יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 30 מרץ, 2025
מספר מינוי: 1839-2024
מספרנו: 1198-1839-2024.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש, סמעאן זהראן
באמצעות שמאי המקרקעין
רביע מוסלם
בדוא"ל: rabeamsallam@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נצרת
באמצעות שמאי המקרקעין
ענאן סלאמה
anan@pciphas.co.il

א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 16536 חלקה 21, מגרש 24
שכונת נמסאוי, נצרת

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

בתאריך 20.12.2024 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

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

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכנית בניין עיר מס' 211-0915520 בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

3. **מועד קובע לשומה:**

מהות	מועד קובע
תכנית 211-0915520	11.09.2023

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י החו"מ ביום 14.02.2025.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	לגיטימציה לתוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף (סה"כ 2 יח"ד) באמצעות תוספת זכויות בניה.
גוש	16536
חלקה	21
מגרש	24 לפי תכנית 211-0915520
שטח החלקה הרשום	511 מ"ר
זכויות	בבעלות מסדר בתי חולים – בשלמות מכח פיצול
חכירות	שכירות ראשית ע"י זהראן סמעאן, על הנכס בשלמות עד 21.12.2997
כתובת הנכס	שכונת נמסאוי, נצרת

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. חלקה 21 בגוש 16536 ממוקמת בשכונת נמסאוי, במזרח העיר נצרת.

6.2. שכונת נמסאוי ממוקמת בצידו מערבי של רח׳ דרך הציונות המפריד ברובו בין נוף הגליל לנצרת.

6.3. שכונת נמסאוי הינה שכונת מגורים חדשה בבניה, מפותחת חלקית, מאופיינת במגרשי מגורים בחלקם מבונים וחלקם ריקים, הבינוי מיועד לבתים פרטיים ברובם צמודי קרקע בגובה של 2 עד 4 קומות. פיתוח סביבתי חלקי.

6.4. לשכונה נגישות לרח׳ 6001 (דרך הציונות) המהווה ציר תנועה ראשי דו-סטרי המפריד בין נוף הגליל לנצרת.

6.5. הטופוגרפיה בחלקה מדרונית.

6.6. החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 511 מ״ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן.
בתחומה מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה. הכולל 2 יחידות דיור:
- קומת קרקע + קומה א׳ מהווים יחד את יחידת דיור 1 (דופלקס),
- קומה ב׳ מהווה את יחידת דיור 2.

6.7. בעת הביקור בנכס ניכר כי רמת הגמר בנכס גבוהה.

7. **<u>המצב הקנייני:</u>**

7.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת, מיום 26.07.2024, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	:	16536
חלקה	:	21
שטח החלקה הרשום במ״ר	:	511
בעלויות	:	מסדר בתי חולים - בשלמות
		הערות: יוחנן הקדוש האלוהי הידוע בשם:- מסדר פתה בינה פרט ללי (בית חולים המשפחה הקדושה, נצרת). בשלמות מכוח פיצול (ע״פ שטר מס׳ 2112/2008/01).
חכירות	:	מהות הפעולה : שכירות
		רמת חכירה : ראשית
		החוכר : זהראן סמעאן, על הנכס בשלמות
		תאריך סיום : 21.12.2997 (תקופה בשנים: 49), קיימת הגבלה בירושה.

8. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הרלוונטיות הבאות:

<u>מצב קודם</u>

8.1. <u>תכנית בנין עיר נצרת (תכנית קנדל - TP/365/41) פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1165 מיום 29.01.1942</u>

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים (בהתאם לתשריט מס' TP/365/41).

הוראות ומגבלות הבניה באזור מגורים, הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	:	1,000 מ"ר
אחוזי בנייה	:	20%
גובה בניה מותר ומס' קומות	:	9 מ', 2 קומות
קווי בנין	:	קדמי – 4 מ'; צדדי ואחורי – 3 מ'

8.2. <u>תכנית מפורטת ג/10630 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5630 בתאריך 28.11.2001</u>

התכנית מסווגת את המדרש הנדון (תא שטח מס' 24) ביעוד מגורים א'.

זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א' כדלהלן:

גודל מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר
אחוז בניה	:	100% (75% עיקרי + 25% שירות)
כיסוי לקרקע	:	36%
מס' קומות	:	4 קומות מעל מפלס הכניסה (לא תותר קומת עמודים פתוחה)
גובה בניה	:	13.5 מ' מעל מפלס הכניסה לפי תכנית בינוי.
צפיפות	:	4 יח"ד לדונם, 2 יח"ד למגרש
קווי בניין	:	קדמי – 4 מ'; צדדי ואחורי – 3 מ'

8.3. <u>תכנית מתאר נצ/מק/1146 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6161 בתאריך 17.11.2010</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/2634 ו ג/16012 לעניין קווי בניין צידיים בלבד.

ע"פ התכנית, בניה תותר בקו בנין צידי 3 מ' או 0 בתנאים.

<u>מצב חדש</u>

8.4. <u>תכנית מפורטת מס' 211-0915520, פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 11590 בתאריך 27.08.2023</u>

התכנית מסווגת את המגרש הנדון (תא שטח מס' 24) ביעוד מגורים א'.

זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א' כדלהלן:

גודל מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר
אחוז בניה	:	200% (100% עיקרי + 100% שירות)
כיסוי לקרקע	:	63%
מס' קומות	:	4 קומות מעל כניסה קובעת
גובה בניה	:	15 מ' מעל כניסה קובעת.
צפיפות	:	2 יח"ד למגרש
קווי בניין	:	קדמי – 4 מ'; צדדי ואחורי – בניה קיימת בלבד ע"פ תשריט בלבד.

9. **<u>רישוי (תיק בנין 7911)</u>**

להלן מסמכי הרישוי שהוצגו ואשר אותרו באתר ההנדסי הסרוק:

9.1. בתאריך 17.9.2013 ניתן היתר בניה[1] מס' 2013080 לבניה חדשה של קומת מרתף – מחסנים ביתיים, חדר מערכות וחניה, קומת קרקע - יחידת מגורים, קומה א + ב - יחידת מגורים "קוטג", ממ"דים, מדרגות, מעלית, קיר גבול ועבודות פיתוח.

להלן טבלת שטחים עפ"י תכנית ההיתר

שימושים עיקריים (מ"ר)				שירות (מ"ר)							סה"כ
מגורים			סה"כ	ממ"ד	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות	מעלית	סה"כ	
קומה	קיים	מוצע									
0			0		10.36	49.1	20.25	5.6	4.84	90.15	90.15
א		139.6	139.6	13.76						13.76	153.36
ב		135.8	135.8	13.76				8.6		22.36	158.16
ג		100.56	100.56							0	100.56
סה"כ	0	375.96	375.96	27.52	10.36	49.1	20.25	14.2	4.84	126.27	502.23

סה"כ השטחים המותרים לבניה ע"פ תכנית הבקשה המאושרת: ש. עיקרי – 379.5 מ"ר + ש. שרות – 126.50 מ"ר, הקלות: הנמכת מפלס הקרקע (438.5 במקום 439.5) + ארגז רוח מבטון לגג רעפים בולט ב 25 ס"מ מעבר לקו בנין.

9.2. בישיבת ועדת רשות רישוי לתו"ב מס' 2024015[2] מיום 29.04.2024, הוחלט לאשר את בקשה מס' 2023412 לפיה מבוקשת לגיטימציה למבנה מגורים בן 4 קומות הכוללת: קומת מרתף (חניה), קומת קרקע ו-א', יח"ד מגורים אחת (קוטג'), קומה ב' יח"ד מגורים. סה"כ 2 יח"ד מגורים, לרבות: חדר מדרגות, ממ"דים מעלית ועבודות פיתוח - גדרות וקירות תומכים.

להלן טבלת שטחים מבוקשים:

שימושים עיקריים (מ"ר)				שירות (מ"ר)							סה"כ
מגורים			סה"כ	ממ"ד	מתקנים ומע' טכניות	מחסנים	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעלית	קומת עמודים	סה"כ
קומה	קיים	מוצע									
0			0					19.20	4.00	219.64	242.84
א		175.40	175.40			69.80		18.40			88.20
ב		156.40	156.40	12.00		77.50		16.12			105.62
ג		172.30	172.30	12.00		46.70		16.00			74.70
סה"כ	0	504.10	504.10	24.00		194.00		69.72	4.00	219.64	511.36

[1]. בקשה מס' 2010206, שהוגשה ביום 18.10.2010, אושרה מחדש לאחר שהוועדה הסכימה לחדש את החלטתה הקודמת בישיבת ועדת המשנה מס' 2011007 (ישיבה מס' 8) מיום 23.8.2011, תוך שמירה על אותם תנאים זאת בהינתן כי תכנית ג/10630 חלה במקום.

[2] על בקשה 2023412 חלה תכנית ג/10630 ותכנית מפורטת 211-09155520 לנשוא השומה

10. **<u>טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה ב-₪ בשומת המשיבה	ההשבחה ב-₪ בשומת המבקש
תכנית 211-0915520	11.09.2023	₪ 431,590	₪ 94,847

10.2. **<u>תכנית 211-0915520 למועד הקובע 11.09.2023</u>**

10.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

מהות ההשבחה, מימוש חלקי של בקשה להיתר מאושרת בתנאים מס׳ 2023412 עפ״י תכנית 211-0915520.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה בסך של 3,000 ₪ וזאת בהתבסס על שקלול נתוני שווי בגישת ההשוואה הישירה במשקלים שונים, בין ממוצע של 3 עסקאות מכר מדווחות בשכונת ארמון ההגמון (70%) ועסקת מכר מדווחת משכונת נמסאוי (30%) כמפורט:

שכונה	ארמון האגמון									נמסאוי		
עסקה מס׳	1			2			3			4		
מועד העסקה	04.02.2021			21.08.2021			06.11.2023			09.07.2021		
גו״ח	17868/88			17868/157			17868/107			16536/20		
מגרש	1086			1055			1105			20		
שטח (מ״ר)	407			408			400			523		
מחיר מוצהר (₪)	1,800,000			1,650,000			1,850,000			1,700,000		
התאמה למיקום	0.9			0.9			0.9			1		
התאמה לפינתיות והצמדה לשצ״פ	1			0.97			0.97			1.00		
התאמה לזמן	1.13			1.1			0.99			1.11		
מחיר לאחר התאמות	1,830,600			1,588,579			1,602,661			1,826,098		
שווי מ״ר קרקע (₪)	4,498			3,894			4,007			3,492		
תכנית חלה	211-0372169			211-0372169			211-0372169			ג/10630		
יעוד	מגורים א׳			מגורים א׳			מגורים א׳			מגורים א׳ ומסחרי		
ז״ב עיקרי	420			420			420			0.9		
ז״ב שירות	60			60			60			0.3		
תכסית	60%			60%			60%			36%		
ניתוח שווי מר״ב אקווי׳	שטח	מקדם	אקווי׳	שטח	מקדם	אקווי׳	שטח	מקדם	אקווי׳	שטח	מקדם	אקווי׳
שטח עיקרי	420	1	420	420	1	420	420	1	420	471	1	471
שטח שירות ללא ממ״ד	24	0.5	12	12	0.5	24	24	0.5	12	133	0.5	66.5
ממ״ד	36	1	36	36	1	36	36	1	36	24	1	24
חצר	163	0.25	40.8	40.8	0.25	163	160	0.25	40.0	335	0.25	83.8
סה״כ מ״ר אקווי׳	509			509			508			645		
מחיר 1 מר״ב אקווי׳ לאחר התאמות (₪)	3,599			3,122			3,155			2,832		
ממוצע	3,127											
משקל	70%									30%		
שווי חלק יחסי (₪)	2,189									850		
שווי משוקלל כולל מע״מ ופיתוח (₪)	3,039											
שווי משוקלל כולל מע״מ ופיתוח במעוגל (₪)	3,000											

תחשיב, במימוש מלא:

מצב קודם -ג/10630			
תאור	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"ב אקוו'
עיקרי גרעיני (2 יח"ד)	300	1.00	300
יתרת שטח עיקרי (שוליות)	83	0.65	53.95
ממ"ד	24	1.00	24
ש. שרות (בניכוי ממ"ד)	16	0.50	8
ש. שרות שולי	88	0.35	30.80
חצר	327	0.25	81.80
סה"כ מר"ב אקוו'			499.0
שווי מר"ב			3,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			1,495,755 ₪
מצב חדש - 211-0915520			
תאור	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"ב אקוו'
עיקרי גרעיני (2 יח"ד)	300	1.00	300
יתרת שטח עיקרי (שוליות)	211	0.65	137
ממ"ד	24	1.00	24
ש. שרות (בניכוי ממ"ד)	16	0.50	8
ש. שרות שולי	88	0.35	31
יתרת ש. שרות שולי	383	0.32	123
חצר	189	0.25	47
סה"כ מר"ב אקווי'			669.77
שווי מר"ב			3,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			2,009,310 ₪
השבחה במימוש מלא			513,555 ₪

תחשיב, במימוש חלקי:

מצב קודם -ג/10630 - A			
תאור	שטח (מ״ר)	מקדם	מר״ב אקוו׳
עיקרי גרעיני (2 יח״ד)	300	1.00	300
יתרת שטח עיקרי (שוליות)	83	0.65	53.95
ממ״ד	24	1.00	24
ש. שרות (בניכוי ממ״ד)	16	0.50	8
ש. שרות שולי	88	0.35	30.80
חצר	327	0	0.00
סה״כ מר״ב אקוו׳ מנוטרל חצר			417.0
מצב חדש - 211-0915520 - B			
תאור	שטח (מ״ר)	מקדם	מר״ב אקוו׳
עיקרי גרעיני (2 יח״ד)	300	1.00	300
יתרת שטח עיקרי (שוליות)	211	0.65	137
ממ״ד	24	1.00	24
ש. שרות (בניכוי ממ״ד)	16	0.50	8
ש. שרות שולי	88	0.35	31
יתרת ש. שרות שולי	383	0.32	123
חצר	189	0	0
סה״כ מר״ב אקוו׳ מנוטרל חצר			623
סה״כ תוספת מר״ב במימוש מלא מנטרל חצר			206
שטח מבונה אקוו׳ עפ״י הבקשה להיתר בניה - C			
תאור	שטח (מ״ר)	מקדם	מר״ב אקוו׳
עיקרי גרעיני (2 יח״ד)	300	1.00	300
יתרת שטח **מבוקש** (ביטול שוליות)	204.1	0.65	133
ממ״ד	24	0.00	0
ש. שרות (בניכוי ממ״ד)	16	0.50	8
ש. שרות שולי	88	0.35	31
יתרת ש. שרות מבוקשים בבקשה	163.77	0.32	52
שרות ק״ע מפולשת (*)	219.64	0.30	66
חצר	221.8	0.00	0
סה״כ מר״ב אקוו׳ מנוטרל חצר			590
(*) מקדם התועלת מביא בחשבון גם את היקף/גודל השטח			

חישוב שיעור מימוש בהתאם למימוש החלקי המבוקש	
תאור	מר״ב אקוו׳
סך תוספת מר״ב אקוו׳ **במימוש חלקי (מנוטרל חצר)** A-C	172.9
סך תוספת מר״ב אקוו׳ **במימוש מלא (מנוטרל חצר)** B	205.7
שיעור המימוש החלקי עפ״י הבקשה להיתר = (C - A) / B	84.04%

השבחה במימוש החלקי המבוקש	**431,599** ₪

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקש כפי שהועלו בכתב תגובתו:</u>

- באשר לעמדת שמאי המשיבה לפיה, לא חלה השבחה עם אישורה של תכנית ג/10630, נסמך שמאי המשיבה על הכרעתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 7.10.2013 בגוש 16538חלקה 72 (מגרש 66 עפ"י תכנית ג/10630) בה נקבע כי ההפחתה באחוזי הבניה מתקזזת עם הדחיה ועם אי הזמינות ולפיכך לא חלה עליה בשווי הנכס.
- שמאי המשיבה נוקט בעמדה כי מקדמי התועלת שנקבעו בשומתו נתנו ביטוי לעקרון "תוספת שולית פוחתת", המבטאים את היקף השטח המותר לניצול ליח"ד אחת בעסקאות ההשוואה ובהתאמה על ההשלכה בקיבולת הבנייה בנכס הנדון בכל אחד משני מצבי התכנון. קביעה זו נסמכת על היקף השטחים הניתנים לבניה על בסיס מס' יח"ד השונה בעסקאות השוואה שהוצגו ובהתאם לתב"ע.
- שמאי המשיבה קובע כי קיים חוסר סבירות במקדמי ההתאמה בשומת המבקש ומפנה לשומתו בה מציין כי, מקדם הממוצע המשוקלל בגין שוליות פוחתת הינו כ - 0.4 והוא סביר בהינתן השטחים האקווי' בשני מצבי התכנון. לאור האמור, אין סבירות לשוליות נמוכה, מה עוד שמדובר בתכנית שמטרתה לגליזציה של בינוי קיים וחורג.
- עוד טוען שמאי המשיבה כי אין מקום ליישם עקרון "תוספת שולית פוחתת", זאת על בסיס שומות מכריעות אחרות בעיר נצרת בהן לא אומצה גישת שמאי המבקש, כמפורט:

מס'	שמאי מכריע	גו" ח	תאריך מתן החלטה
1	ארז כהן	16579/17	24.08.2023
2	ארז כהן	17825/112	17.05.2020
3	מוטי דיאמנט	16509/25	05.04.2020
4	בועז קוט	16580/12	30.12.2019
5	אבישי זיו	16513/29	17.12.2019
6	שושי שרביט שפירא	16521/4	20.10.2019
7	עאטף סאלם	16578/9	30.05.2019
8	עאטף סאלם	16534/45	26.02.2018

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה כפי שעלו בדיון</u>

- חישוב התועלת – שמאי המשיבה סבור כי מקדמי התועלת שהובאו בחשבון הינם בהתאם לחלוקה בפועל של הבקשה להיתר, וכי שינוי במימוש צריך לבוא לידי ביטוי גם בהשבחה.
- מבחן הסבירות - שמאי המשיבה טוען כי מבחן הסבירות שבוצע על ידו מאשש את תחשיביו, וכי יש להתייחס למצרף המקדמים שנקבעו.
- עסקאות השוואה – שמאי המשיבה מתייחס לעסקאות בשכונת ארמון ההגמון, בהן לטענתו נבנו 2 יח״ד לפי הקיבולת המלאה במקום 3 יח״ד מותרות.
- שטחים עודפים – שמאי המשיבה טוען כי שטחים עודפים בלבד אמורים לקבל התייחסות מיוחדת, בהתאם לתועלת הכלכלית שלהם.
- מקדם השוליות - שמאי המשיבה סבור כי המקדם נקבע בהתאם למתודולוגיה מקצועית והוא הולם את הנסיבות.
- שמאי המשיבה מציין כי בחישוב השבחה למימוש מלא הופעל מקדם השוליות בהתאם למתודולוגיה המקובלת.

10.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש:</u>

<u>שוליות:</u>

שמאי המבקש סבור כי קביעת מקדם התאמה הולם לשוליות שטחים מגלם גם את נושא קביעת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ לנכס הנדון וזאת לנוכח העובדה כי:

- שכונת ארמון ההגמון הינה שכונה חדשה והיוקרתית ביותר בעיר בנצרת ומקדם התאמה של 90% הינו מקדם גבוה בהשוואה לאזור בו ממוקם הנכס הנדון.
- זכויות הבניה בשכונת ארמון ההגמון מאפשרות בניית 3 יח״ד בשטח של 140 מ״ר עיקרי + 20 מ״ר שירות כל אחד.
- ככל ושמאי המשיבה החליט להעניק לעסקאות ההשוואה משכונת ארמון ההגמון משקל של 70% יש לעדכן את מקדם התאמה בהתאם לשטחים שנקבעו כעיקריים ושוליים ע״י שמאי המשיבה (ביח״ד 1: 150 מ״ר עיקרי ומעבר לכך מקדם של 0.65 וביח״ד 2: שטח של 181.8 מ״ר עיקרי ושווי מ״ר שולי ממוצע של 22.3 מ״ר).
- באשר לעסקאות ההשוואה בשכונת נמסאוי, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הבדלים גיאוגרפיים והשפעות מוניציפליות, כמו הקרבה לנוף הגליל ואת העובדה כי יעוד הקרקע מהווה אזור מסחרי משולב במגורים בעוד שניתוח שמאי המשיבה יוחס ליעוד מגורים בלבד.
- שמאי המבקש מבסס את קביעתו להפחתת מקדמי התאמה לשוליות שטחים ככל שהינם גדלים על בסיס הכרעות קודמות של שמאים מכריעים כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	שמאי מכריע	גו"ח
מוטי דיאמנט	16561/7	אריה אריאל	16651/79
מיום 26.10.2017		מיום 15.8.2014	
שטח	מקדם שוליות	שטח	מקדם שוליות
עיקרי עד 150 מ"ר	1.0	עיקרי עד 155 מ"ר	1.0
עיקרי 150-200 מ"ר	0.7	עיקרי 155-165 מ"ר	0.4
עיקרי 200-250 מ"ר	0.4	עיקרי מעל 165 מ"ר	0.25
עיקרי מעל 250 מ"ר	0.1		
שרות מעבר ל 320 מ"ר	0.05		

<u>תחשיב במימוש מלא:</u>

מצב קודם	ג/10630	שטח חלקה			511
אחוזי בניה לשטח עיקרי					75%
אחוזי בניה לשטחי שירות					25%
תכסית					36%
עיקרי	שטח במ"ר	מס' יחידות	סה"כ	מקדם אקו'	מר"א
סה"כ עיקרי	383.25	-	-	יפורט בהמשך	
עיקרי גרעיני	150	2	300	1	300
עיקרי 150-200 ליח"ד	41.625	2	83.25	0.7	58.275
ממ"דים	12	2	24	1	24
שירות עד 37.5 מ"ר בניכוי ממ"ד	25.5	2	51	0.5	25.5
שירות בין 37.5 - 50 ליח"ד	12.5	2	25	0.35	8.75
שירות בין 50-62.5 ליח"ד	12.5	2	25	0.2	5
שירות מעל 62.5 ליח"ד	1.25	2	2.5	0.05	0.125
חצר	327.04	1	327.04	0.25	81.76
סה"כ מר"א					503.41
שווי מר"א					3,000
שווי מצב קודם					1,510,230

מצב חדש	211-0915520			שטח חלקה	511
אחוזי בניה לשטח עיקרי					100%
אחוזי בניה לשטחי שירות					100%
תכסית					63%
עיקרי	שטח במ"ר	מס' יחידות	סה"כ	מקדם אקו'	מר"א
סה"כ עיקרי	511	-	-	יפורט בהמשך	
עיקרי גרעיני	150	2	300	1	300
עיקרי 150-200 ליח"ד	50	2	100	0.7	70
עיקרי 200-250 ליח"ד	50	2	100	0.4	40
עיקרי מעל 250 ליח"ד	5.5	2	11	0.1	1.1
ממ"דים	12	2	24	1	24
שירות עד 37.5 מ"ר בניכוי ממ"ד	25.5	2	51	0.5	25.5
שירות בין 37.5 - 50 ליח"ד	12.5	2	25	0.35	8.75
שירות בין 50-62.5 ליח"ד	12.5	2	25	0.2	5
שירות מעל 62.5 ליח"ד	193	2	386	0.05	19.3
חצר	189.07	1	189.07	0.25	47.2675
סה"כ מר"א					540.9175
שווי מר"א					3,000
שווי מצב קודם					1,622,753

השבחה במימוש מלא	**112,523**

תחשיב השבחה במימוש חלקי

מצב קודם			
עיקרי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מר"א
סה"כ עיקרי	383.25	יפורט בהמשך	
עיקרי גרעיני	150	1	300
עיקרי 150-200 ליח"ד	41.625	0.7	58.275
ממ"דים	12	1	24
שירות עד 37.5 מ"ר בניכוי ממ"ד	25.5	0.5	25.5
שירות בין 37.5 - 50 ליח"ד	12.5	0.35	8.75
שירות בין 50-62.5 ליח"ד	12.5	0.2	5
שירות מעל 62.5 ליח"ד	1.25	0.05	0.125
חצר	327.04	0	0
סה"כ מר"א			421.65

מצב חדש			
עיקרי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מר"א
סה"כ עיקרי	511	יפורט בהמשך	
עיקרי גרעיני	150	1	300
עיקרי 150-200 ליח"ד	50	0.7	70
עיקרי 200-250 ליח"ד	50	0.4	40
עיקרי מעל 250 ליח"ד	5.5	0.1	1.1
ממ"דים	12	1	24
שירות עד 37.5 מ"ר בניכוי ממ"ד	25.5	0.5	25.5
שירות בין 37.5 - 50 ליח"ד	12.5	0.35	8.75
שירות בין 50-62.5 ליח"ד	12.5	0.2	5
שירות מעל 62.5 ליח"ד	193	0.05	19.3
חצר	189.07	0	0
סה"כ מר"א			493.65

תוספת מר"א במימוש מלא מנוטרל חצר	72

שטח עיקרי יח"ד 1	331.8
שטח עיקרי יח"ד 2	172.3

סה"כ עיקרי	504.1	יפורט בהמשך		תחשיב
עיקרי גרעיני	300	1	300	150+150
עיקרי 150-200 ליח"ד	72.3	0.7	50.61	22.3+50
עיקרי 200-250 ליח"ד	50	0.4	20	50
עיקרי מעל 250 ליח"ד	81.8	0.1	8.18	331.8-250
ממ"דים	24	0	0	
ת עד 37.5 מ"ר ל- 2 יח"ד בניכוי מ	51	0.5	25.5	
שירות בין 37.5 - 50 ל- 2 יח"ד	25	0.35	8.75	
שירות בין 50-62.5 ל- 2 יח"ד	25	0.2	5	
שירות מעל 62.5 ל- 2 יח"ד	166.72	0.05	8.336	
שירות ק"ק מפולשת עד 170 מ"ר	170	0.3	51	
שירות ק"ק מפולשת שולי	49.64	0.1	4.964	
חצר	268.36	0	0	
סה"כ מר"א			482.34	

תוספת מר"א במימוש חלקי מנוטרל חצר	60.69
תוספת מר"א במימוש מלא מנוטרל חצר	72
שיעור מימוש חלקי ע"פ בקשה להיתר	84.29%

השבחה במימוש חלקי	94,847
היטל השבחה	**47,424**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

- לעניין השוואת שטחים - שמאי המבקש טוען שאין כל משמעות להשוואת שטחים אבסולוטיים מבחינה שמאית, אלא יש להתייחס לשווי למ״ר בנוי.
- באשר למקדם שוליות - טוען שמאי המבקש כי מקדם השוליות למ״ר מבונה שנקבע (0.1) סביר ואף גבוה, בהתבסס על החישובים שהציג.
- בנוגע להיבטים כלכליים - סבור שמאי המבקש כי העובדה שהמבקש הוא יוזם התוכנית אינה מעידה בהכרח על קיומה של כדאיות כלכלית.
- באשר להשוואה בהכרעות אחרות – שמאי המבקש לא מצא קשר ישיר בין הכרעות אחרות בנצרת לבין הנכס הנדון, שכן הנכסים שנבחנו שם הם שונים.
- פערי שטח - שמאי המבקש מדגיש שהפערים הגדולים בין שטחי הדירות בנכס, אינם באים לידי ביטוי נכון בשומת המשיבה בקביעת מקדם השוליות.
- מימוש זכויות – שמאי המבקש טוען כי המימוש בפועל מושפע משיקולים אישיים ולא בהכרח מכדאיות כלכלית.

10.2.3. <u>הכרעה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה באופן הגדרת חלוקת השטחים בהתייחס ליחידות הדיור ומקדמי ההתאמה המיוחסת לשוליות בגינם.

<u>זכויות הבניה ומקדמי אקווי'</u>

בהמשך לביקורי בנכס ולאור טבלת זכויות הבניה המיוחסות לשטחי יח"ד, מצאתי כי יש לקבוע את ההשבחה עפ"י יחוס מקדמים אקוויוולנטיים לשטחים בהתאם למהותם ושימושם ביחידות הדיור בפועל תוך קביעת הפחתה לגודל במקדמי השוליות בשטחים העיקריים בדומה עקרון עליו נסמך שמאי המבקש, היינו שוליות בהתאם למימוש המבוקש ביחס לשטחי הדירות בפועל.

- ניתנו מקדמי אקווי' לשטחים העיקריים כדלקמן :

  שטח גרעיני של עד 150 מ"ר : 1.00

  שטח מ 150 עד 200 מ"ר : 0.80

  שטח מ 200 עד 250 מ"ר : 0.70

  מעל 250 מ"ר : 0.60

- לעניין שטחי השרות המסומנים ע"ג תכנית הבקשה להיתר כמספר 9 - שירות בקומה א' וכמספר 11 - שירות בקומה ב' עפ"י תכנית הבקשה להיתר, מצאתי כי הם מהווים ומשמשים בפועל כמרפסות אחוריות פתוחות הפונות למצוק אחורי, ולפיכך אני סבור כי יש לייחס לשטחים אלו, מקדם אקווי' של 0.2. בקומת הקרקע השטח הכלוא בין השטח הדירתי למצוק (מסומן בתכנית הבקשה להיתר כמס' 8 - שירות), אשר בהתאם לתכנית לא אמורה להיות לו גישה דרך הדירה - חסום בקירות אטומים בתכנית הבקשה להיתר, שטח זה לא יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.
- באשר לשטחי פיר המעלית וחדרי המדרגות שאינם פנים דירתיים, לא יבואו בחשבון מאחר ומדובר בשטחי שרות חוץ דירתיים בבניה רוויה.
- לעניין שטחי השירות במרתפים ובהינתן כי אלה משמשים לחניות החניות ובחלקם למחסנים הובא בחשבון מקדמי אקווי' לשטחי אחסנה במרתף 0.3 ולשטחי החניה מקדם של 0.2. בהינתן התועלת הכוללת הנובעת בגינם למרקם הכולל של המבנה במקרה הנדון.
- באשר לחצרות הנני סבור כי משעה שמדובר בבית בן 3 קומות הכולל 2 יח"ד אחת מעל השנייה, הבנוי על מגרש מדרוני בשיפוע חד, ומשעה שבשני היתרי הבניה לא ניכר כי השימוש בחצרות אינטנסיבי, אני סבור כי יש מקום להביא בחשבון את שטחי החצרות בעת חישוב ההשבחה במקדם של 0.2 לחצר גרעינית של 190 מ"ר ובמקדם של 0.15 לשטח חצר שמעל ל 190 מ"ר.

להלן טבלת שינויי השטחים לפי יחידות הדיור (מבוסס על תכנית הבקשה להיתר):

קומת עמודים					
מצב קודם					
קומה	ש. עיקרי	ממ"ד	מחסנים	ש. שירות	סה"כ
0 (עמודים)			49.10	41.05	90.15
מצב חדש					
קומה	ש. עיקרי	ממ"ד	מחסנים	ש. שירות	סה"כ
0 (עמודים)				242.84	242.84
סה"כ שינויים			-49.10	201.79	152.69

יחידת דיור 1 - דופלקס (קומת קרקע + קומה א')					
מצב קודם					
קומה	ש. עיקרי	ממ"ד	מחסנים	ש. שירות	סה"כ
קרקע	139.60	13.76			153.36
א	135.80	13.76		8.60	158.16
סה"כ יח"ד 1	275.40	27.52		8.60	311.52
מצב חדש					
קומה	ש. עיקרי	ממ"ד	מחסנים	ש. שירות	סה"כ
קרקע	175.40		69.80	18.40	263.60
א	156.40	12.00	77.50	16.12	262.02
סה"כ יח"ד 1	331.80	12.00	147.30	34.52	525.62
סה"כ שינויים	56.40	-15.52	147.30	25.92	214.10

יחידת דיור 2 - (קומה ב')					
מצב קודם					
קומה	ש. עיקרי	ממ"ד	מחסנים	ש. שירות	סה"כ
ב	100.56				100.56
מצב חדש					
קומה	ש. עיקרי	ממ"ד	מחסנים	ש. שירות	סה"כ
ב	172.30	12.00	46.70	16.00	247.00
סה"כ שינויים	71.74	12.00	46.70	16.00	146.44

<u>שוליות</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין מדרג הפחתת ערכי מקדם השוליות לגודל, כמפורט:

שטח	מאפיין	טווח שטחים (מ״ר)	מקדמי המשיבה	מקדמי מבקש
עיקרי	גרעיני	עד 150	1	1
	שולי מעגל 1	150 - 200	0.65	0.70
	שולי מעגל 2	200 - 250	0.65	0.40
	שולי מעגל 3	מעל 250	0.65	0.10
שירות	גרעיני	עד 36	0.50	0.50
	מעגל 1 - עד 37.5 מ״ר	36 - 37.5	0.35	0.35
	מעגל 2	37.5 - 50	0.35	0.35
	מעגל 3	50 - 62.5	0.35	0.20
	מעגל 4	עד 88	0.35	0.05
	מעגל 5	מעבר ל 88	0.32	0.05

שטחיי ממ״ד נוכו משטח השירות הגרעיני.

בעוד ששמאי המבקש טוען לשוליות פוחתת מדורגת בהתאם לשטחי הדירות, שמאי המשיבה נוקט במקדם קבוע לכל השטח שמעבר לשטח הגרעיני. זאת ועוד, שמאי המבקש חולק על קביעת שמאי המשיבה בנוגע לסך השטח העיקרי הגרעיני המקסימלי, שנקבע בהיקף של 150 מ״ר. לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, החלטות שמאים מכריעים לעניין שוליות פוחתת, כמפורט:

שמאי מכריע	גו״ח
אריה אריאל	16651/79
מועד קובע: 19.03.2014	
רח׳ אדמון 17, נצרת	
מיום 15.8.2014	
שטח	מק׳ שוליות
עיקרי	
עד 155 מ״ר	1.0
עיקרי 165-155 מ״ר	0.4
עיקרי מעל 165 מ״ר	0.25

שמאי מכריע	גו״ח		
אריה אריאל	16874/5		
מועד קובע: 23.02.1996			
יפיע			
מיום 10.10.2016			
שטח	מק׳ אקווי׳	מק׳ שוליות	סה״כ
עיקרי			
גרעיני	1	1.0	1.0
שולי	1	0.56	0.56
שרות			
גרעיני	0.3	1.0	0.3
שולי	0.3	0.56	0.168

שמאי מכריע	גו״ח
מוטי דיאמנט	16561/7
מועד קובע: 24.06.2016	
שכונת הר הקפיצה, נצרת	
מיום 26.10.2017	
שטח	מקדם שוליות
עיקרי	
עד 150 מ״ר	1
200 מ״ר - 150 מ״ר	0.7
250 מ״ר - 200 מ״ר	0.4
מעל 250 מ״ר	0.1
שירות	
שטח שמעבר ל 320 מ״ר	0.05
מרתף עד 170 מ״ר	0.3
מרתף מעבר ל 170 מ״ר	0.1

לאחר שבחנתי את מאפייני הבינוי בנכס הנדון, הגעתי לכלל דעה כי בנוגע לנכס הנדון יש לייחס לשטח העיקרי שוליות פוחתת כאמור בעמ׳ 13 שלעיל וכמפורט:

שטח גרעיני של עד 150 מ״ר : 1.00

שטח מ 150 עד 200 מ״ר : 0.80

שטח מ 200 עד 250 מ״ר : 0.70

מעל 250 מ״ר : 0.60.

לעניין שטחי השרות במפנה המצוק בקומות א׳ ו- ב׳, לאור ממצאי הביקור בו נוכחתי לדעת, כי בקומה א׳ וקומה ב׳ (מסומן כ - 9 שירות ו - 11 שירות בתכנית הבקשה להיתר), מדובר במרפסות אחוריות מרוצפות הפונות למצוק אחורי, יבואו

אלה בחשבון במקדם אקווי' של 0.2. באשר לשטח בקומת הקרקע הכלוא בין השטח הדירתי למצוק (מסומן בתכנית הבקשה להיתר כמס' 8 - שירות), אשר בהתאם לתכנית לא אמורה להיות לו גישה דרך הדירה - חסום בקירות אטומים בתכנית הבקשה להיתר, שטח זה לא יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה[3]. באשר לשטחי הממ"דים, אלה פטורים מהיטל השבחה ומתקזזים בין שני מצבי התכנון. באשר לפיר המעלית וחדר המדרגות החיצוני שאינו שטח פנים דירתי, הרי ששטחים אלה אינם מהווים שטחים סחירים ואלה מגולמים בשווי מ"ר מבונה, ולכן לא יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

<u>שיעור המימוש החלקי</u>

שמאי המשיבה קבע שיעור מימוש של 84.04%. שמאי המבקש קבע בשומתו שיעור מימוש של 84.29%. לעניין המימוש החלקי לא קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים.
במצב הקודם - ניתן היתר למימוש של 502.23 מ"ר (375.9 מ"ר עיקרי + 126.27 מ"ר שירות) דהיינו ההיתר הקודם משנת 2013 משקף שיעור מימוש של 74.3% מתוך 75% מותרים[4] . באשר לשטחי השירות אלה משקפים 24.95% מתוך 25% מותרים. דהיינו במצב הקודם ההיתר משנת 2013 מהווה מימוש זכויות מלא לפי תכנית ג/10630.
במצב החדש - ניתן היתר (לגליזציה) למימוש של 1,015.46 (504.10 מ"ר עיקרי + 511.36 מ"ר שירות), דהיינו ההיתר החדש משנת 2023 משקף מימוש של 98.63% מתוך השטח העיקרי שהותר ו - 98.99% מתוך סך שטחי השירות שהותרו. מכאן, אני סבור כי יש להביא בחשבון בעת עריכת ההשבחה את השטחים בהתאם למימוש עפ"י ההיתרים בין שני מצבי התכנון. ואת המתודולוגיה לחישוב ההשבחה יש לבסס על שיטת הדלתא בין המימושים, בין המצב החדש למצב הקודם.

[3] **ככל שיבוצע בשטח זה שימוש כלשהו שאינו חלל אטום כפי שבא לידי ביטוי בתכנית היתר הבניה (מסומן כמס' 8 בקומת הקרקע), יש לחייב בהיטל השבחה בנפרד.**

[4] לעניין זה יצוין כי אושר בהיתר הבניה שטח ממדים של 13.76 מ"ר לכל ממ"ד, היינו 1.76 מ"ר הינו שטח עיקרי * 2 ממ"דים ומכאן שביחס לשטח העיקרי ההיתר משקף מימוש מלא.

להלן הרכב השטחים ע"פ היתרי בניה / שימוש בפועל

תאור	מצב קודם (מ"ר)	מצב חדש (מ"ר)	הערה
תכנית	ג/10630	211-0915520	
שטח עיקרי			
ז. בניה ע"פ התכנית	75%	100%	
קומת קרקע	139.60	175.40	ק. קרקע
קומה א'	135.80	156.40	קומה א'
קומה ב'	100.56	172.30	קומה ב
סה"כ שטח עיקרי - במימוש	375.96	504.10	
שטח שירות			
ז. בניה ע"פ התכנית	25%	100%	
ממ"ד	27.52	24.00	
מתקנים ומער' טכניות	10.36		
שטח אטום (1)		69.80	ק. קרקע
מרפסת שרות פתוחה (2)		77.50	קומה א'
מרפסת שרות פתוחה (3)		46.70	קומה ב
מחסנים	49.10		
חניה	20.25		
קומת עמודים / מרתף		219.64	
מבואות וחדר מדרגות	14.2	69.72	
מעלית	4.84	4.00	
סה"כ שטח שירות במימוש	126.27	511.36	
סה"כ שטחים ע"פ ההיתר (מ"ר)	502.23	1,015.46	

יוער כי במצב החדש בהתאם לתשריטי הקומות בתוכנית היתר הבניה סומנו שטחי השירות המסומנים (9) (11) כשטחי מרפסות פתוחות בקומות א' ו-ב' ואילו בקומת הקרקע סומן שטח (8) ע"ג התכנית כשטח ללא נגישות (אטום) וזאת למרות שבטבלת השטחים צוינו אלה כשטחי שירות - מחסנים.

ערכי שווי

שמאי המבקש אינו חולק על ערכי השווי בשומת המשיבה, יחד עם זאת, כאמור הוא חולק על מקדמי השוליות ונסמך על החלטות שמאים מכריעים. לפיכך, בדקתי את מסד נתוני ההשוואה שהוצג בשומות הצדדים וכן החלטות שמאים מכריעים אחרים בעיר נצרת בהם נתנה התייחסות למקדמי שוליות ומצאתי כי סביר לקבוע שווי מ"ר מבונה אקווי' במקרה הנדון בגבולות של 3,000 ₪/מ"ר.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש	שטח מגרש : 511 מ"ר			תכנית : 0915520 - 211	
תיאור	סה"כ	יחידת דיור			מקדם	סה"כ
	מ"ר	יח"ד 1	יח"ד 2	ק. עמודים		אקוו'
עיקרי						
עד 150 מ"ר - גרעיני	300	150	150		1	300.00
150 מ"ר - מ"ר 200 ליח"ד	72.3	50	22.3		0.80	57.84
200 מ"ר - מ"ר 250 ליח"ד	50	50			0.70	35.00
מעל 250 מ"ר ליח"ד	81.8	81.8			0.60	49.08
סה"כ עיקרי	504.10	331.8	172.3			441.92
שירות						
ממ"דים	24	12	12		1.00	24
ח. מדרגות + מעלית	73.72	34.52	16	23.2	0	0
שטח אטום (1)	69.8	69.8			0	0
מרפסת שרות פתוחה (2) (3)	124.2	77.5	46.7		0.20	24.84
מרתף / חניה	219.64			219.64	0.20	43.93
סה"כ ש. שירות	511.36	193.82	74.7	242.84		92.77
סה"כ יתרת שטח						
חצר - גרעינית	189.07				0.20	37.81
סה"כ שטח בנוי / סה"כ מר"א	1,015.46					572.50

(1) - מסומן בתכנית ההיתר כשטח מס' 8 - שירות

(2) - מסומן בתכנית הבקשה להיתר כשטח מס' 9 - שירות, (3) - מסומן בתכנית הבקשה להיתר כשטח מס' 11 -שירות

מצב קודם				תכנית : ג/10630	
תיאור	סה"כ	יחידת דיור			מקדם	סה"כ
	מ"ר	יח"ד 1	יח"ד 2	ק. עמודים		אקוו'
עיקרי						
עד 150 מ"ר - גרעיני	250.56	150	100.56		1.00	250.56
150 מ"ר - מ"ר 200 ליח"ד	50	50			0.80	40.00
200 מ"ר - מ"ר 250 ליח"ד	50	50			0.70	35.00
מעל 250 מ"ר ליח"ד	25.4	25.4			0.6	15.24
סה"כ עיקרי	375.96	275.4	100.56			340.8
שירות						
ממ"דים	27.52	13.76	13.76		1	27.52
ח. מדרגות + מעלית	19.04		8.6	10.44	0	0
מחסן במרתף	59.46			59.46	0.30	17.84
חניה	20.25			20.25	0.20	4.05
סה"כ ש. שירות	126.27	13.76	22.36	90.15		49.41
סה"כ יתרת שטח						
חצר גרעינית	190				0.20	38
חצר שולית (4)	137.04				0.15	20.56
סה"כ שטח חצר	327.04					
סה"כ שטח בנוי / סה"כ מר"א	502.23					448.76

(4) בשל אופי הבינוי ובהינתן מגבלות השימוש ניתן מקדם של 0.15.

השבחה אקווי	123.74

סה"כ ההשבחה במ"ר אקווי'	:	123.74 מ"ר אקווי'
שווי מ"ר מבונה	:	₪ 3,000
סה"כ ההשבחה	:	₪ 371,220

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

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בעיר נצרת.

11.2. רמת פיתוח סביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של היתר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 21 בגוש 16536, מגרש 24 לפי תכנית 211-0915520 בעיר נצרת, במימוש בדרך של היתר בניה, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 211-0915520	11.09.2023	₪ 371,220	₪ 185,610

הסכומים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך זמן ההליך הדיוני שהתנהל בפניי.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב