אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

03 ביולי 2023
מספר מינוי: 2994-2022
מספרנו: 1101

לכבוד
המבקש, מר ג'אמל מחמוד זבידאת
באמצעות השמאי
פתחי חוג'יראת
Fathe5@walla.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב לב הגליל
באמצעות השמאית
ריטה שוקייר ואקים
ritaeakim@gmcil.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק מחלקה 45 בגוש 19283 סח'נין

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות ג/668 ו- ג/9169.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

מהות ההשבחה	מועד קובע
תכנית ג/668	15/05/1992
תכנית ג/9169	08/12/1997

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 15/06/2023.

2.3 ביום 15/05/2023 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] 336 מ"ר מהחלקה נמכרו ביום 26/12/2020 תמורת 120,000 ₪. חוזה המכר לא הוצג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	חלקה ביעוד מגורים, במושע
גוש	19283
חלקה	45
שטח רשום של החלקה	5,706 מ"ר
השטח הנישום	335.65 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	צפון העיר סח'נין

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס ממוקם בצפון העיר סח'נין בקרבת מרכז העיר.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ושטחים לא מבונים. הפיתוח הסביבתי חלקי.

4.2 <u>תיאור החלקה</u>

החלקה בשטח רשום של 5,706 מ"ר. לחלקה צורה אי רגולרית. בחלק מהחלקה הוקמו מבני מגורים ויתרתה אינה מבונה ונטועה עצי זית.

הזכויות בחלקה הינן במושע והחלק הנדון הינו 5/85 חלקים המהווים 335.64 מ"ר. לא הוצג חוזה מכר או תשריט חלוקה המייחד את המכר בחלקה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית RP/50/42</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בע.ר. 1533 מיום 14/11/1946.

התכנית הינה תכנית מנדטורית אשר חלה על כל מחוז הצפון.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד חקלאי עם שימושים של משק חקלאי, גננות, משתלות וחממות, תעשיות באישור הוועדה המחוזית, גני שעשועים, אורוות, רפתות, לולים ובתי מגורים.

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר

אחוזי בניה - 15% או 180 מ"ר, לפי הנמוך.

גובה מקסימלי - 2 קומות ועד 8 מ'.

5.1.2 <u>תכנית ג/194</u>

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ 845 מיום 18/05/1961. **<u>התכנית לא אושרה.</u>**

באזור חקלאי ניתן להקים מבני מגורים רק במקרים מיוחדים באישור הועדה המחוזית.

באזורי מגורים בהם לא חלה תב"ע בתוקף יותר לבנות על מגרש בגודל מינימלי של 210 מ"ר המיועד לאזור בניה "צפוף" עד 10% או 110 מ"ר, לפי הנמוך, בכל קומה ועד שתי קומות, ומבנה עזר בשטח של עד 21 מ"ר.

על מגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר הנמצא מחוץ לשטח "צפוף" ניתן לבנות עד 36% או 180 מ"ר, לפי הנמוך, בכל קומה ועד שתי קומות ומבנה עזר בשטח של עד 25 מ"ר.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית ג/668</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3999 מיום 30/04/1992.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד "אזור מגורים א'" עם זכויות בניה כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי- 400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פתוח מ-250 מ"ר (בחלקה רשומה).

מס' קומות- 4 קומות ללא עמודים או 3 קומות מעל עמודים.

אחוזי בניה- 36% לקומה וסה"כ 144%.

קווי בניין- 3 מ' לכל צד.

במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר ועד 800 מ"ר תותר בנית שני מבנים בקיר משותף ובנוסף יהיה מותר לבנות מבני עזר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.2 <u>תכנית ג/7514</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4330 מיום 27/08/1995.

לפי הוראות התכנית באזור מגורים א' זכויות הבניה יהיו:

שטח עיקרי -	30% לקומה
שטח שירות -	6% לקומה
תכסית -	36%
סה"כ אחוזי בניה-	144%
מס' קומות -	4 ועד גובה של 15 מ'
צפיפות למגרש -	4 יח"ד, בתנאי שיפוע הקרקע
מספר קומות -	3 מעל מפלס הכניסה ו- 1 מתחת מפלס הכניסה
מבנה עזר -	עד 40 מ"ר

5.2.3 <u>תכנית ג/9169</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4590 מיום 23/11/1997.

התכנית משנה את זכויות הבניה באזור מגורים א' וקובעת אותן כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי - 400 מ"ר.
- מספר קומות - 4 (3 מעל מפלס הכניסה ו- 1 מתחת מפלס הכניסה).
- שטח בניה - 36% עיקרי בקומה + 6% שטחי שירות (סה"כ 150%).
- תכסית - 42%.
- קווי בניין - חזית, צדדי ואחורי - 3 מ'.
- צפיפות - 4 יח"ד למגרש, 10 יח"ד לדונם.

5.2.4 <u>תכנית ג/12906</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5347 מיום 30/11/2004.

התכנית קובעת הוראות בדבר צפיפות וללא שינוי באחוזי הבניה.

באזור מגורים א' הצפיפות המותרת הינה 10 יח"ד לדונם.

על מגרש ששטחו 400 מ"ר מותר מבנה 1.

על מגרש ששטחו 600 מ"ר מותר 2 מבנים.

על מגרש ששטחו 1,000 מ"ר מותר 3 מבנים.

על מגרש ששטחו 1,500 מ"ר מותר 5 מבנים.

קווי בניה 3 מ' מגבולות החלקה ו- 6 מ' בין המבנים באותה חלקה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.5 <u>תכנית ג/12735</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6896 מיום 20/10/2014.

מטרות התכנית: תכנית כוללת לדרכים בעיר סח'נין, שינוי יעוד קרקע למרכזי ציבור, שצ"פים ומתקנים הנדסיים, הגדרת שטח לתכנון בעתיד ושכונת מגורים בבניה רוויה. התכנית מסדירה דרכים ברחבי העיר לרבות בסמוך לחלקה ומסדירה גישה לחלקה.

6. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תכנית	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
ג/668	₪ 16,782	₪ 6,804
ג/9169	₪ 18,461	₪ 0

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. <u>עיקרי עמדות הצדדים והכרעה</u>

7.1 בהתאם לשומות הצדדים מוסכם כי תכניות ג/7514, ג/12906 ו- ג/12735 אינן משביחות את הנכס הנדון. מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים.

7.2 <u>השבחה בגין תכנית ג/668 ליום 15/05/1992</u>

תכנית ג/668 משנה את יעוד החלקה מחקלאי למגורים ומאפשרת בניה בשטח של 36% ב- 4 קומות, סה"כ 144%.

7.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה לפי שווי מ"ר קרקע כאשר במצב קודם השטח ביעוד חקלאי ובמצב השטח ביעוד מגורים. שווי הקרקע ביעוד חקלאי וביעוד מגורים א' נקבע בהתבסס על השומות המכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מגרש	יעוד קודם	יעוד חדש	שווי מ"ר במצב קודם	שווי מ"ר במצב חדש
אבישי זיו	19272	18		חקלאי	מגורים א'	₪ 40	₪ 100
גבע בלטר	19274	53	500/1		מגורים א'		₪ 100
עומר סרחאן	19280	68	300/1			₪ 55	₪ 55
עאטף עאלם	19282	86	מגורים		מרכז אזרחי	₪ 88	₪ 109
רן ורניק	19284	46-48	600/1	מגורים א'			₪ 47
נורית ג'רבי	19290	99, 109, 110, 112	550			₪ 73	₪ 122
אבישי זיו	19313	97		חקלאי	מגורים א'	₪ 60	₪ 100
עומר סרחאן	19314	54, 61	701		מגורים א'		₪ 70
עאטף עאלם	19315	95, 96	300			₪ 89	₪ 149
אמנון נזרי	19315	115	115/1				₪ 100
שאול אשרת	19318	48	500/2		מגורים א'		₪ 83
אריה אריאל	19320	62				₪ 34	₪ 95

שמאית המשיבה אמדה שווי למ"ר קרקע ביעוד חקלאי (מצב קודם) בסך 50 ₪ ומ"ר קרקע ביעוד מגורים (מצב חדש) בסך 100 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב	יעוד	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מצב קודם	חקלאי	336 מ"ר	₪ 50	₪ 16,782
מצב חדש	מגורים	336 מ"ר	₪ 100	₪ 33,565
השבחה				**₪ 16,782**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.2 עמדת המבקש

שמאי המבקש חישב את ההשבחה לפי שווי קרקע בדומה לשמאית המשיבה אך ניתוח את השווי למ"ר בכמה חלופות:

שמאי המבקש ניתח את העסקאות להלן:

עסקאות השוואה לתכנית ג/194 - מצב קודם							
מס"ד	גו"ח	תאריך	שטח	תמורה	מחיר למ"ר קרקע	מ"ר אקוי'	שווי למ"ר מבונה
1	19313/63	30/07/1990	590 מ"ר	₪ 40,120	₪ 68	459.75	₪ 87
2	19313/46	25/12/1990	520 מ"ר	₪ 31,200	₪ 60	449.25	₪ 69
3	19316/65	15/06/1991	500 מ"ר	₪ 35,000	₪ 70	446.25	₪ 78
4	19316/65	18/05/1991	73 מ"ר	₪ 5,000	₪ 68	העסקה לא נותחה	
5	19313/96	15/04/1992	100 מ"ר	₪ 10,000	₪ 100	העסקה לא נותחה	
ממוצע					**₪ 73**		**₪ 78**

עסקאות השוואה ליעוד מגורים - מצב חדש							
מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח	תמורה	מחיר למ"ר קרקע	מ"ר אקוי'	שווי למ"ר מבונה
1	09/05/1992	19313/61	570 מ"ר	₪ 54,720	₪ 96	905.0	₪ 60
2	20/05/1992	19313/99	899 מ"ר	₪ 80,011	₪ 89	1399.0	₪ 57
3	30/11/1993	19313/221 ,234,235	1,196 מ"ר	₪ 82,000	₪ 69	1844.0	₪ 44
4	26/11/1993	19274/57	1,000 מ"ר	₪ 90,000	₪ 90	1550.0	₪ 58
5	30/11/1993	19321/234	840 מ"ר	₪ 82,000	₪ 98	1310.0	₪ 63
6	30/09/1993	1932/255	923 מ"ר	₪ 65,000	₪ 70	1434.5	₪ 45
7	20/04/1993	19321/50	500 מ"ר	₪ 60,000	₪ 120	800.0	₪ 75
8	ינו-95	19272/8	9,235 מ"ר	₪ 1,385,250	₪ 150	14480.5	₪ 96
9	פבר-95	19272/8	1,087 מ"ר	₪ 160,876	₪ 148	1680.5	₪ 96
10	29/09/1995	19313/97	540 מ"ר	₪ 73,440	₪ 136	860.0	₪ 85
ממוצע					**₪ 107**		**₪ 68**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המבקש הפנה לשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח	שווי מצב קודם למ"ר קרקע	שווי מצב חדש למ"ר קרקע
נאוה סיקריס	19290/85	571 מ"ר	63 ₪	115 ₪
עומר סרחאן	19282/22	469 מ"ר		
יעקב פז	19279/33	1,100 מ"ר		
לילך בן פורת	19290/69	328 מ"ר		
אבישי זיו	19315/115	859 מ"ר		
נורית ג'רבי	19290/99, 109, 110, 112	860 מ"ר	73 ₪	122 ₪
אבישי זיו	19272/18	500 מ"ר	40 ₪	100 ₪
עומר סרחאן	19314/54,61	1,207 מ"ר		
גבע בלטר	19274/53	530 מ"ר		100 ₪
עאטף עאלם	19282/86	468 מ"ר	88 ₪	122 ₪
עאטף עאלם	19315/95, 96	1,193 מ"ר	73 ₪	122 ₪
אבישי זיו	19279/22	1,379 מ"ר	40 ₪	100 ₪
עומר סרחאן	19280/68	1,438 מ"ר		
אבישי זיו	19272/10	500 מ"ר	40 ₪	100 ₪
ארז כהן	19313/7	500 מ"ר	מקדם 0.54 ביחס למצב חדש	
אבישי זיו	19320/64	830 מ"ר	40 ₪	100 ₪
אריה אריאל	19320/62	293 מ"ר	34 ₪	95 ₪
ממוצע למ"ר			**55 ₪**	**108 ₪**

לאור הנתונים שלעיל שמאי המבקש העריך את ההשבחה לפי שווי מ"ר קרקע במצב קודם בסך 60 ₪ ובמצב חדש בסך 85 ₪ למ"ר. בנוסף, בשני המצבים הביא בחשבון מקדם מיקום של 0.9 בטענה כי אין גישה לחלקה ומקדם מושע של 0.9.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

יעוד	שווי למ"ר קרקע	שטח	מקדם מיקום	מקדם מושע	סה"כ
מצב קודם	60 ₪	336 מ"ר	0.9	0.9	16,330 ₪
מצב חדש	85 ₪	336 מ"ר	0.9	0.9	23,134 ₪
				השבחה	**6,804 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדמי הפחתה למיקום בשיעור 0.9 בשל היעדר נגישות לחלקה ומקדם הפחתה למושע בשיעור 0.9. נתוני ההשוואה והשומות המכריעות משקפים רובם ככולם נכסים שגם בהם יש מושע ולכן אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת. הנכס הנדון מהווה חלק מתוך חלקה אשר לה יש נגישות. מיקום המגרש שנמכר אינו מוגדר בהסכם חלוקה ולכן לא ניתן להביא בחשבון הפחתה לנגישות לחלק מתוך החלקה. בביקור בנכס הוצג המגרש ואכן קיימת אליו נגישות מוגבלת מאוד, אך אין ללמוד מכך על הנגישות במועד הקובע.

שמאית המשיבה ערכה את התחשיב לפי שווי של 100 ₪ למ"ר קרקע במצב חדש ו- 50 ₪ למ"ר קרקע במצב קודם. שמאי המבקש ערך את תחשיבו לפי שווי של 85 ₪ למ"ר קרקע במצב חדש ו- 60 ₪ למ"ר קרקע במצב הקודם.

להלן ערכים שנקבעו בשומות מכריעות למועד קובע 15/05/1992:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר קרקע	
		מצב קודם	מצב חדש
אבישי זיו	19272/18	40 ₪	100 ₪
גבע בלטר	19274/53		100 ₪
עומר סרחאן	19280/68		66 ₪
רן וירניק	19284/46-48		56 ₪
נורית ג'רבי	19290/99,109,110,112	73 ₪	122 ₪
אבישי זיו	19313/97	60 ₪	100 ₪
עומר סרחאן	19314/54,61		84 ₪
עאטף עאלם	19315/95,96	73 ₪	122 ₪
אמנון נזרי	19315/115		120 ₪
שאול אשרת	19318/48		96 ₪
עאטף עאלם	19290/79	73 ₪	122 ₪
נאוה סירקיס	19290/85	63 ₪	115 ₪
יעקב פז	19290/86	69 ₪	122 ₪
דוד טיגרמן	19290/76	65 ₪	130 ₪
עאלם עאטף	19282/86	88 ₪	122 ₪
לילך בן פורת	19279/6	50 ₪	100 ₪
זיו אבישי	19279/22	40 ₪	100 ₪
אריאל אריה	19320/62	60 ₪	150 ₪
זיו אבישי	19272/18	40 ₪	100 ₪
לילך בן פורת	19313/109	50 ₪	100 ₪
ממוצע		**60 ₪**	**106 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 19313/7 נקבע שווי למ"ר מבונה ביעוד מגורים בסך 83 ₪ למועד קובע 12/02/1993. שווי זה משקף כ- 120 ₪ למ"ר קרקע. השווי במצב קודם שהובא בחשבון בשומה זו הוא כ- 65 ₪ למ"ר קרקע.

בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 19316/48 נקבע שווי מ"ר קרקע במצב חדש בסך 100 ₪ למ"ר ואחר התאמה לצורת החלקה 85 ₪ למ"ר קרקע. השווי במצב קודם נקבע לסך של 54 ₪ למ"ר קרקע.

בהתאם לכל הנתונים שלעיל יובא בחשבון שווי בסך 100 ₪ למ"ר קרקע במצב חדש ושווי של 60 ₪ למ"ר קרקע במצב קודם.

תחשיב ההשבחה

יעוד	שווי למ"ר קרקע	שטח	סה"כ
חקלאי - מצב קודם	60 ₪	336 ₪	20,139 ₪
מגורים מצב חדש	100 ₪	336 ₪	33,565 ₪
השבחה			13,426 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 השבחה בגין תכנית ג/9169 ליום 08/12/1997

7.3.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה בהתאם לשומה מכרעת של דוד טיגרמן מיום 15/03/2022 בגו"ח 19281/86 לאותו מועד קובע כדלקמן:

מצב	יעוד	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מצב קודם	מגורים	336 מ"ר	₪ 160	₪ 53,704
מצב חדש	מגורים	336 מ"ר	₪ 215	₪ 72,164
השבחה				₪ 18,461

7.3.2 עמדת המבקש

שמאי המבקש טוען כי תכנית ג/9169 הוסיפה 6% שטחי שירות וכן הגדילה את התכסית ב - 6%. תכנית ג/668 הופקדה לפני 1992 ומתייחסת רק לשטח העיקרי, כאשר שטחי השירות לפי הצורך. בהתאם לכך גם במצב קודם ניתן היה להקים שטחי שירות. בהתאם לכך לגישת שמאי המבקש התכנית אינה משביחה.

7.3.3 הכרעה

במצב הקודם חלה תכנית ג/7514 הקובעת זכויות של 30% עיקרי לקומה ועוד 6% שירות לקומה ובסה"כ 36% בקומה. סה"כ הזכויות ב-4 קומות הן 120% עיקרי ו- 24% שירות. במצב החדש לפי תכנית ג/9169 זכויות הבניה הן 36% עיקרי לקומה ו- 6% שירות לקומה ובסה"כ 150%. במצב הקודם שטח השירות הקומתי, 6%, מהווה 20% מהשטח העיקרי הקומתי. במצב החדש אושרה תוספת זכויות עד לכדי 150% מבלי להגדיר במדויק מהו השטח העיקרי ומהו שטח השירות. אני סבור כי תכנון סביר חייב לכלול שטחי שירות בהיקף של כ- 20% מהשטח העיקרי. בהתאם לכך, סביר כי סה"כ שטחי הבניה בשיעור 150% יחולקו ל – 125% עיקרי ועוד 25% שירות.

לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה נבחנו השומות המכריעות שלהלן שנערכו למועד קובע 08/12/1997:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
לילך בן פורת	19290/26	₪ 186
נורית ג'קבי	19290/99-112	₪ 160
אוולין דודזון שמאמה	19283/91	₪ 165
אבישי זיו	19272/18	₪ 165
שושי שרביט שפירא	19279/33	₪ 209
שווי למ"ר מבונה בממוצע		**₪ 180**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

מצב קודם - תכנית ג/7514				
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	120%	403 מ"ר	1	402.78 מ"ר
שירות (כולל ממ"ד)	24%	81 מ"ר	0.5	40.28 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				443.06 מ"ר
מצב חדש - תכנית ג/9169				
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	125%	420 מ"ר	1	419.56 מ"ר
שירות (כולל ממ"ד)	25%	84 מ"ר	0.5	41.96 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				461.52 מ"ר
השבחה במ"ר אקו'				18.46 מ"ר
שווי למ"ר מבונה				180 ₪
השבחה				**3,323 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות שלהלן, ומימוש הזכויות במכר, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תכנית ג/668	15/05/1992	₪ 13,426	₪ 6,713
תכנית ג/9169	08/12/1997	₪ 3,323	₪ 1,662

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il