
סה"כ שווי מ"ר מבונה	₪ 5,622.46
במעוגל	₪ 5,600

להלן עסקאות השוואה מאבן יהודה בגוש 8016 בבנייה רוויה (עקב חוסר בעסקאות השוואה בסביבת הנישום) סמוך למועד הקובע:

גו"ח	שטח רשום	מקדם מגלם חצר/ גג	שטח אקווי	חדרים	קומה	קומות	מהות	שנת בנייה	שווי	שווי למ"ר
8016/6	89	1	89	4	2	4	דירה	2024	₪ 3,215,000	₪ 36,124
8016/6	87	1	87	3	1	5	דירה	2024	₪ 3,360,000	₪ 38,621
8016/6	87	1	87	3	1	4	דירה	2024	₪ 3,100,000	₪ 35,632
8016/6	88	1	88	3	1	4	דירה	2024	₪ 3,100,000	₪ 35,227

שווי בנוי ממוצע למ"ר	**₪ 36,400**
שווי בניכוי מע"מ	**₪ 30,847**
הפחתת יזמות 20%	**₪ 25,706**
בניכוי עלות בניה למ"ר	**-₪ 11,000**
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**₪ 14,706**
בהפחתת עלויות פיתוח	**-₪ 2,400**
דחיה לפיתוח 3 שנים לפי 6%)	**0.84**
הפחתה למושע 10%	**0.9**
סה"כ שווי במעוגל לצד הזהיר	**₪ 9,300**

סיכום שווי מ"ר מבונה:

סיכום שווי מ"ר מבונה			
סוג	שווי מ"ר מבונה	אחוז שיקול	שווי משוקלל
עסקאות השוואה	₪ 9,300	40%	₪ 3,720
עסקת השוואה מהמתחם	₪ 5,600	30%	₪ 1,680
עסקת הנישום	₪ 7,000	30%	₪ 2,100
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל			₪ 7,500

שווי מ"ר מבונה במתחם ללא פיתוח וללא מע"מ כולל מרכיב המושע לחלקי מגרש הינו - 7,500 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הערות -

עלות פיתוח למ"ר הובא בחשבון בהתאם לשומות המכריעות הנ"ל:

- שומה מכרעת של בועז ברזילי בגו"ח 3692/41 ברחובות למועד קובע 06.01.2023 אשר הביא בחשבון עלות פיתוח למ"ר של 2,400 ₪.

- שומה מכרעת של בועז ברזילי בגו"ח 3692/40 ברחובות למועד קובע 06.01.2023 אשר הביא בחשבון עלות פיתוח למ"ר של 2,400 ₪.

- שומה מכרעת של בועז ברזילי בגו"ח 3700/38 ברחובות למועד קובע 06.01.2023 אשר הביא בחשבון עלות פיתוח למ"ר של 2,400 ₪ בהתאם לניתוח מכרזי רמ"י בעיר רחובות להלן:

להלן נתונים לעניין עלות הפיתוח **למ"ר קרקע ולמ"ר קרקע מבונה** במכרזי רמ"י ברחובות (בעיקר בקריית משה) להלן:

מס"ד	מכרז	מתחם	עלות פיתוח	מחיר זוכה	סה"כ שווי קרקע	שטח	עלות פיתוח למ"ר קרקע
1	34/2023	73010	₪ 26,728,278	₪ 51,128,776	₪ 77,857,054	3,566	₪ 7,495
2	179/2023	71804	₪ 25,619,031	₪ 41,000,770	₪ 66,619,801	3,615	₪ 7,087
3		73009	₪ 24,308,316	₪ 29,177,777	₪ 53,486,093	3,375	₪ 7,202
4	405/2022	72043	₪ 26,219,792	₪ 77,204,403	₪ 103,424,195	3,169	₪ 8,274

מס"ד	שווי מ"ר קרקע (כולל פיתוח)		מ"ר עיקרי	שווי מ"ר מבונה עיקרי		פער פיתוח למ"ר מבונה
	ללא פיתוח	כולל פיתוח		כולל פיתוח	ללא פיתוח	
1	₪ 14,338	₪ 21,833	11,340	₪ 6,866	₪ 4,509	₪ 2,357
2	₪ 11,342	₪ 18,429	11,340	₪ 5,875	₪ 3,616	₪ 2,259
3	₪ 8,645	₪ 15,848	11,160	₪ 4,793	₪ 2,614	₪ 2,178
4	₪ 24,362	₪ 32,636	13,670	₪ 7,566	₪ 5,648	₪ 1,918

העסקאות שהוצגו במתחם ע"י שמאי המבקשת הינם מלפני המועד הקובע של תוכנית זו כך ששווים אמור להיות נמוך יותר וגם אינם כוללות היטל השבחה בגין תוכנית זו. העסקה היחידה לאחר המועד הקובע של התוכנית היא למכירת שטח ברוטו של 30 מ"ר ולכן קשה להסיק ממנה מסקנות לגבי השווי.

בניתוח של עסקאות ההשוואה צריך להביא בחשבון ששווי מ"ר מבונה אמור לגלם את ההפחתה בגין החניות התת קרקעיות ולכן צריך להיות גבוה יותר מהמחיר הסופי בעסקה.

יש לציין כי הופחת מרכיב המע"מ מהעסקאות בגין עסקאות במגרשים לבניה רוויה.

לגבי עסקאות ההשוואה לדירות בנויות, מי שמכיר את אבן יהודה יודע שהדירות הנ"ל נמצאות באזור הפחות טוב של הישוב בצמוד לשכונת עין יעקב שהינה השכונה הנחותה ביותר באבן יהודה.

למרות זאת נמכרו הדירות במחירים גבוהים מאוד אשר מראים את פוטנציאל המכירות במתחם, כאשר בהתאמה למכירות אלו בקלות היינו יכולים לקבל שווי מצב חדש גבוה בהרבה.

יש הרבה עסקאות של חלקים קטנים בתוך התכנית. חלקם לפני המועד הקובע או אחרי הפקדה, אז צריך להוסיף את היטל ההשבחה לשווי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כשמוכרים חלקים קטנים בסמוך לאישור התכנית, במיוחד כשיש חלוקה להרבה יחידות בבניה רוויה, שזה פחות מקובל באבן יהודה, אנשים לא מבינים מה המשמעות ומה התוצאה הסופית של זה.

אי אפשר להסתמך על קטעי עסקאות כשעוד לא מבינים אותן.

אם היו מימושים אז היו מבינים.

להלן דוגמאות לשווי מ"ר בנוי בדירות חדשות שנמכרו לאחרונה בשכונת "עין יעקב":

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
008016-0006-013-00	03/06/2025	4,570,000	4,570,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	115	4	39,739 ₪
008016-0006-041-00	03/12/2024	3,215,000	3,215,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	89	4	36,124 ₪
008016-0006-037-00	27/11/2024	4,400,000	4,400,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	115	4	38,261 ₪
008016-0006-001-00	05/11/2024	4,660,000	4,660,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	115	4	40,522 ₪
008016-0006-003-00	17/06/2024	3,360,000	3,360,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	87	3	38,621 ₪
008016-0006-016-00	10/06/2024	3,100,000	3,100,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	87	3	35,632 ₪
008016-0006-015-00	10/06/2024	3,100,000	3,100,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	88	3	35,227 ₪
008016-0006-040-00	10/04/2024	3,200,000	3,200,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	87	3	36,782 ₪
008016-0006-014-00	03/03/2024	3,280,000	3,280,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	89	4	36,854 ₪
008016-0006-060-00	19/02/2024	3,100,000	3,100,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	86	3	36,047 ₪
008016-0006-024-00	15/02/2024	5,050,000	5,050,000	דירת גג	1	אבן יהודה	2024	133	5	37,970 ₪
008016-0006-058-00	16/01/2024	3,150,000	3,150,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	89	3	35,393 ₪
008016-0006-049-00	09/01/2024	4,350,000	4,350,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	112	4	38,839 ₪
008016-0006-017-00	09/01/2024	2,800,000	2,800,000	דירה בבית קומות	1	אבן יהודה	2024	89	3	31,461 ₪

העסקאות לעיל משכונת "עין יעקב" באבן יהודה, שהיא הכי פחות טובה, אזור פחות טוב מהאזור שלנו. שם רואים שהמחירים הגיעו לכ-36,000 ₪ למ"ר בנוי. אם נרד לקרקע עם ההפחתות הכי גדולות נגיע לכ-15,000 ₪. כמה שניתן דחיות, נגיע ליותר מהעסקאות האלה, וצפוי שיהיו מחירים עוד יותר גבוהים.

צריך לשלב את תוצאת האמת של התוצאה הסופית שיש לנו.

צריך להביא בחשבון מכירות של מוצר דומה באזור.

<u>חניה:</u>

עלות עודפת לחניה תת קרקעית הובא בחשבון בהתאם לשומות המכריעות הנ"ל:

שמאי מכריע	גוש חלקה	עיר	מועד קובע	עלות עודפת לחניה
ארז כהן	8256/155	נתניה	01/05/2023	112,850 ₪
השגה ראשונה	7937/9	קדימה צורן	06/02/2022	35,572 ₪
דוד בריל	12794/28	חדרה	06/04/2024	50,000 ₪
יעקב הלוי	10008 10580 10570 חלקות שונות	חדרה	14/01/2023	85,000 ₪

בהתאמה לזמן גודל ומיקום נקבע עלות עודפת לחניה של 50,000 ₪ וזאת על הצד הזהיר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יש חניות תת קרקעיות ויש לזה ערך שלילי. עלות עודפת.

כשמשלמים על קרקע שתביא יחידות דיור, מביאים בחשבון ומפחיתים מהשווי למ"ר מבונה את העלות העודפת שתהיה. לוקחים מ"ר מבונה ומפחיתים ממנו עלות עודפת, ומקבלים פחות מהעסקה, פחות ממה ששולם. כלומר השווי בשוק יותר, ושולם פחות העלות העודפת שתהיה בבניה.

נוכה מע"מ לפי אופי הבניה. אולי לא היה צורך בכך.

<u>דחיה:</u>

חושבה דחיה ל-4 שנים, על הצד הזהיר ובהתחשב בראות עיניו של קונה סביר במועד הקובע של התב"ע הקודמת, וזאת למרות שבפועל הדחיה בין 2 התוכניות היתה כ-11 שנים, כך שבקלות ניתן היה להביא בחשבון דחיה גדולה יותר.

התב"ע שבנדון נותנת זמינות להוצאת היתרים במגרשים שבתחומה.

נוכה פיתוח, דחיה לפיתוח, וכל ההפחתות האפשריות.

בסופו של דבר, יש לבחון את הדחיה, שזה הדבר הכי חשוב.

היו 40 התנגדויות. לקח שנים רבות לפתור את כל ההתנגדויות האלה. לא סתם זה לקח 11 שנים.

היתה ציפייה לזמן ארוך כי יש מאות בעלים.

אנשים קנו הרבה חלקי חלקות, יש המון בעלים. ניתן להבין שזה ייקח המון זמן.

עשו הרבה גרסאות של טבלת האיזון עד שהגיעו לתוצאה סופית אחרי שניטרלו את רוב ההתנגדויות.

אולי היה צריך להביא בחשבון דחיה יותר ארוכה.

אין לשווי בטבלת איזון כל משמעות. המצב החדש הוא אותו הדבר.

אין משמעות לתממ/21/3 כי זה כבר אושר.

יש ציפייה נמוכה לאישור תכנית באזור חקלאי, אבל זה עירוני.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:		
שטח אקווי למגרש בשלמות		1605.3
החלק הנישום במגרש		22.56%
אקווי למגרש הנישום		362.16
שווי מ"ר מבונה		7,500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם לפני דחיה		2,716,168 ₪
מקדם דחיה (6% ל- 4 שנים)		0.792
שווי מצב קודם:		**2,151,205** ₪
מצב חדש:		
שווי מצב חדש: (ללא דחיה)		**2,716,168** ₪
סיכום השבחה:		
שווי מצב חדש:		2,716,168 ₪
שווי מצב קודם:		2,151,205 ₪
השבחה:		**564,963** ₪
היטל השבחה:		**282,481** ₪

שמאי המבקשת:

בהתייחס לעסקה בנכס הנישום: 2,500,000 ₪ לשטח של 500 מ"ר מתאריך 22.07.2025:

אין מחלוקת על השטח האקו': 1,605 מ"ר לכל המגרש. לחלק הנישום 362 מ"ר.

ה-2.5 מש"ח בעסקה חלקי 2.7 יח"ד מקבלים 930,000 ₪ קרקע ליח"ד. זה במצב היום לאחר דחיות, מושע, עיכובים, סיכונים וכו'. זה הגיוני, והעסקה מנטרלת את הכל מסביב. יש כמה עסקאות כאלה.

זה מדגיש שהעסקאות של המשיבה לא זמינות.

בגוש 8024 יש הרבה עסקאות לפי 25,000 ₪ למ"ר. אולי זה לא יותר טוב מהמקום האחר ששמאי המשיבה בדק.

חלק מהגוש זמין לבניה. זה עוד אלמנט.

חניה:

יש מחלוקת לעניין הפחתת עלות תוספת הדרישה להתקנת מקומות חנייה תת קרקעיים לשווי.

לא ברור למה שמאי המשיבה ערך תחשיב לעסקה בנכס הנדון והוסיף חניות לפי 50,000 ₪ * 8.

אפשר ללכת לפי העסקה במגרש הנישום, אבל בלי הפחתת החניות כי זה נלקח בחשבון בעסקה.

על כן, ניתוח העסקה מביא לשווי של 5,850 ₪ למ"ר מבונה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אותו הדבר גם בעסקה בחלק ממגרש 510 המצוי במתחם. לפני ביטול עניין החנייה כאמור לעיל מגיע שמאי הוועדה לשווי 5,600 ₪ למ״ר.

בהמשך מציג שמאי הוועדה עסקאות שנערכו במתחם אחר של דירות בנויות ובאזור פנימי עדיף ביישוב, ממועדים שונים ובניתוח בגישת השווי השיורי בהן שמאי הוועדה מגיע לשווי של: 9,300 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

בין היתר התחשב בעלות בנייה סבירה, רווח יזמי סביר, אך דחייה בגין מושע נמוכה מדי לעניין הפיתוח, ומושע שבנכס הנישום גדולה יותר ולכן זה אינו מייצג.

יש מספיק עסקאות מייצגות במתחם ואין צורך ללכת רחוק ולהעריך שווי לפי מחירי דירות או בתים מאזורים אחרים. עסקאות אלו דורשות התייחסות להערכת עלויות בניה, פיתוח, מושע, הפקעות, רווח יזמי ועוד.

ההערכה לפי עסקאות בסביבה (במסגרת התכנית הזו) מנטרלת את הצורך להתייחס לגורמים שצוינו לעיל. משקפות שווי שוק.

בכל העסקאות יש התייחסות לצורך בחניות תת״ק. הכל אותו דבר. גם האלמנט הזה בא בחשבון אצל הרוכשים הפוטנציאלים.

לא צריך להוסיף עלות צפויה של חניות תת״ק. העסקאות מייצגות בלי קשר לחניות.

ככלל, השיטה הזאת אינה מומלצת ומחייבת התאמות רבות ולכן עדיף לבחון עסקאות מייצגות:

בגוש 8024 חלקה 263, בתאריך 12.6.2025 נמכרו 30 מ״ר לפי 145,000 ₪ המהווים בגודל המגרש בענייננו (500 מ״ר) סך של 2,416,000 ₪ (נמוך ממחיר העסקה בענייננו).

בגוש 8024 חלקה 24 נמכר בתאריך 23.1.2025 שטח של 125 מ״ר לפי 310,000 ₪ המהווים למגרש בענייננו שווי של: 1,240,000 ₪ נמוך מהמחיר בענייננו.

בגוש 8024 חלקה 263 נמכר בתאריך 16.12.2024 שטח של 2,041 מ״ר במחיר 8,381,069 ₪ המהווים 4,110 ₪ למ״ר X 500 מ״ר בענייננו: 2,053,200 ₪.

בגוש 8024 חלקה 35 נמכר בתאריך 12.11.2024 שטח של 318.25 מ״ר במחיר 1,350,000 ₪ המהווים 4,242 ₪ למ״ר X 500 מ״ר בענייננו: 2,120,000 ₪.

כל המכירות הללו היו בסמוך לאישור התוכנית המשביחה ולאחר הפקדתה.

על כן בניתוח מגרשים לפי מ״ר מבונה בהתאם הערך שמקבלים במחיר ריאלי של 4,200,000 ₪ למגרש בענייננו מול העסקה עצמה הוא 2,200,000/2,500,000 לפי 88% כלומר העסקה שנערכה בענייננו הושג בה מחיר של 12% יותר ממה שהשיגו בהשוואות שצוינו לעיל.

יש שטחים קטנים וגדולים. בהתאמה לחצי דונם זה כ-1.24 מיליון ₪ דרך 2 מיליון, 2.1 ו-2.4.

העסקה בנכס הנדון היא 2.5 מיליון ₪ והיא גבוהה יחסית. ניתן להסתפק בעסקאות שהוצגו. הן כוללות דחיה, מושע, ואין צורך בהתאמות.

מסקנה: שווי לחלקה: 2,200,000 ₪ (כל עסקאות ההשוואה קיבלו שווי יחסי נמוך יותר).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דחיה:</u>

השווי מגלם דחיה של 3 שנים בממוצע כפי שקונה סביר ייקח בחשבון, למרות שבפועל זה ייקח יותר.

זה שזה קרה בפועל אחרי 11 שנים זה בדיעבד. צריך לנחש מה הציפיות בשוק, ונראה שהיו 3-4 שנים.

אף אחד לא באמת יודע כמה זמן זה ייקח אבל הנטייה האנושית היא לצמצם זמנים.

זה קרוב לשווי בעסקאות מכר אחרות לאחר הפקדת התכנית ולאחר אישורה.

אולי צריך 50% למגרש שלנו ו-50% למגרש 510.

לקחת מגרש רחוק, לא משנה כמה מייחסים לו, זה מעוות את התוצאה.

לפי פסיקות ולפי התקנות, יש מספיק עסקאות.

לא צריך להניח עוד הנחות.

לסיכום: ניתן לחשב שווי גם בלי עסקאות בדירות ממיקום אחר בעל מאפיינים אחרים ע"י עסקאות ממתחם שלפנינו בסמיכות לתאריך הקובע.

צמצום הדחייה בין שני מצבי התכנון כאשר הוצגה טבלת האיזון לפי 3 שנות דחייה כפי שקונה סביר בזמן אישור התוכנית הקודמת היה לוקח בחשבון בין אישור תוכנית לבין הצגת טבלת האיזון.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מצב חדש:	2,200,000 ₪.
שווי מצב קודם בדחייה:	1,847,000 ₪.
ההשבחה:	352,840 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

נתוני השוואה:

מרשימת נתוני ההשוואה שהציג שמאי המבקשת, לא ידוע באילו מגרשים מדובר, למעט העסקה מיום 12.11.2024 בגו"ח 8024/35, בה מדובר על מגרש מס' 233 שיעודו מגורים ב' ולכן ניתוח הזכויות שונה.

שמאי המשיבה ניתח עסקה בנכס הנדון, עסקה במגרש 510 ועסקאות ממיקומים אחרים באבן יהודה, בהם הפיתוח בוצע.

העסקה בנכס הנדון:

עסקה מעין זו שהינה בנכס הנדון היא ברמת אמינות גבוהה ונחשבת ל- "עסקת זהב".

מועד העסקה 27.07.2025, לאחר המועד הקובע (17.05.2025).

נמכר חלק של 22.56% ממגרש 407.

ניתוח העסקה מגלם למעשה את כלל האלמנטים - מושע, דחיה, חניות וכו'.

ניתוח העסקה בנכס הנדון:

התמורה:	2,500,000 ₪
שטח אקו' בכלל המגרש:	1605.3 מ"ר (אין מחלוקת)
חלק יחסי נמכר:	22.56%
שטח אקו' יחסי נמכר:	362.15 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה:	**6,905 ₪.**

להלן ניתוח עסקת השוואה לחלק ממגרש 510 במתחם:

התמורה:	810,000 ₪
שטח אקו' בכלל המגרש:	3,315.7 מ"ר
חלק יחסי נמכר:	3.95%
שטח אקו' יחסי נמכר:	130.9 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה:	**6,188 ₪.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לדעתי, הסיבה שהנכס הנדון נמכר במחיר גבוה ביחס למגרש מס׳ 510, היא ההבדלים בין המגרשים:

מגרש מס׳ 510 גדול מהמגרש הנדון כמעט פי 2, וכולל זכויות ל-28 יח״ד ב-8 קומות, לא ל-12 יח״ד ב-6 קומות, שטח דירה ממוצע 100 מ״ר ולא 110 מ״ר כמו במגרש 407 ועוד. יש להביא בחשבון התאמה לצפיפות בקומות ובגודל.

כמו כן, מגרש מס׳ 510 ממוקם בשולי השכונה בחזית לכביש ראשי, בעוד שמגרש מס׳ 407 הנדון ממוקם עם חזית לכביש פנימי ועורף לשצ״פ.

לאור עסקת המכר בנכס הנדון, אני סבור ששוויו סביר למועד הקובע ולכן אאמץ אותו כשווי מצב חדש - 2,500,000 ₪.

עסקאות המכר האחרות מגו״ח 8016/6 הן מאזור מפותח וזמין לבניה, ולא בר השוואה.

<u>דחיה:</u>

כמוזכר בהכרעתי לתכנית הקודמת, ביום 07.09.2022 אושר בישיבת מליאת הועדה מס׳ 2022011, היתר מספר 25425 להריסת 4,483.94 מ״ר מבנים חקלאיים ללא היתר בהתאם לתב״ע הצ/374/1-1א. ההיתר הופק ביום 28.12.2023.

מבקש ההיתר הוא בעל הנכס - גלי משה בוקר שיווק ואריזה בע״מ ורלוונטי לגוש 8024 חלקה 18 וחלק מחלקות 35, 36.

ציטוט מההחלטה הובא בהכרעתי לתכנית הקודמת לעיל.

נכון לתצ״א משנת 2025, המבנה החקלאי עדיין עומד על תילו.

הליכים משפטיים להריסת מבנים הינם בסמכות הוועדה המקומית.

גרירת רגליים בביצוע החלטות להריסת מבנים, אינה אמורה לפגוע בנישום אך מביאה לעיכוב מסוים בביצוע פיתוח הקרקע והכנתו לבניה.

לאור האמור, תחושב דחיה למשך 3 שנים, עד לתחילת פיתוח המתחם והפעלת אמצעי הוועדה להריסת הבניה הלא חוקית במקום.

<u>מושע:</u>

במצב הקודם היו כ-20 בעלי זכויות בחלקות 18, 34.

במצב החדש המושע על מגרש 407 הינה בין 7 בעלי זכויות.

כלומר מבחינה זו, יש יתרון במצב החדש. עניין זה מגולם בעסקת המכר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>חניה</u>:

לא ברור מדוע שמאי המשיבה ניתח את עסקת המכר של הנכס הנדון תוך שהוא מפחית מהתמורה את העלות העודפת ל-8 מקומות חניה, שמחושבים לכלל החלקה ולא למגרש הנדון.

לכל היותר, היה צריך להביא בחשבון 1.8 מקומות חניה (8 מ"ח תת"ק * 22.56% חלק יחסי של כלל המגרש).

בכל אופן, אני סבור שאין מקום להפחית את רכיב החניה, שכן הוא מגולם בעסקה, כמו גם החניות העיליות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שווי מצב חדש:	₪ 2,500,000
שווי מצב קודם בדחיה (3 שנים, 6%):	0.8396
שווי מצב קודם:	₪ 2,099,000
ההשבחה:	₪ **401,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות ומימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

11.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, השבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

11.2. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בישוב אבן יהודה, ומאפייני הסביבה.

11.3. הובא בחשבון מצבו התכנוני של הנכס הנדון לפני ואחרי המועד הקובע לתכנית.

11.4. הנכס הנדון הינו חלק ממגרש תמורה מס' 407, חלק מחלקות 18 ו-34 בגוש 8024. שטח כלל המגרש 741 מ"ר, עליו חלה תכנית לשינוי יעוד למגורים ג'. המכר מהווה 22.56%.

11.5. הובאו בחשבון ערכי שווי ראויים למועד הקובע והתאמות נדרשות.

11.6. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור כל תכנית ותכנית + 15 יום כחוק.

11.7. הערכה בחוות דעת זו כוללת מע"מ, ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי סך ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון, הינה כדלהלן:

הגורם המשביח	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הצ/374/1-1/א	05.12.2014	₪ 162,500	₪ 81,250
457-0525162	17.05.2025	₪ 401,000	₪ 200,500

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע