עאלם. ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 01/04/2012
תיק מס' : 182
מס' מינוי : 14457

לכבוד :

המבקשים:
פרויז יעקובי.
ע"י השמאי "דן לאופר".

המשיבים :
הועדה המקומית לתכנון ובניה "יקנעם עילית "
ע"י השמאי "ערן דור און" .

שומה מכרעת להיטל השבחה

רישום *חדש* – חלקה 63 בגוש 12742

רישום ישן – חלק מחלקות 11-12 גוש 11070
מגרש הקצאה – 4/41

שכונת שער הגיא –יוקנעם עילית.

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

1. מטרת השומה :

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובע ממימוש זכויות מלא בחלקה הנדונה בדרך של מכר (מימוש זכויות מלא בגין תוכנית מספר ג/9680).

2. הצדדים :

המבקש :

שמאי המבקש : דן לאופר.
המבקשים : פרויז יעקובי.

המשיבה :

שמאי המשיבה : ערן דור און.
המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה " יוקנעם עילית ".

3. מועדים :

בקור בנכס : בתאריך 6.3.2012 ע"י הח"מ ביחד עם מר זאהי אבו ריא ממשרדו של הח"מ.

דיון : בתאריך 23/02/2012 במשרדי השמאי המכריע בכפר מנדא, בנוכחות שמאי הצדדים .

פרוטוקול : נשלח פרוטוקול בתאריך 23/02/2012 .

4. תאריך קובע :

בגין תוכנית ג/9680 – 21/07/2004

5. <u>מסמכים</u> :

מטעם המבקש :

- שומת השבחה חלקות 53-50, 63-61, 82,84, 86, 121 ו-122 בגוש 12742, שכונת שער הגיא- יקנעם- עילית, שנערכה על ידי שמאי הוועדה ערן דור און, מיום 23/10/2011(המוכר -אפללו מאיר, תיקי וועדה 307-320).
- הודעת הוועדה המקומית "יקנעם עילית" בגין חבות בהיטל השבחה מיום 24/10/2011 .
- שומת השבחה חלקות 53-50, 63-61, 82,84, 86, 121 ו-122 בגוש 12742, שכונת שער הגיא- יקנעם- עילית, שנערכה על ידי שמאי הוועדה ערן דור און, מיום 11/12/2011 (המבקש- יעקובי פרויז רחמים, תיקי וועדה 388).
- הודעת הוועדה המקומית "יקנעם עילית" בגין חבות בהיטל השבחה מיום 18/12/2011 .
- שומה אחרת, חלקות חדשות 53-50, 63-61, 122, 121, 86, 84, 82 בגוש 12742, מיום 21/12/2011.
- תמונות לנכס.
- תוספת לחוו"ד מומחה בשמאות מקרקעין, שומה מספר 12742-00-2011, לוח איזון לבעלים בחלקות נכנסות 11,12 בגוש 11070, מגרשי הקצאה 4/34 עד 4/45, מיום 31/08/2011 .
- חוות דעת מומחה בשמאות מקרקעין(שומה מספר 12742-00-2011) , לוח איזון לבעלים בחלקות נכנסות 11,12 בגוש 11070, מגרשי הקצאה 4/34 עד 4/45, מיום 22/12/2011.
- נסחי רישום שהונפקו באמצעות האינטרנט מיום 30/06/2011, בגוש 12742, לחלקות הבאות : 63, 82, 84, 86, 121, 122, 50, 51, 52, 53, 61, 62.
- נסחי טאבו היסטוריים לחלקות המקור חלקות 11,12, גוש 11070, מיום 24/11/2011 .
- דוחות שומה של השמאי "מוטי זייד", בגוש 12742, חלקות 114, 53, 52, 51, 121, 95, 62, 63, 64, 50, מיום 12/07/2009, לרבות הודעות תשלום ציום 18/08/2009.

מטעם המשיבה :

- נתוני שוק ותגובה לשומה נגדית, חלקות 53-50, 63-61, 82, 84, 86, 121, 122, גוש 12742, שכונת שער הגיא, יקנעם עילית, מיום 24/01/2012.
- נסח רישום לחלקה 119 בגוש 12568, שהונפק באמצעות האינטרנט מיום 29/12/2011.
- נסח רישום היסטורי לחלקה 43, גוש 11070, שהונפק באמצעות האינטרנט מיום 29/12/2011.
- עסקת השוואה ממידע נדלן, עסקה מיום 20/01/2005, גוש 11070, חלקה 43.
- עסקת השוואה ממידע נדלן, עסקה מיום 29/03/2006, גוש 11070, חלקה 44.
- פרסות ותוצאות מכרזי מקרקעין, מכרז מספר עמ/650/2007, גוש 11835 חלקה 27.
- קווים מנחים, פרק ה׳:התייחסות להוצאות הפיתוח הסביבתי בשומות מקרקעין .

6. <u>זיהוי הנכס</u> :

רישום ישן	–	חלק מחלקות 12-11 בגוש 11070, מגרש הקצאה 4/41 .
רישום חדש	-	חלקה 63 בגוש 12742 .
שטח חלקה רשום	-	614 מ"ר (במצב חדש).
מיקום	-	שכונת שער הגיא- יקנעם עילית .
הנישום	-	אפללו מאיר, החלק בחלקה – 5/12 חלקים.

7. תאור הנכס והאזור :

א. תאור האזור :

יקנעם עילית היא עיר במחוז הצפון בישראל. היא הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1950, הופרדה מהמושבה יקנעם בשנת 1967 והוכרזה כעיר ב־18 בדצמבר 2006. העיר מוכרת בשם הלא רשמי יקנעם. יקנעם עילית ממוקמת במרחק של 5 ק"מ מקריית טבעון ומקיבוץ אלונים, ושוכנת בסמיכות למושב עין העמק.

היסטוריה

המושבה יקנעם הוקמה בשנת 1935. ביולי 1950 הוקמה בצמוד למושבה, במעלה ההר, מעברה שעד שנת 1967 נכללה במועצה מקומית אחת עם המושבה. בראשות המועצה עמד בין השנים 1950-1955 פריץ לוינגר, שהיה מנהל המושבה החל משנת 1940. המעברה החלה את צעדיה הראשונים בהגעת 250 משפחות עולים, לאחר שהמושבה נענתה לאתגר קליטת העלייה והסכימה לקלוט 100 משפחות. עד תחילת שנת 1952 הגיעו עוד כ-400 משפחות עולים, ועל קליטת העולים קבלה המועצה ציון לשבח. לאחר מספר חודשים הוחל בבניית בתי קבע על פי תוכנית להקמת עיר שתכיל 15,000 תושבים, ולקראת סוף שנת 1951 נכנסו 285 משפחות ראשונות אל בתי הקבע[]. בשנת 1952 יקנעם התייחדה בכך שהיה בה בית ספר יחיד שלא היה קשור לאחד הזרמים ובו למדו יחד כל ילדי המעברה והמושבה, דתיים וחילוניים.

בשנת 1964 כללה יקנעם 4,300 תושבים שמתוכם 160 משפחות התגוררו במושבה. בשנת 1964 עברה הנהלת המועצה המקומית מהמושבה לבניין חדש על ההר. בשנת 1966 בקשו נציגי המושבה והעיירה ממשרד הפנים להיפרד אלה מאלה, ובשנת 1967 התנתקה המושבה מהמועצה המקומית, השם "יקנעם" נתייחד למושבה והמועצה המקומית נקראה "יקנעם עִלית".

במהלך שנות ה-90 קלט היישוב עולים רבים מארצות חבר המדינות וכן מאתיופיה. מקום תעסוקה עיקרי בעיר היה מפעל המתכת "סולתם", שעסק בייצור מרגמות, כלי מטבח ועוד. במהלך השנים התכווץ המפעל, ואת מקומו כמוקד תעסוקה תפסו מפעלי היי-טק הממוקמים בפארק התעשייה של היישוב. ב־18 בדצמבר 2006 הוכרזה יקנעם עילית כעיר.

העיר כיום

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לדצמבר 2010, יש ביקנעם עילית 19,412 תושבים. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 1.6%.

לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2008, העיר מדורגת 6 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי. אחוז הזכאים לתעודת בגרות מבין תלמידי כיתות י"ב בשנת ה'תשס"ח (2007-2008) היה 61.0%. השכר הממוצע של השכירים בשנת 2007 היה 7,813 ש"ח (ממוצע ארצי: 6,743 ש"ח).

כיום פועלות בפארק התעשייה בעיר כשמונים חברות מתחומי ההיי טק, הביוטכנולוגיה, התקשורת, הרפואה, המזון, האלקטרוניקה והפלסטיקה, המגלגלות מחזור שנתי של כמיליארד דולר.

ליקנעם עילית עתודות קרקע ניכרות לבנייה, ומאז סוף שנות ה־90 היא נמצאת בתנופת בנייה. עקב בנייה אינטנסיבית זו הכפילה העיר בעשור הראשון של המאה ה-21 את שטחה מצדה המערבי, וכיום היא כמעט גובלת במושב עין העמק. מערכות הניקוז בעיר פועלות בצורה טובה ואוגרות מים לשימוש חוזר, ומי הביוב מגיעים למכון טיהור שפכים שנמצא בקריית טבעון.

מבין הפארקים ביקנעם עילית יש לציין את "פארק רבין" ובו פסל של יצחק רבין מעשה ידיו של הפסל מרדכי כפרי ו"פארק בריכות נחל קרת" הנטוע לאורך אפיקו של נחל קרת ובו בריכות מים הנשפכים מבריכה לבריכה במפלים קטנים, פינת חי וגשרים.

בעיר מתקיימת מידי שנה בתחילת חודש מרץ "צעדת יקנעם".

תחבורה

כביש 70 חוצה את יקנעם, ומפריד בין אזור המגורים לאזור התעשייה. ב-20 ביולי 2009 נפתח לתנועה מחלף עין תות, המקשר את כביש 70 עם כביש 6, ומאפשר גישה מהירה מיקנעם למרכז ישראל ולדרומה. המשכו צפונה של כביש 70 מקשר את יקנעם לעמק יזרעאל ולגליל.

התחבורה הציבורית בעיר הופעלה לאורך השנים באופן כמעט בלעדי ע"י קואופרטיב אגד. החל מינואר 2011, החליפה חברת אומני אקספרס את חברת אגד בהפעלת השירות האוטובוסי הפנימי והפרברי (לישובי הסביבה ולחיפה). עם כניסת החברה החדשה, הופעלו בעיר לראשונה קווי לילה לחיפה ולרמת ישי דרך קריית טבעון. קווי הלילה פועלים גם בליל שישי.

<u>ב. תיאור הסביבה /החלקה:</u>

החלקה הנדונה ממקמת בשולי אזור מגורים, צורתה דימוייה למלבן, ומהווה חלק ממתחם קרקע לא מפותח, לא מוכשר, , לא בנוי, עם צמחיית בור דלה הממוקם בצד המערבי של המושבה "יוקנעם עילית", דרומית לכביש מספר 70 אשר חוצה את המושבה ומפריד את אזור המגורים מאזור התעשייה, מערבית לבתי המגרים המערביים של המושבה, הממוקמים בצידו המערבי של רחוב ארבל (מרחק של כ- 50 מטר), מערבית לאזור שטחי ציבור, כגון גן ילדים, גינה ציבורית עם מתקני משחקים לילדים גינון מטופח, מקווה וכו.... הממוקמים בצידו המערבי של רחוב הירדן.

הטופוגרפיה באזור (במתחם הקרקע הנדון לרבות החלקה הנדונה) מדרונית, שיפוע בינוני עד חזק משנה ממזרח למערב, מרחוב הירדן במזרח ומערבה. המגרש הנדון מהווה אחד מ- 12 מגרשים שהתקבלו במסגרת תוכנית אחוד וחלוקה וטבלת איזון, (המגרשים מהווים חלק מחלקות 11,12 בגוש 11070 (רישום ישן), מגרשי התמורה בתב"ע 34-45, רישום חדש –חלקות מספר 50-53, 61-63, 122, 121, 86, 84, 82, בגוש 12742).

הסביבה הקרובה הממוקמת מזרחית למתחם הקרקע הנדון מאופיינת בבנייה צמודת קרקע עם פיתוח סביבתי מלא, הכולל בין היתר כבישים מרובדים שכבת אספלט עם מדרכות לרבות תאורת רחובות, תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת לרבות חיבור לתשתיות , משטחי גינון בהם נטוע עצי נוי וכו .

שיטת הבנייה השכיחה בסביבה הינה השיטה הקונבנציונאלית , קירות חוץ בלוקים ו/או בטון, תקרת רעפים דו שיפועית או תקרת שטוחה מבטון, גמר קירות חוץ טייח .

הגישה לחלקה הינה דרך כביש מתוכנן מספר 1 ברוחב 17 מטר לפי תוכנית ג/9680 , אשר אמור לעבור לאורך צידם המערבי של החלקות החדשות/המגרשים (הכביש טרם נסלל).

תרשים המיקום :



החלקה

8. הזכויות בנכס :

נסח רישום היסטורי :

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, נסחי רישום היסטוריים, מיום 24/11/2011, עולים הפרטים הבאים :
שטח חלקה 11 בגוש 11070 הרשום היינו 8,527 מ"ר .
שטח חלקה 12 בגוש 11070 הרשום היינו 5,510 מ"ר .

זכויות הבעלות בשתי החלקות זהה, והינו כדלקמן :

הבעלים	החלק בבעלות
אפללו מאיר ת"ז 053211504	10/24
גורזאד יוסף ת"ז 068952944	7/24
גולן (גולני) יעקב ת"ז 068952936	3/24
יעקבי- פרויז – רחמים ת"ז 309936508	4/24

משכנתאות והערות :

על החלקות רשום משכנתאות והערות נוספות כמפורט בנסחי הרישום של שתי החלקות.
החלקות 11,12 גוש ישן 11070, נכללו במתחם תוכנית ג/ 9680, התוכנית שינתה את יעוד החלקות הנדונות קבלו מגרשי תמורה 34-45 במבנן 4, מגרשי התמורה הנ"ל , נרשמו בלשכת רישום מקרקעין, ונוצרו חלקות חדשות.

להלן סיכום של הרישום החדש לעומת מגרשי התמורה בתב"ע :

רישום חדש	שטח מ"ר	מספר מגרש בתב"ע	שטח מגרש בתב"ע
גוש - 12742			
50	602	4/42	605
51	602	4/43	605
52	608	4/44	612
54	777	4/45	743
61	604	4/39	605
62	604	4/40	605
63	**614**	**4/41**	**616**
82	602	4/38	600
84	602	4/34	602
86	610	4/35	609
121	603	4/36	602
122	600	4/37	600

פרטי הזכויות בכל החלקות זהה, והינו כדלקמן :

הבעלים	החלק בבעלות
אפללו מאיר ת"ז 053211504	**10/24**
גורזאד יוסף ת"ז 068952944	7/24
גולן (גולני) יעקב ת"ז 068952936	3/24
יעקבי- פרויז – רחמים ת"ז 309936508	4/24

משכנתאות :

על החלקות רשום משכנתא דרגה ראשונה, לפי שטר מספר 013211/0081 מתאריך 15/07/2007, בסך 2,000,000 ₪, בעלי המשכנתא "בנק הפועלים בע"מ חברה מס׳ 520000118, על הבעלות של : אפללו מאיר, גורזאד יוסף, גולן (גולאני) יעקב, החלק בנכס – 5/6 .

הערות

על החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, שטר מספר 004199/0001, מתאריך 14/02/2010, ללא הגבלת סכום, מוטבי ההערה : ישראל שמואלי ת"ז 22464572, על הבעלות של : אפללו מאיר, החלק בנכס – 5/12 .

9 . מצב תכנוני :

מצב קודם :

במצב תכנוני קודם החלקה נכללה בתחום תוכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר,תוכנית מספר ג/400, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 10/01/1963, ילקוט פרסומים מספר 489.
יעוד החלקות המקוריות 11, 12 בגוש 11070 – אזור חקלאי.

סל הזכויות המותר באזור חקלאי ע"ס תוכנית זו :

מתקנים להספקת מים וחשמל, מתקני ביוב וכו....
מתקנים הקשורים לקרקע חקלאית .
מחצבות ומתקני מחצבות, בריכות לאידוי מלח, אישור הוועדה המחוזית .
משקים לגידול בעלי חיים על שטח מינימאלי של 5 דונם, באשור הוועדה המחוזית .
בניינים אחרים באישור הוועדה המחוזית .

מצב חדש :

במצב חדש החלקות 11,12 בגוש 11070 נכללו בתוכנית מספר ג/9680, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 6/7/2004.
מטרת התוכנית :

- איחוד וחלוקה מחדש, מגורים משרדים ושירותי רווחה, בנייני ציבור, אזור מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק כלל- עירוני, שטחים טבעיים הכוללים ייעור, מעברים להולכי רגל, דרכים ושטחים לתכנון בעתיד .
- שינוי ייעוד שטח משטח חקלאי, לשכונת מגורים הכוללת ייעודים שונים המפורטים בתכנית .
- קביעת הוראות בנייה ליעודים השונים.
- קביעת התווית דרכים חדשות לרבות דרכים משולבות.
- קביעת פתרונות לתנועה וחנייה .

התוכנית נעשתה במסגרת תוכנית וחלוקה מחדש, וכללה טבלת איזון (נספח מספר 13 לתקנון התוכנית), בהתאם לטבלת האיזון הנ"ל חלקות 11,12 גוש ישן 11070, קבלו מגרשי תמורה 34-45 במבנן 4, מגרשי התמורה הנ"ל , נרשמו בלשכת רישום מקרקעין, ונוצרו חלקות חדשות, להלן פירוט הרישום החדש והקודם :

להלן סיכום של הרישום החדש לעומת מגרשי התמורה בתב"ע :

רישום חדש גוש - 12742	שטח מ"ר	מספר בתב"ע	מגרש	שטח בתב"ע	מגרש	יעוד
50	602	4/42		605		אזור מגרים א׳
51	602	4/43		605		אזור מגרים א׳
52	608	4/44		612		אזור מגרים א׳
54	777	4/45		743		אזור מגרים א׳
61	604	4/39		605		אזור מגרים א׳
62	604	4/40		605		אזור מגרים א׳
63*	**614**	**4/41**		**616**		**אזור מגרים א׳**
82	602	4/38		600		אזור מגרים א׳
84	602	4/34		602		אזור מגרים א׳
86	610	4/35		609		אזור מגרים א׳
121	603	4/36		602		אזור מגרים א׳
122	600	4/37		600		אזור מגרים א׳

*המגרש הנדון.

עאלם. ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

<u>שימושים מותרים באזור מגורים א´:</u>

הבינו באזור זה מיועד למגורים במבנים נמוכים עד 3 קומות, כאשר לכל יחידת דיור כניסה ישירה וגינה פרטית .

בנוסף תותר פעילות מקצועית בתנאים הבאים :

1.השימושים יהיו כאלה, שאין בהם מטרד לדירות המגורים, ויהיו כפופים לאיור הוועדה המקומית .

2. השטחים המיועדים לפעילות מקצועית בתוך הדירות, יותרו אך ורק בדירות עם ניסות ישירות מבחוץ בתנאי:

א. השטח המיועד לפעילות מקצועית לא יעלה על 20 מ"ר .

ב. הכניסה לשטח המיועד לפעילות יהיה דרך כניסה נפרדת מהכניסה ליחידת הדיור.

ג. ליחידות הדיור שאין להן כניסה ישירות מבחוץ, יותר ריכוז של השטחים המיועדים לפעילות מקצועית בחלל משותף בקומת הכניסה של הבניין ו/או בקומה תת – קרקעית .

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלה בהתאם לתוכנית שילוט שתוכן על ידיד הוועדה המקומית.

<u>סל הזכיות המוקנה באזור מגורים א´ במגרשי התמורה לעיל, הוא כמפורט להלן :</u>

מספר מבנן ומגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יח"ד	מספר מבנים למגרש	שטח בנייה מרבי ומספר קומות מרבי						
				שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטח שירות למגרש במ"ר	מעל מפלס ה- 0.00 +		מתחת למפלס ה- 0.00		סה"כ מספר קומות	סה"כ גובה במ´ מעל פני הקרקע
						שטח	ק	שטח	ק		
4/34	602	2	1	300	50	100%	2	---------	----	2	6.40
4/35	609	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/36	602	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/37	600	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/38	600	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/39	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/40	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/41*	**616**	**2**	**1**	**300**	**50**	**50%**	**1**	**50%**	**1**	**2**	**6.40**
4/42	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/43	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/44	612	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/45	743	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40

***החלקה הנדונה .**

*גובה 0.00 יקבע ביחס לכל יחידת דיור בפני עצמה.

*אחוז(%) השטח המצוין מעל ומתחת 0.00 +, מתייחס לאחוז מסך כל שטח הבנייה ולא שטח המגרש.

<u>סיכום זכויות הבנייה המותרות :</u>

סה"כ זכויות בנייה במגרש- 300 מ"ר עיקרי+ 50 מ"ר שירות בשתי קומות.

מספר יחידות דיור במגרש – 2 יחידות כאשר לכל יחידה כניסה ישירה וגינה פרטית

מספר קומות מותר – 2 קומות עם גג רעפים חד שיפועי בניגוד לשיפוע הקרקע הטבעית (ראה סעיף 17 לתקנון התוכנית), .

חד שיפועי משופע .

בהתאם לסעיף 16.2 לתקנון התוכנית, גובה כל קומת מגורים הוא עד 3.2 מטר ברוטו.

קווי בניין: קדמי – 5 מטר, צדדי – 4 מטר, אחורי- 5מטר.

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

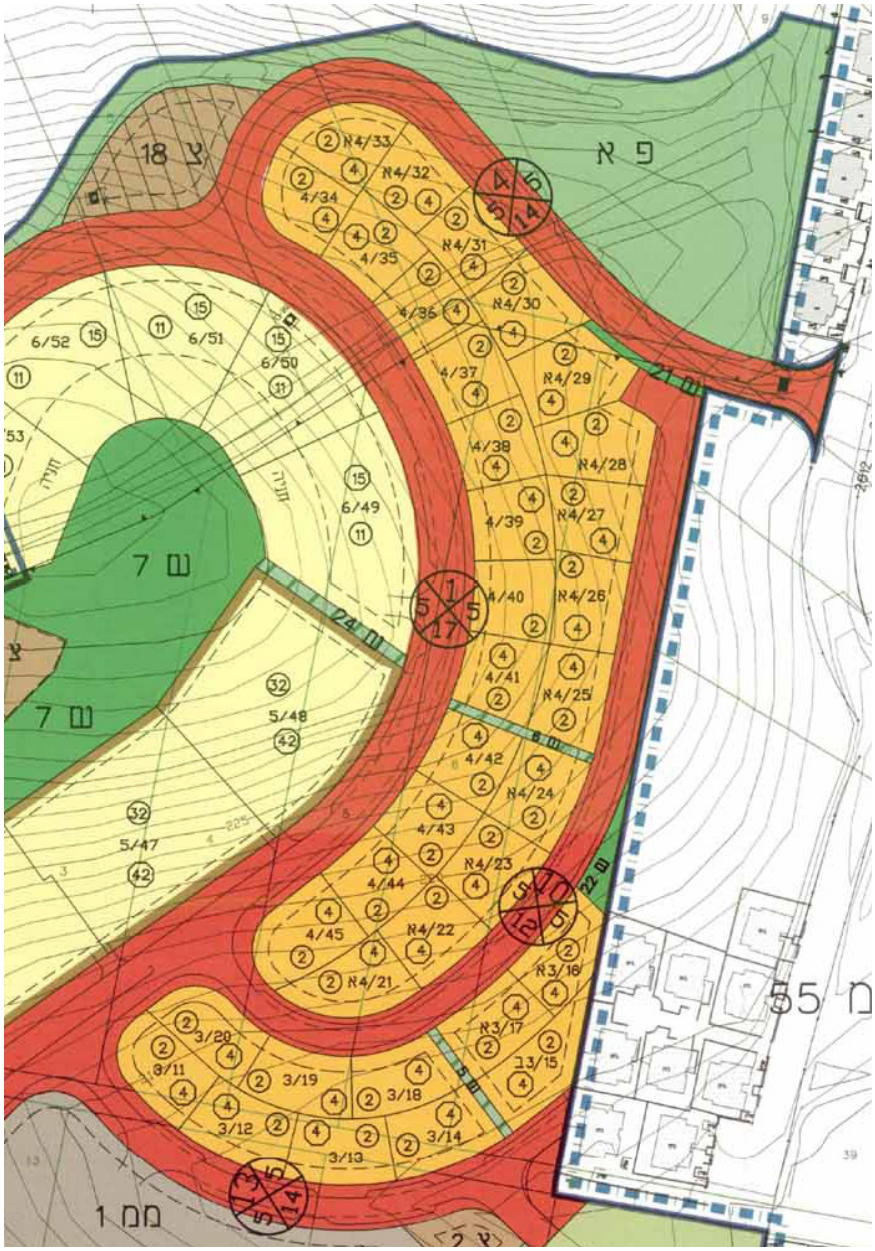
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

קטע מתשריט התוכנית :



כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12. <u>עמדות הצדדים</u> :

נושא	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
מצב קודם	**<u>תוכנית מספר ג/400</u>**: יעוד החלקות המקוריות 11, 12 בגוש 11070 – אזור חקלאי.	
מצב חדש	**<u>תוכנית מספר ג/9680:</u>** התוכנית נעשתה במסגרת תוכנית וחלוקה מחדש, וכללה טבלת איזון, בהתאם לטבלת האיזון הנ"ל חלקות 11,12 גוש ישן 11070, קבלו מגרשי תמורה 34-45 במבנן 4, מגרשי התמורה הנ"ל , נרשמו בלשכת רישום מקרקעין, ונוצרו חלקות חדשות, להלן פירוט הרישום החדש והקודם :	

<u>להלן סיכום של הרישום החדש לעומת מגרשי התמורה בתב"ע :</u>

רישום חדש גוש - 12742	שטח מ"ר	מספר בתב"ע	מגרש	שטח בתב"ע	מגרש	יעוד
50	602	4/42		605		אזור מגרים א׳
51	602	4/43		605		אזור מגרים א׳
52	608	4/44		612		אזור מגרים א׳
54	777	4/45		743		אזור מגרים א׳
61	604	4/39		605		אזור מגרים א׳
62	604	4/40		605		אזור מגרים א׳
***63**	**614**	**4/41**		**616**		**אזור מגרים א׳**
82	602	4/38		600		אזור מגרים א׳
84	602	4/34		602		אזור מגרים א׳
86	610	4/35		609		אזור מגרים א׳
121	603	4/36		602		אזור מגרים א׳
122	600	4/37		600		אזור מגרים א׳

*המגרש הנדון

<u>סל הזכויות המוקנה באזור מגורים א׳ במגרשי התמורה לעיל, הוא כמפורט להלן :</u>

מספר מבנן ומגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יח"ד	מספר מבנים למגרש	שטח בנייה מרבי ומספר קומות מרבי						
				שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטח שירות למגרש במ"ר	מעל מפלס 0.00 + ה-		מתחת למפלס 00. ה-		סה"כ מספר קומות	סה"כ גובה במ׳ מעל פני הקרקע
						שטח	ק	שטח	ק		
4/34	602	2	1	300	50	100%	2	---------	----	2	6.40
4/35	609	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/36	602	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/37	600	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/38	600	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/39	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/40	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
***4/41**	**616**	**2**	**1**	**300**	**50**	**50%**	**1**	**50%**	**1**	**2**	**6.40**
4/42	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/43	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/44	612	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/45	743	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40

*מגרש הנדון .

*גובה 0.00 יקבע ביחס לכל יחידת דיור בפני עצמה.

*אחוז(%) השטח המצוין מעל ומתחת 0.00 +, מתייחס לאחוז מסך כל שטח הבנייה ולא שטח המגרש.

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עקרונות ושיקולים	התוכנית במצב חדש כללה תוכנית איחוד וחלוקה מחדש ולוח איזון, סך כל השטח אשר הופרש לצורכי ציבור מהווה כ- 47% מהשטח החקלאי. בהתחשב במצב התכנוני במצב הקודם חקלאי, ובמצב החדש מגורים א׳, כמפורט לעיל. הבעלות בקרקע הן במצב קודם חלקות 11,12 גוש 11070, והן במצב חדש מגרשי תמורה ביעוד מגורים א׳, היא בעלות במושע עם חלקים דומים . היטל ההשבחה נדרש הינו בגין מימוש חלקי בדרך של הסכם שיתוף בין הבעלים, במסגרתו פורקה השותפות במגרשים כך שבמקום בעלות בחלקים לא מסוימים שונים בכל חלקה וחלקה, יקבלו כל אחד מהשותפים חלק יחסי דומה מתוך תריסר החלקות- בבעלות בשלמות, במסגרת הסכם פירוק השיתוף ישולמו תשלומי איזון בין השותפים בהתאם לטבלת האיזון שערכתי. בעבור החלקות הנדונות טרם הושג הסכם פיתוח, והן לא זמינות לבנייה גם היום. התוכנית אושרה ביולי 2004, מיום אישור התוכנית ועד חודש נובמבר 2011עברו כבר יותר מ- 7 שנים ולא נבנתה ולו יחידה אחת במתחם הנדון. הבעלות על המתחמים מפוצלת בין מספר בעלים פרטיים, והיתרה (רובם המכריע של המגרשים) בבעלות ציבורית ובניהול מנהל מקרקעי ישראל .	התוכנית כללה לוח איזון, לפיו מהשטח החקלאי הופרשו כ- 47% לצורכי ציבור. השומה מתייחסת למימוש חלקי של 1/6 חלקים בלתי מסוימים משטח החלקות. המימוש הראשון הינו בדרך של הסכם שיתוף בין הבעלים, במסגרתו פורקה השותפות במגרשים, במסגרת הסכם השיתוף ישולמו תשלומי איזון בין השותפים. השומה מתייחסת למימוש חלקי של 1/6 חלקים בלתי מסוימים משטחו החלקה . בגין פירוק השיתוף יעקב פרויז רחמים, יקבל 10,044 ₪ וזאת בהתאם לחוות דעתו של השמאי "דן לאופר" מיום 31/08/2011, אשר מהווים מימוש חלקי של 0.046% מסך כל החלקות . המימוש החלקי בגין מכירת חלקה 50 הינו 8.268% כמפורט בחוות דעתו של דו לאופר מיום 31/08/2011. ההשבחה חושב בהתאם לערכי שווי לתאריך הקובע 21/07/2004.

עאלם. ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עלות הפיתוח – עמדת שמאי המבקש :

לא נמצאו עסקאות ברות השוואה ביעוד חקלאי .
נמצאו שני מגרשים/חצאי מגרשים ביעוד מגורים א׳. המגרשים הם בחכירה מהוונת וזכאים למלוא הזכויות על פי תב"עות קיימות ליום המכרז, כך ששווים עשוי להיות דומה לשווי מגרש בבעלות .

שווי המעבר מחכירה לבעלות למגרשים כאלו, על פי תעריפי הרפורמה במנהל מקרקעי ישראל הינו 6% +מע"מ (עלות המעבר למגרשים בעסקאות ההשוואה שהינן קטנות מ- 540 מ"ר הינה 3% +מע"מ).

למעבר מחכירה לפרטי - ביצעתי התאמה בשיעור 6% + מע"מ .
ביצעתי התאמה לשוליות לגודל מגרש, הנחתי שוליות של 25%.

במטרה להתאים את עסקאות ההשוואה לשווי החלקות הנישומות , יש לקזז את הוצאות הפיתוח.
בשנים 1999-2008 לא מדווחים באתר מ.מ.י מכרזים לבנייה צמודת קרקע ביוקנעם עילית, לפיכך ביצעתי אומדן עלויות הפיתוח על פי הנתונים ממכרזי מנהל שכללו נתונים על עלות הפיתוח, לפני ואחרי המועד הקובע לשומה זו, שכן עלות הפיתוח הריאלית ביקנעם עילית נמצאת במגמת עלייה חדה .

<u>מכרז צפ/208/1998, מיום 22/12/1998</u>:
מגרש מספר 210-21.
סכום זכייה – 165,262 + מע"מ.
עלות פיתוח – 405 ₪/ מ"ר קרקע כולל מע"מ .
שטח המגרש 532 מ"ר קרקע.
יעוד – מגורים א׳, זכויות בנייה 397 מ"ר מבונה, בשתי יחידות דיור, בדומה לחלקות הנישומות, וזכויות בנייה דומות .
הצמדת עלות הפיתוח למדד תשומות הבנייה למגורים מיום 22/12/1998 עד ליום הקובע לתוכנית 21/07/2004, מתקבל 490 ₪/ מ"ר ליום הקובע .

<u>מכרז צפ/230/2011, מיום 02/11/2011</u>:
המכרז כלל 13 מגרשים לקוטג׳ים, מגרשים של שתי יח"ד בקיר משותף כ"א.
שטח ממוצע של 571 מ"ר ובעלות פיתוח ממוצעת של 614,641 ₪ כולל מע"מ צמוד למדד מרץ 2011, עלות פיתוח ממוצעת 1,076.5 ₪/מ"ר מגרש, הצמדה לתאריך הקובע 21/07/2004 מתקבל 858 ₪/מ"ר.

המועד הקובע לשומה זו הינו בקירוב באמצע התקופה בין שני המכרזים, עלות הפיתוח ליום הקובע שצריכה לבוא בחשבון הינה ממוצע של התעריף הישן והתעריף החדש בערכים ממודדים, מתקבלת עלות ממוצעת של 674 ₪/ מ"ר מגרש.

יש לציין כי החלקות הנישומות נמצאות בצלע גבעת טרשים לא מפותחת וסלעית, ועלויות הפיתוח הצפויות בה גבוהות מהממוצע .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עלות פיתוח עמדת שמאי המשיבה :

עלות פיתוח המצוינת במכרזי ממ"י אינה משקפת עלות פיתוח סביבתי לראש מגרש אלא מגלמת הוצאות נוספות, לכן לעיתים קרובות במכרזי ממ"י עלויות הפיתוח הנקובות גבוהות בהרבה מעלות הפיתוח הריאלית.
במקרים כאלו מחיר הזכייה אינו משקף מחיר שוק לזכויות בקרקע אלה הוא נגזרת שלחשבון היזם של שווי שוק למגרש מפותח בניכוי עלות הפיתוח הנקובה ומהווה חלק מתנאי המכרז.
לצורך ניתוח נכון של מכרז ממ"י יש לסכום את סכום הזכייה עם עלות הפיתוח הנקובה.סכום זה משקף מחיר שוק של מגרש כולל פיתוח.
לצורך גזירת מרכיב הקרקע ללא פיתוח יש להוריד עלויות פיתוח ריאליות הכוללות את הבאת התשתיות לראש המגרש.

שמאי הבעלים נוקב בסכום פיתוח 674 ש"ח למ"ר.
שמאי הבעלים מתבסס על מכרזי מינהל שנערכו בסוף שנות ה 90 -בהם נקובה עלות פיתוח נתונה .

לצורך התאמת סכום הפיתוח מבצע שמאי הבעלים הצמדה למדד תשומות הבניה.
מעיון בקווים המנחים שהוצאו ע"י אגף שומת מקרקעין פרק ה – 'התייחסות להוצאות פיתוח סביבתיות בשומות מקרקעין יש הנחיות כיצד לאמוד את הוצאות הפיתוח.
אחד מהכלים לאומדן הוצאות הפיתוח הינו חוקי העזר העירוניים.
במקרים בהם חישוב אגרות הפיתוח על פי חוקי העזר אינו ישים ניתן להשתמש בטבלת הוצאות הפיתוח הנורמטיביות המופיע בקווים המנחים.
מעיון בטבלה ומהכרות השטח ורמת הפיתוח ניתן להתייחס לפיתוח באזור הנכס כפיתוח ברמה משופרת עם תוספת למרכיב טופוגרפיה לפי שיפוע שבין 12%-20% .

בהתאם לכך נכון למדד יוני 2008 הוצאות הפיתוח הינן כלהלן :

<u>עבור מרכיב הקרקע :</u>

133 ₪ /מ"ר קרקע = 1.13 X 118 ₪

<u>עבור מרכיב בנייה :</u>

313 ₪ /מ"ר בנייה = 1.13 X 277 ₪

בהנחה כי על מגרש של 500 מ"ר יבנה מבנה דו משפחתי של כ- 300 מ"ר .

עלות פיתוח למגרש של 500 מ"ר עם מבנה דו משפחתי של כ- 300 מ"ר:
160,400 ₪ = 300 מ"ר בנייה X 313 ₪ + 500 מ"ר קרקע X 133 ₪
עלות פיתוח למ"ר : 321 ₪ = 500 מ"ר / 160,400 ₪
נתון זה נכון למדד יוני 2008 .
הקווים המנחים מנחים להשתמש במדד תשומות הסלילה לצורך הצמדת עלויות הפיתוח.
במועד הקובע לשומה מדד תשומות הסלילה עמד על - 160.6 נקודות .
הטבלה בקווים המנחים מתייחסת למדד יוני 2008 שעמד על – 222.4 נקודות
כלומר הצמדה הפוכה נותנת מקדם של – 0.72.
עלות הפיתוח למ"ר קרקע (כולל מרכיב הבנייה) הינה : 231 ₪ / מ"ר . = 321 ש"ח X 0.72

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עסקאות השוואה /ניתוח מטעם שמאי המבקש

<u>עסקה בחלקה 25, גוש 11835 :</u>
ביום 25/05/2004 נמכר מגרש מפותח , לא בנוי בחלקה 25 גוש 11835, שבעליו זכו בו במכרז של המינהל מספר צפ/1998/22 בדצמבר 1998 בשכונה המערבית ביקנעם עילית, תמורת 502,700 ש"ח.
שטח המגרש – 530 מ"ר קרקע, ומיועד ל- 2 יחידות דיור.
מתקבל שווי ממוצע של 948 ₪/ מ"ר קרקע כולל פיתוח.
הפחתת עלות פיתוח 674 ₪/ מ"ר קרקע, מתקבל שוו ל- 1 מ"ר קרקע מגרש – 274 ₪.
<u>עסקה בחלקה 23, גוש 11835 :</u>

ביום 14/07/2004 נמכר מגרש מפותח , לא בנוי בחלקה 23 גוש 11835, שבעליו זכו בו במכרז של המינהל מספר צפ/1998/22 בדצמבר 1998 בשכונה המערבית ביקנעם עילית, תמורת 269,520 ש"ח.
שטח המגרש – 264 מ"ר קרקע, ומיועד ל- 1 יחידות דיור (מחצית ממגרש ל- 2 יח"ד).
מתקבל שווי ממוצע של 1,021 ₪/ מ"ר קרקע כולל פיתוח.
הפחתת עלות פיתוח 674 ₪/ מ"ר קרקע, מתקבל שוו ל- 1 מ"ר קרקע מגרש – 347 ₪.
<u>ניתוח עסקאות ההשוואה :</u>
תועלת שולית פוחתת, חכירה בהשוואה לבעלות .
מניתוח עסקאות ההשוואה עולה כי שווי ממוצע למ"ר במגרשים ביעוד מגורים א´ הינו 310 ₪ ללא פיתוח, למגרשים בשטח טיפוסי של 530 מ"ר ל- 2 יח"ד .
שטח ממוצע של מגרשי ההשוואה הינו 617 מ"ר, שווי ממוצע היינו 191,270 ₪ .

יש לקחת תועלת שולית פוחתת להפרש השטח הממוצע, הפרש של 87 מ"ר, אם נניח שוליות של 25%, מתקבל כי יש להפחית משווי המגרשים הנישומים שווי של 21.75 מ"ר, דהיינו הפחתה של 6,742 ₪ .
מתקבל שווי ממוצע של 184,528 ₪ למגרש ממוצע בגודל 617, המשקף 300 ₪/ מ"ר מגרש.
לשווי זה יש להוסיף 6% + מע"מ, מעבר לחכירה מהוונת לבעלות מלאה, מתקבל שווי של 321 ₪/ מ"ר(נלקח בחשבון אחוז מע"מ של 17% לתאריך הקובע).

<u>בקרה :</u>
בשומות היטל השבחה לאותן חלקות , שהכין השמאי מוטי זייד מיום 12/07/2009, העריך שטח מגורים (לאחר השבחה), בטווח הנע בין 300,000-400,000 ₪/דונם, המשקף 300-400 ₪/ מ"ר מגרש, ולבסוף לקח שווי ממוצע של 350,000 ₪/ דונם, **<u>יש לציין כי השמאי מוטי זייד בשומתו לא לקח מקדמים למושע ולדחייה בגין העדר פיתוח והיעדר הסדר פיתוח .</u>**

לדעתי השווי הגבוה אליו הגיע שמאי המשיבה בשומת ההשבחה נשוא הערר, הנו תוצאה של הערכת חסר לעלות הפיתוח במגולמת בעסקאות שנעשו המגרשים מפותחים בסביבה .

<u>התאמה ספציפית לנכס (דחייה בהיעדר פיתוח)</u> :
התוכנית הקצתה לשתי החלקות החקלאיות תריסר של מגרשי מגורים, אך מאז אישור התוכנית ביולי 2004 ועד היום לא הושג הסדר לגבי הפיתוח ולכן המגרשים עדיין לא זמינים לבנייה, יתרה מזו הבעלות במגרשי ההקצאה נותרה במושע למספר בעלים למגרים המיודעים לבניית שני קוטג´ים בלבד.
שמאי הוועדה קבע מקדמים כדלקמן :
- מקדם הפחתה של 0.6 בגין הדחייה עד להסדרת והשלמת הפיתוח .
- מקדם 0.9 בגין מושע .
מקדמים אלו לא שנויים במחלוקת, אולם בשל השווי הנמוך יחסית של ערכי הקרקע, בשל עלויות הפיתוח הגבוהות בישוב, מצאתי לנכון להפחית לפי מקדם משוכלל של 0.85 .

מתקבל שווי ממוצע ל- 1 מ"ר מגרש – 273 ₪

עאלם. ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עסקאות השוואה/ניתוח מטעם שמאי המשיבה

עסקאות מס´ שבח:

קרקע למגורים :

1. **חלקה 43 גוש 11070 (גוש ישן) .**
עקה מיום 20/01/2005 .
שטח רשום של החלקה – 8,617 מ"ר .
שטח נטו למגורים – 4,450 מ"ר (מחושב גראפית).
מחיר העסקה – 2,733,125 ₪ .
מחיר למ"ר מגורים – 615 ₪ .

2. **חלקה 119 גוש 12568 .**
עסקה מיום 04/07/2007.
שטח רשום של החלקה – 616 מ"ר .
מחיר העסקה – 690,000 ₪ (ללא פיתוח)..
מחיר למ"ר מגורים – 1,120₪ .

אפשריות הבנייה במועד העסקה :
מספר יחידות דיור – 2 יחידות .
שטח הבנייה בהתאם לתוכנית ל- ג/ 15445 המפנות לתוכנית ג/4340 :
שטח בנייה – 45% .
קומה – 1
מספר יחידות דיור -2 .

3. **חלקה 44 גוש 11070 (גוש ישן) .**
עסקה מיום 29/03/2006 .
שטח רשום של החלקה – 8,617 מ"ר .
שטח נטו למגורים – 5,130 מ"ר.
מחיר העסקה – 3,762,400 ₪ .
מחיר למ"ר מגורים – 733 ₪ .

סיכום עסקאות :

מספר עסקה	תאריך	מחיר למ"ר	מקדם התאמה	מחיר מותאם
1	20/01/2005	615 ₪	1.1	677 ₪
2	04/07/2007	1,120 ₪	1	1,120 ₪
3	29/03/2006	733 ₪	1.1	806 ₪
ממוצע				**868 ₪**

הערות :
כל העסקאות נערכו לקרקע ללא פיתוח.
בתחשיב השומה נלקח שווי קרקע זמין לבנייה לא באזור מפותח (אך שטרם שולמו היטלי הפיתוח), לפי 800 ₪ למ"ר קרקע.

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

המשך עסקאות השוואה/ניתוח מטעם שמאי המשיבה:

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה אשר פורטו על ידי שמאי הבעלים עם התייחסות לעלויות הפיתוח (התייחסות שמאי המשיבה)::

מספר עסקה	שטח שנמכר	תאריך	מחיר כולל פיתוח	מרכיב פיתוח	מרכיב קרקע	מחיר למ"ר קרקע	מחיר מ"ר קרקע מתואם לבעלות
1	530 מ"ר	25/04/2004	502,700 ₪	122,4 30 ₪	380,27 0 ₪	717 ₪	763 ₪
2	264 מ"ר	14/07/2004	269,250 ש"ח	60,98 4 ₪	208,26 6 ש"ח	788 ₪	838 ₪
מחיר ממוצע						750 ₪	800 ₪

בהתאם לשומת הבעלים :

1. יש לתת שוליות של 25% לשטחי קרקע עודפים מעל 530 מ"ר.
2. יש להוסיף 6% לעניין מרכיב ההמרה מזכות חכירה לזכות בעלות .

מגרש ממוצע במתחם נשוא השומה :

440,226 ש"ח = 0.94 / (750 ₪ X 25% X 87 מ"ר + 530 מ"ר X 750 ₪)

שווי למ"ר : 713 ₪ = 617 מ"ר / 440,226 ₪

בהתאם לעקרונות הניתוח של שמאי הבעלים עם תיקון לעניין מרכיב הפיתוח מתקבל שווי למ"ר קרקע של 713 ₪/מ"ר ולא 321 ₪/ מ"ר.

אני מציין כי לא מקבל את הגישה כי ש להפחית 75% משווי שטחי קרקע מעל 530 מ"א, קיים יתרון למגרשים גדולים ביקנעם עילית.

צירוף העסקאות שהציג שמאי המבקש עם העסקאות שלי, ניתן לראות כי שווי הבעלות הינו :

מספר עסקה	תאריך	מחיר מ"ר מתואם (ללא מרכיב הפיתוח)
1(שומת בעלים)	25/04/2004	763 ₪
2(שומת בעלים)	14/07/2004	838 ₪
1(שומת הח"מ)	20/01/2005	677 ₪
2(שומת הח"מ)	04/07/2007	1,120 ₪
3(שומת הח"מ)	29/03/2006	868 ₪
ממוצע		853 ₪

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה מטעם שמאי המבקש ;

שווי מצב קודם (אין מחלוקת) :

גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	שווי מ"ר בש"ח	שווי בש"ח
11070	11	8,527	120	1,023,240
11070	12	5,510	120	661,200
סה"כ		14,037	120	₪ 1,684,440

מצב חדש :

שווי מוערך (במחלוקת) במצב חדש , 7404 מ"ר , שטח מגרשי ההקצאה בשווי 273 ₪

שווי חדש : 2,021,292 ₪ = 273 ₪/ מ"ר X 7,404 מ"ר

ההשבחה : 336,852 ₪.
היטל השבחה : 168,426 ₪ .

היטל השבחה בגין מימוש חלקי (קבלת תשלומי איזון, על פי טבלת איזון) :

שמות שותפים בחלקות	תשלומים לקבל ב- ₪	החלק הנמכר	היטל השבחה למימוש חלקי
מאיר אפללו	59,548 ₪	0.273%	460 ₪

היטל השבחה המלא לכל חלקה :

על פי החלק היחסי של כל חלקה בשווי הכולל של החלקות, ניתן לייחס את החלק היחסי בהשבחה לכל חלקה וחלקה כדלקמן:

מס´ חלקה	חלק יחסי בהשבחה במעוגל	היטל השבחה לשלם בש"ח
50	0.0827	13,926
51	0.0827	13,926
52	0.0831	14,004
53	0.0884	14,891
61	0.0828	13,947
62	0.0828	13,947
63	**0.0835**	**14,068**
82	0.0827	13,926
84	0.0827	13,926
86	0.0833	14,025
121	0.0827	13,936
122	0.0826	13,904
סה"כ		168,426

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה מטעם שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה בגין אישור התוכנית:

שווי מ"ר קרקע חקלאי בחלקות הנדונות - 120 ₪ .
שווי מ"ר קרקע למגורים נכון ליולי 2004 - 800 ₪ .
מקדם דחייה - 0.6.
מקדם הפחתה למושע - 0.9 .
שווי מ"ר קרקע ממוצע בחלקות במועד הקובע - 432 ₪ = 0.9 X 0.6 X 800 ₪ , במעוגל 430 ₪

ההשבחה המלאה :

שווי מצב קודם (אין מחלוקת) :

גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	שווי מ"ר בש"ח	שווי בש"ח
11070	**11**	**8,527**	**120**	**1,023,240**
11070	**12**	**5,510**	**120**	**661,200**
סה"כ		**14,037**	**120**	**1,684,440 ₪**

שווי מצב חדש - 3,194,040 ₪ = 430 ש"ח X 7,428 מ"ר קרקע למגורים
ההשבחה המלאה- 1,509,600 ₪ = 1,684,440 ש"ח - 3,194,040 ₪
המימוש החלקי 8.352%
ההשבחה החלקית - 126,081 ₪ = 8.352% X 1,509,600 ₪, במעוגל 126,000 ₪
היטל ההשבחה - 63,000 ₪ .

היטל השבחה בגין מימוש חלקי (קבלת תשלומי איזון, על פי טבלת איזון) :

שווי מצב חדש - 3,194,040 ₪ = 430 ש"ח X 7,428 מ"ר קרקע למגורים
ההשבחה המלאה- 1,509,600 ₪ = 1,684,440 ש"ח - 3,194,040 ₪
המימוש החלקי 0.273%
ההשבחה החלקית - 4,120 ₪ = 0.273% X 1,509,600 ₪
היטל ההשבחה - 2,060 ₪ .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

12. <u>עקרונות</u> :

א. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה .
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע .

גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון , רע"א 161/79 , שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין , פ"ד לד(3) 225 ו- ע"א 323/85 , מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185 .

ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה .
ולא אך התעשרות על דרך הסתם , אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98 .

14. <u>הכרעה ושיקולים</u> :

א. <u>תוכנית מצב קודם :</u>

במצב תכנוני קודם החלקה נכללה בתחום תוכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר,תוכנית מספר ג/400.
יעוד החלקות המקוריות 11, 12 בגוש 11070 – אזור חקלאי.
<u>סל הזכויות המותר באזור חקלאי ע"ס תוכנית זו :</u>
מתקנים להספקת מים וחשמל, מתקני ביוב וכו....
מתקנים הקשורים לקרקע חקלאית .
מחצבות ומתקני מחצבות, בריכות לאידוי מלח, אישור הוועדה המחוזית .
משקים לגידול בעלי חיים על שטח מינימאלי של 5 דונם, באשור הוועדה המחוזית .
בניינים אחרים באישור הוועדה המחוזית .

ב. <u>תוכניות מצב חדש :</u>
במצב חדש החלקות 11,12 בגוש 11070 נכללו בתוכנית מספר ג/9680.

התוכנית נעשתה במסגרת תוכנית וחלוקה מחדש, וכללה טבלת איזון (נספח מספר 13 לתקנון התוכנית), בהתאם לטבלת האיזון הנ"ל חלקות 11,12 גוש ישן 11070, קבלו מגרשי תמורה 34-45 במבנן 4, מגרשי התמורה הנ"ל , נרשמו בלשכת רישום מקרקעין, ונוצרו חלקות חדשות, להלן פירוט הרישום החדש והקודם :

<u>להלן סיכום של הרישום החדש לעומת מגרשי התמורה בתב"ע :</u>

רישום חדש גוש - 12742	שטח מ"ר	מספר מגרש בתב"ע	שטח מגרש בתב"ע	יעוד
50	602	4/42	605	אזור מגרים א׳
51	602	4/43	605	אזור מגרים א׳
52	608	4/44	612	אזור מגרים א׳
54	777	4/45	743	אזור מגרים א׳
61	604	4/39	605	אזור מגרים א׳
62	604	4/40	605	אזור מגרים א׳
63*	**614**	**4/41**	**616**	**אזור מגרים א׳**
82	602	4/38	600	אזור מגרים א׳
84	602	4/34	602	אזור מגרים א׳
86	610	4/35	609	אזור מגרים א׳
121	603	4/36	602	אזור מגרים א׳
122	600	4/37	600	אזור מגרים א׳

*** החלקה הנדונה**

סל הזכויות המוקנה באזור מגורים א´ במגרשי התמורה לעיל, הוא כמפורט להלן :

מספר מבנן ומגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יח"ד	מספר מבנים למגרש	שטח בנייה מרבי ומספר קומות מרבי						
				שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטח שירות למגרש במ"ר	מעל מפלס ה- 0.00 +		מתחת למפלס ה- 0.00		סה"כ מספר קומות	סה"כ גובה במ´ מעל פני הקרקע
						שטח	ק	שטח	ק		
4/34	602	2	1	300	50	100%	2	---------	----	2	6.40
4/35	609	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/36	602	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/37	600	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/38	600	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/39	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/40	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/41*	**616**	**2**	**1**	**300**	**50**	**50%**	**1**	**50%**	**1**	**2**	**6.40**
4/42	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/43	605	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/44	612	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40
4/45	743	2	1	300	50	50%	1	50%	1	2	6.40

***החלקה הנדונה.**
*גובה 0.00 יקבע ביחס לכל יחידת דיור בפני עצמה.
*אחוז(%) השטח המצוין מעל ומתחת 0.00 +, מתייחס לאחוז מסך כל שטח הבנייה ולא שטח המגרש.

סיכום זכויות הבנייה המותרות :

סה"כ זכויות בנייה במגרש- 300 מ"ר עיקרי+ 50 מ"ר שירות בשתי קומות.
מספר יחידות דיור במגרש – 2 יחידות כאשר לכל יחידה כניסה ישירה וגינה פרטית
מספר קומות מותר – 2 קומות עם גג רעפים חד שיפועי בניגוד לשיפוע הקרקע הטבעית (ראה סעיף 17 לתקנון התוכנית), .
חד שיפועי משופע .
בהתאם לסעיף 16.2 לתקנון התוכנית, גובה כל קומת מגורים הוא עד 3.2 מטר ברוטו.
קווי בניין: קדמי – 5 מטר, צדדי – 4 מטר, אחורי- 5מטר.

ג. מהות ההשבחה :

ההשבחה בתיק הנדון נובעת:

- **מימוש ראשון - מימוש זכויות מלא בחלקה 63 .**
- **מימוש שני - הסכם השיתוף כלל הכנת טבלת איזון ותשלום תשלומי איזון בהתאם, לכן המימוש השני הינו מימוש חלקי בדרך של קבלת תשלומי איזון .**

ד. <u>השבחה בגין אישור תוכנית :</u>

<u>מצב קודם</u>:
במצב תכנוני קודם החלקות נכללו בתוכנית מספר ג/400, חלקות מספר 11,12 בגוש 11070, ויעודן חקלאי .

שטח החלקות במצב תכנוני קודם היננו כמפורט להלן :

גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר
11070	11	8,527
11070	12	5,510

<u>מצב חדש</u> :
במצב תכנוני חדש החלקות נכללו במסגרת תוכנית מספר ג/9680, התוכנית כללה תוכנית איחוד וחלוקה, וטבלת איזון, במסגרת התוכנית שונה יעוד החלקות משטח חקלאי למגורים א׳, תוך כדי הפרשה של כ- 47% משטח החלקות למטרות ציבוריות, השטח הנותר שייעודו מגורים א׳ חולק ל- 12 מגרשים במבנן 4 והמגרשים קבלו את המספרים 4/34-4/45, בהמשך נעשה רישום חדש במסגרתו קבלו המגרשים את המספרים כמפורט להלן :

רישום חדש גוש - 12742	שטח מ"ר	מספר מגרש בתב"ע	שטח מגרש בתב"ע	יעוד
50	602	4/42	605	אזור מגרים א׳
51	602	4/43	605	אזור מגרים א׳
52	608	4/44	612	אזור מגרים א׳
54	777	4/45	743	אזור מגרים א׳
61	604	4/39	605	אזור מגרים א׳
62	604	4/40	605	אזור מגרים א׳
63*	**614**	**4/41**	**616**	**אזור מגרים א׳**
82	602	4/38	600	אזור מגרים א׳
84	602	4/34	602	אזור מגרים א׳
86	610	4/35	609	אזור מגרים א׳
121	603	4/36	602	אזור מגרים א׳
122	600	4/37	600	אזור מגרים א׳
סה"כ	7,428		7,404	

הערה – יש הבדל בין השטח הרשום בטבלת האיזון לבין השטח הרשום בנסח הרשום המעודכן והמבוסס על הרשום החדש, סה"כ שטח המגרשים במצב לטבלת האיזון המצורפת לתוכנית הינו 7,404 מ"ר, סה"כ שטח המגרשים במצב יוצא ע"ס נסחי הרשום ע"פ הרשום החדש הינו 7,428.

ה. עלויות פיתוח :

התייחסות שמאי המבקש :

במטרה להתאים את עסקאות ההשוואה לשווי החלקות הנישומות , יש לקזז את הוצאות הפיתוח.
בשנים 1999-2008 לא מדווחים באתר מ.מ.י מכרזים לבנייה צמודת קרקע ביוקנעם עילית, לפיכך ביצעתי אומדן עלויות הפיתוח על פי הנתונים ממכרזי מנהל שכללו נתונים על עלות הפיתוח, לפני ואחרי המועד הקובע לשומה זו, שכן עלות הפיתוח הריאלית ביוקנעם עילית נמצאת במגמת עלייה חדה .

מכרז צפ/208/1998, מיום 22/12/1998:
מגרש מספר 210-21.
סכום זכייה – 165,262 + מע"מ.
עלות פיתוח – 405 ₪/ מ"ר קרקע כולל מע"מ .
שטח המגרש 532 מ"ר קרקע.
יעוד – מגורים א׳, זכויות בנייה 397 מ"ר מבונה, בשתי יחידות דיור, בדומה לחלקות הנישומות, וזכויות בנייה דומות .
הצמדת עלות הפיתוח למדד תשומות הבנייה למגורים מיום 22/12/1998 עד ליום הקובע לתוכנית 21/07/2004, מתקבל 490 ₪/ מ"ר ליום הקובע .

מכרז צפ/230/2011, מיום 02/11/2011:
המכרז כלל 13 מגרשים לקוטג׳ים, מגרשים של שתי יח"ד בקיר משותף כ"א.
שטח ממוצע של 571 מ"ר ובעלות פיתוח ממוצעת של 614,641 ₪ כולל מע"מ צמוד למדד מרץ 2011, עלות פיתוח ממוצעת 1,076.5 ₪/מ"ר מגרש, הצמדה לתאריך הקובע 21/07/2004 מתקבל 858 ₪/מ"ר.

המועד הקובע לשומה זו הינו בקירוב באמצע התקופה בין שני המכרזים, עלות הפיתוח ליום הקובע שצריכה לבוא בחשבון הינה ממוצע של התעריף הישן והתעריף החדש בערכים ממודדים, מתקבלת עלות ממוצעת של 674 ₪/ מ"ר מגרש.

יש לציין כי החלקות הנישומות נמצאות בצלע גבעת טרשים לא מפותחת וסלעית, ועלויות הפיתוח הצפויות בה גבוהות מהממוצע .

התייחסות שמאי המשיבה :
שמאי המשיבה טוען עלות פיתוח המצוינת במכרזי ממ"י אינה משקפת עלות פיתוח סביבתי לראש מגרש אלא מגלמת הוצאות נוספות, לכן לעיתים קרובות במכרזי ממ"י עלויות הפיתוח הנקובות גבוהות בהרבה מעלות הפיתוח הריאלית.
במקרים כאלו מחיר הזכייה אינו משקף מחיר שוק לזכויות בקרקע אלה הוא נגזרת שלחשבון היזם של שווי שוק למגרש מפותח בניכוי עלות הפיתוח הנקובה ומהווה חלק מתנאי המכרז.
לצורך ניתוח נכון של מכרז ממ"י יש לסכום את סכום הזכייה עם עלות הפיתוח הנקובה.סכום זה משקף מחיר שוק של מגרש כולל פיתוח.
לצורך גזירת מרכיב הקרקע ללא פיתוח יש להוריד עלויות פיתוח ריאליות הכוללות את הבאת התשתיות לראש המגרש.
שמאי הבעלים נוקב בסכום פיתוח 674 ש"ח למ"ר.

שמאי הבעלים מתבסס על מכרזי מינהל שנערכו בסוף שנות ה 90 -בהם נקובה עלות פיתוח נתונה .
לצורך התאמת סכום הפיתוח מבצע שמאי הבעלים הצמדה למדד תשומות הבניה.
מעיון בקווים המנחים שהוצאו ע"י אגף שומת מקרקעין פרק ה' - התייחסות להוצאות פיתוח סביבתיות בשומות מקרקעין יש הנחיות כיצד לאמוד את הוצאות הפיתוח.
אחד מהכלים לאומדן הוצאות הפיתוח הינו חוקי העזר העירוניים.
במקרים בהם חישוב אגרות הפיתוח על פי חוקי העזר אינו ישים ניתן להשתמש בטבלת הוצאות הפיתוח הנורמטיביות המופיע בקווים המנחים.
מעיון בטבלה ומהכרות השטח ורמת הפיתוח ניתן להתייחס לפיתוח באזור הנכס כפיתוח ברמה משופרת עם תוספת למרכיב טופוגרפיה לפי שיפוע שבין 20%-12% .

בהתאם לכך נכון למדד יוני 2008 הוצאות הפיתוח הינן כלהלן :

<u>עבור מרכיב הקרקע :</u>

133 ₪ /מ"ר קרקע = 1.13 X 118 ₪

<u>עבור מרכיב בנייה :</u>

313 ₪ /מ"ר בנייה = 1.13 X 277 ₪

<u>הכרעה :</u>

מסכים עם שמאי המשיבה, עלויות הפיתוח המצוינות במכרזי ממ"י גבוהות מאוד ואינן משקפות הרבה מעל עלות פיתוח מקובלת .
בהתאם לקווים המנחים במקרים שבהם חישוב עלויות הפיתוח אינו אפשרי על פי חוקי העזר, ניתן לערוך את העלויות לפי הקווים המנחים להלן :
אומדן עלויות הפיתוח יש לערוך לפי הקווים המנחים, אגף שומת מקרקעין מחודש אוקטובר/2008, עם התחשבות בעליית המדד מהיום הקובע עד לחודש אוקטובר 2008.

נלקח בחשבון לפי שיפוע 20% - 12 וברמה גבוהה (כמו בסביבה הקרובה)

עלות פיתוח למגרש בשטח ממוצע של 617 מ"ר עם מבנה דו משפחתי של כ- 300 מ"ר:

196,333 ₪ = 300 מ"ר בנייה X 348 ₪ + 617 מ"ר קרקע X 149 ₪

עלות פיתוח למ"ר : 318 ₪ = 617 מ"ר / 196,333 ₪
נתון זה נכון למדד יוני 2008 .
הקווים המנחים מנחים להשתמש במדד תשומות הסלילה לצורך הצמדת עלויות הפיתוח.
במועד הקובע לשומה מדד תשומות הסלילה עמד על - 160.6 נקודות .
הטבלה בקווים המנחים מתייחסת למדד יוני 2008 שעמד על – 222.4 נקודות
כלומר הצמדה הפוכה נותנת מקדם של – 0.72.

לפי מדד תשומות בניה - הצמדה הפוכה לפי מדד זה - מקדם 0.83 .
סביר לקחת את הממוצע - 0.78 .

עלות הפיתוח למ"ר קרקע (כולל מרכיב הבנייה) הינה :248 ₪ / מ"ר=318 ש"ח X 0.78
שהינה עלות סבירה לפיתוח סביבתי בתאריך הקובע = **<u>כ- 250 ₪/מ"ר קרקע בממוצע.</u>**

ו. <u>עסקאות השוואה</u> :

תאריך קובע : 21/07/2004 .

<u>שווי במצב תכנוני קודם</u> :

שמאי המבקש טוען כי לא נמצאו עסקאות ברות השוואה לתאריך הקובע ולמיקום, השווי במצב תכנוני קודם אינו שרוי במחלוקת ונקבע על ידי שני השמאים לפי 120 ש"ח/ מ"ר בייעוד חקלאי .

בבדיקה במידע נדל"ן :

לא נמצאו עסקאות לקרקעות חקלאיות בסביבה הקרובה לתאריך הקובע

עסקאות בקרקעות בקרבת עפולה המיועדות לתכנון מפורט בעוד כ- 20 שנה בגוש 16672 :

7

תאריך	חלקה	מחיר למ"ר
3.7.06	24	$ 18
27.9.06	24	$ 28
3.10.06	30	$ 17
26.10.06	24	$ 31
15.11.06	24	$ 45
21.1.07	24	$ 46
22.4.07	24	$ 32
בממוצע	**כ-**	**$ 31**

בהתאמה לתאריך קובע לפי מקדם 0.9 = $ 28 = ₪ 126

המסקנה :

שווי מצב קודם כפי שנקבע על ידי שמאי הצדדים סביר = 120 ₪/מ"ר .

שווי במצב תכנוני חדש :

- **עסקאות השוואה מטעם שמאי המבקש :**

עסקה בחלקה 25, גוש 11835 :
ביום 25/05/2004 נמכר מגרש מפותח , לא בנוי בחלקה 25 גוש 11835, שבעליו זכו בו במכרז של המינהל מספר צפ/1998/22 בדצמבר 1998 בשכונה המערבית ביקנעם עילית, תמורת 502,700 ש"ח.
שטח המגרש – 530 מ"ר קרקע, ומיועד ל- 2 יחידות דיור.
מתקבל שווי ממוצע של 948 ₪/ מ"ר קרקע **כולל פיתוח**.

עסקה בחלקה 23, גוש 11835 :

ביום 14/07/2004 נמכר מגרש מפותח , לא בנוי בחלקה 23 גוש 11835, שבעליו זכו בו במכרז של המינהל מספר צפ/1998/22 בדצמבר 1998 בשכונה המערבית ביקנעם עילית, תמורת 269,520 ש"ח.
שטח המגרש – 264 מ"ר קרקע, ומיועד ל- 1 יחידות דיור (מחצית ממגרש ל- 2 יח"ד).
מתקבל שווי ממוצע של 1,021 ₪/ מ"ר קרקע **כולל פיתוח.**

בממוצע כ- 984 ₪

בניכוי אומדן הוצאות פיתוח כ- 250 ₪ = 734 ₪/מ"ר קרקע .

- **עסקאות השוואה מטעם שמאי המשיבה :**

חלקה 43 גוש 11070 (גוש ישן) .
עסקה מיום 20/01/2005 .
שטח רשום של החלקה – 8,617 מ"ר .
שטח נטו למגורים – 4,450 מ"ר (מחושב גראפית).
מחיר העסקה – 2,733,125 ₪ .
מחיר למ"ר מגורים – 615 ₪ .

חלקה 119 גוש 12568 .
עסקה מיום 04/07/2007.
שטח רשום של החלקה – 616 מ"ר .
מחיר העסקה – 690,000 ₪ (ללא פיתוח)..
מחיר למ"ר מגורים – 1,120₪ .

אפשריות הבנייה במועד העסקה :
מספר יחידות דיור – 2 יחידות .
שטח הבנייה בהתאם לתוכנית ל- ג/ 15445 המפנות לתוכנית ג/4340 :
שטח בנייה – 45% .
קומה – 1
מספר יחידות דיור -2 .

<u>חלקה 44 גוש 11070 (גוש ישן) .</u>
עסקה מיום 29/03/2006 .
שטח רשום של החלקה – 8,617 מ"ר .
שטח נטו למגורים – 5,130 מ"ר.
מחיר העסקה – 3,762,400 ₪ .
מחיר למ"ר מגורים – 733 ₪ .

לפי עסקאות שמאי המשיבה , מתואם לתאריך קובע

מחיר ממוצע = <u>כ- 730 ₪/מ"ר</u>

המסקנה : שווי במצב חדש = 730 ₪/מ"ר קרקע פרטית .

ז. <u>דחייה עד להסדרת עבודות הפיתוח ומושע .</u> :

דחייה סבירה 10 שנים בשער היוון 6% = 0.558

ח. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי מצב קודם:

גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	שווי מ"ר בש"ח	שווי בש"ח
11070	11	8,527	120	1,023,240
11070	12	5,510	120	661,200
סה"כ		14,037	120	1,684,440

שווי מצב חדש :

שווי מ"ר קרקע למגורים א´ נטו, לפני הפחתה למושע ודחייה עד להשלמת עבודות הפיתוח – 730 ₪/ מ"ר קרקע .

מקדם הפחתה משוכלל בגין השלמת עבודות הפיתוח ומושע = 0.558

שטח קרקע נטו לאחר הפרשות לצורכי ציבור – 7,428 מ"ר (סה"כ השטח המופיע בנסחי הרישום החדשים) .

3,025,720 ₪ = 0.558 X 730 ₪/מ"ר קרקע X 7,428 מ"ר

השבחה מלאה = 1,341,280 ₪ .

א. <u>השבחה בגין אישור תוכנית- מימוש מלא :</u>

מימוש מלא בחלקה 63, בשטח רשום היינו 614 מ"ר = 8.352% מהשווי הכולל .

השבחה עקב אישור תוכנית בעבור חלקה 63 –

112,024 ₪ = 8.352% X 1,341,280 ₪

ב. <u>השבחה עקב מימוש חלקי (קבלת תשלומי איזון) - חלקה 63:</u>

קבלת תשלומי האיזון משקפים מכר של 0.273% מהזכויות.

השבחה - 3,662 ₪ = 0.273% X 1,341,280 ₪

6. השומה :

בהתחשב במכלול הגורמים והשיקולים והעקרונות המפורטים בגוף השומה, מביאים אותי חישובי לכלל מסקנה שסביר לאמוד את גובה ההשבחה בתיק הנדון כדלקמן :

תוכנית	תאריך קובע	השבחה בגין -	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
9680/ג	21/07/2004	מימוש מלא	₪ 112,024	₪ 56,012
9680/ג	21/07/2004	תשלומי איזון	₪ 3,662	₪ 1,831

חל הצמדה וריבית כחוק .

17. שכ"ט : שכ"ט יחול בחלקים שווים על שני הצדדים .

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס הנדון וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב