מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **21.11.2013**
מספר תיק: **16837**

חוות דעת שמאי מכריע
לעניין: היטל השבחה
גוש 11554 חלקה 94
שד' בן גוריון 40,
קרית ביאליק

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:
פרסלאני לאיוש ושושנה
ע"י מר גרשון פנחסיק, שמאי מקרקעין
שמאי המבקשים
<u>בדוא"ל</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות
ע"י מר מוטי זייד,שמאי מקרקעין
שמאי הועדה
<u>בדוא"ל</u>

ג.א.נ.,

<u>חוות דעת שמאי מכריע</u>
<u>בנושא היטל השבחה</u>
<u>גוש 11554 חלקה 94</u>
<u>שד' בן גוריון 40, קרית ביאליק</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות ובהתאם למימוש הזכויות בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר מוטי זייד, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות מיום 2.5.2013 (להלן: שמאי הועדה").
חוות דעתו של מר גרשון פנחסיק, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 18.6.2013 (להלן: "שמאי המבקש").

<u>להלן המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

- העתק מידע מפנקס הזכויות לנסח רישום מקרקעין.
- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 12.5.2013
- תגובת שמאי המשיבה מיום 14.7.2013 לשומה האחרת מטעם המבקשים
- שומת מוסכמת לנכס אחר ברח' השקמה בקרית ביאליק מיום 26.6.2008
- העתק ממכתב היועץ המשפטי של הועדה המקומית מיום 19.3.2006 בעניין היטל השבחה בנכס ברח' השקמה 8 בקרית ביאליק.
- מכתב מצד שמאי המשיבה מיום 25.6.2008 בעניין הצעה לשומה מוסכמת לנכס ברח' השקמה 6 בקרית ביאליק.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בתאריך 2.9.2013 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, והח"מ.

לצורך מתן חוות הדעת ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו ביום 29.10.2013 כמו כן, נערך ביקור במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות לצורך קבלת מידע תכנוני.

מביקור שערכתי בועדה ומעיון בתיק הבניין איתרתי את המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- תכניות בקשה להיתרי בניה.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקש") לענין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור ק/130ב', כתוצאה ממימוש הזכויות בדרך של מכר.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 29.10.2013, הביקור נערך ע"י הח"מ ונאיל דוירי שמאי מקרקעין ממשרדו של הח"מ ובהשתתפות שמאי המבקשים.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

מועדי תחילתן של התכניות הרלוונטיות, כדלקמן:

תכנית	תאריך האישור ברשומות	מועד קובע
ק/130ב'	15.2.2005	2.3.2005

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. פרטי הנכס

מהות הנכס:	(כיום) בית מגורים צמוד קרקע חד-קומתי
כתובת הנכס:	שד' בן גוריון 40, קרית ביאליק
גוש:	11554
חלקה:	94 (חלק)
שטח חלקה רשום:	694 מ"ר
השטח הנישום:	347 מ"ר מתוך החלקה (50%)
הזכויות בנכס:	בעלות

5. תאור הסביבה והנכס

5.1 הנכס הנדון מהווה כמחצית חלקה 94 שבגוש 11554 בשטח של כ-347 מ"ר ועליו בית מגורים צמוד קרקע חד-קומתי, נכון למועד הביקור בנכס המבנה מאוכלס. הנכס נשוא חוות הדעת מצוי בשדרות בן גוריון 40 בקרית ביאליק.

5.2 הסביבה הקרובה מאופיינת ברובה, בבנייני מגורים בבניה רוויה לצד בתים צמודי קרקע, וותיקה לצד חדשה יחסית.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וברמה סטנדרטית הכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב. יש לציין כי נכון למועד הביקור בנכס נראה כי נעשים בשדרה עבודות תשתית מאסיביות.

5.4 חלקה 94 בגוש 11554 בשטח רשום של 694 מ"ר בעלת צורה הנדסית אי-רגולרית, עם חזית מערבית לשד' בן גוריון וחזית מזרחית לרח' קרן היסוד. בכל חזית קיימת כניסה לבית מגורים כך ששני הבתים על החלקה "חזיתיים".

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

<u>מצב קודם:</u>

6.1 **תכנית ק/130** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1299 מיום 25.08.1966.
בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ג'".
בהתאם להוראות התכנית, לאזור המסווג ביעוד "אזור מגורים ג'" קיימות מגבלות בניה וזכויות בניה כלהלן:

שטח מגרש מינימאלי:	600 מ"ר
זכויות הבניה:	75%
מספר קומות:	3
מרפסות:	המרפסות לא תכללנה באחוזי הבניה המותרים אך בתנאי ששטחן לא יעלה על 35% משטח הבניה המותר.
סה"כ אחוזי בניה:	101.25% כולל שטח המרפסות
מבני עזר:	2.5% משטח החלקה.
קווי בניין:	קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ' ואחורי 6 מ'. הועדה המקומית רשאית לתת הנחות של עד 10% לגבי המרווח הצדדי, הנחה שלא תעלה על מטר אחד לגבי המרווח האחורי – אם גודל המגרש וצורתו או תכנון המבנה מצדיקים הנחה זו.

6.2 **תכנית ק/213** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1790 מיום 23.12.1971.
מטרות התכנית:
א. הצעת חזית לחנויות ברחוב קרקן היסוד למגרשים המתאימים לכך.
ב. הפיכת שטח צבורי פתוח לדרך ברחוב הגפן.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ג'".
בהתאם להוראות התכנית, לאזור המסווג ביעוד "אזור מגורים ג'" זכויות הבניה נותרו ללא שינוי ועפ"י תכנית ק/130, אך נוספה חזית מסחרית.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.3 **תכנית ק/290** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2781 מיום 21.1.1982. מטרת התכנית: לקבוע דרישות מחייבות להתקנת מקומות חניה במרחב תכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות, לפי שימוש הקרקע ושטחי הבניה.

6.4 **תכנית ק/316** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3409 מיום 18.12.1986. בתכנית נקבעו, בין היתר, המטרות הבאות:

- מתן הוראות בניה ברורות לאופן חישוב שטחי הבניה וקביעת חלקי בניה שאינם נכללים בחישוב אחוזי הבניה.
- קביעת מספר יחידות דיור מקסימלי ליחידת קרקע על אזורי צפיפות.

להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם להוראות התכנית לאזור המסווג ביעוד "אזור מגורים ג' – צפיפות גבוהה":

שטחי הבניה הבאים, לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה המותרים כדלקמן:

א. מחסן אחד לכל יחידת דיור בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר בבניינים שבהם עד 9 יח"ד ולא יעלה על 4 מ"ר בבניינים בהם יש מעל ל-9 יח"ד.

ב. שטח מקלט תקני מינימלי.

ג. מוסך למכונית לכל יחידת דיור בתנאי ששטחו לא יעלה על 15 מ"ר.

ד. שטח פירי המעליות.

ה. בבניינים רבי קומות לא יחושבו באחוזי הבניה שטחים סגורים בקומת עמודים שיועדו לשימוש משותף של כל דיירי הבית ובתנאי שהשטח ירשם כרכוש משותף לכל דיירי הבית, ובתנאי שהשימושים לא יהיו עסקיים.

ו. שטח גג הדירה שהגישה אליו מתוך הדירה.

ז. השטח מתחת לגג רעפים אשר שיאו לא יעלה על 2.20 מ' מעל התקרה שמתחתיו.

- מספר יחידות הדיור המקסימלי באזור מגורים ג' הינו 9 יח"ד לדונם נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור ובתנאי שתכסית קרקע בשטח מקסימום של 33% משטח המגרש.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.5 **תכנית ק/316א'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4117 מיום 03.06.1993. להלן מטרותיה העיקריות:

- לקבוע כללים לבניית מבני יציאה לגג.
- עיצוב קומה עליונה של הבתים והגג שמעליהם.
- אופן חישוב שטחי שירות.

להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם להוראות התכנית לאזור המסווג ביעוד "אזור מגורים ג' – צפיפות גבוהה":

- תותר הקמת תוספת בניה בקומה העליונה או על גג הבניין בשטח של 24 מ"ר אולם לא יותר מ- 50% משטח הדירה שמתחת לתוספת ותותר סגירת מרפסות בבתים מדורגים.

- חישוב שטחים למטרת שירות:

א. בבניינים גבוהים ורבי קומות יותר לנצל שטחים למטרות שירות בקומת העמודים ו/או במרתף. השטחים יהיו לצרכים משותפים של כל דיירי הבית וירשמו כרכוש משותף לכל הדיירים ובתנאי שהשימושים לא יהיו עסקיים.

ב. מספר יחידות הדיור המקסימלי באזור מגורים ב' הינו 6 יח"ד לדונם נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור ובתנאי שתכסית קרקע בשטח של מקסימום 35% משטח המגרש.

6.6 **תכנית ק/316ב'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4297 מיום 10.4.1995. מטרותיה העיקריות:

- הגדרת המונח יחידת דיור.
- שינוי הוראות ארכיטקטוניות לתוספת בניה בקומה עליונה או על גג בניין.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.7 **תכנית ק/מק/316ג'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4724 מיום 26.1.1999.

מטרת התכנית:

שינוי הוראות בעניין קו בניין צדדי לגבי מבנים אשר הכניסות לדירות הן מהצד באזורי מגורים א' ו- ב'.

עיקרי התכנית:

מתן אפשרות לבניית גגון מעל הכניסות (המתוארות במטרת התכנית) ברוחב של 1.5 מ' והמשך כמצללה (פרגולה) עד קו בנין - אפס (עד גבול המגרש), כאשר גובה הגגון והמצללה יהיה 2.80 מ' ליד המבנה ו- 2.20 מ' בצמוד לגדר, ושסה"כ שטח כל הגגון והמצללה לא יעבור את ה- 10 מ"ר.

6.8 **תכנית ק/316/ח'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4921 מיום 19.9.2000.

מטרת התכנית:

קביעת שטחי שירות ביעודים למיניהם בתחום שיפוט הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות אשר בהן לא נקבעו שטחי שירות, בכפוף לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב – 1992).

6.9 **תכנית ק/130/א** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4996 מיום 25.6.2001.

מטרות התכנית:

- הסדרת הוראות בניה לחישוב שטח עיקרי.
- קביעת ציפויים קשיחים בחזיתות המבנים.
- חובת הקמת מחסנים .
- אופן עיצוב מסתורי הכביסה תוך שילוב מיקום מדחסי המזגן.
- מיקום צנרת כללית במבנה .
- הקטנת קו בנין אחורי לצורך הקמת מעליות.
- הוראות להתקנת מערכות לחימום מים בבניינים גבוהים ורבי קומות.
- הוראות להתקנת דוודים וקולטים על גג עליון בתוספות בניה

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. הסדרת הוראות בניה לחישוב שטח עיקרי כלהלן:

מגורים	מצב קיים עפ"י ק/130	מצב מוצע עפ"י ק/130א
א	25%	33.75%
ב	50%	67.5%
ג	75%	101.25%

ב. קביעת ציפויים קשיחים בחזיתות המבנים.

ג. חובת הקמת מחסנים.

ד. אופן עיצוב מסתורי הכביסה תוך שילוב מיקום מדחסי המזגן.

ה. מיקום צנרת כללית למבנה.

ו. הקטנת קו בניין אחורי לצורך הקמת מעליות.

ז. הוראות להתקנת מערכות לחימום מים בבניינים גבוהים ורבי קומות.

ח. הוראות להתקנת דודים וקולטים על גג עליון בתוספת בניה לפי תוכניות ק/316א' ו- ק/316ב'.

ט. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 51 מ' מעל פני הים יהיה מותנה באישור מינהל התעופה האזרחית, ורשות שדות התעופה.

6.10 תכנית ק/316/ד' פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5442 מיום 29.9.2005. מטרותיה העיקריות:

- שינוי סע' 5א'(11) בתכנית ק/316/א' כך שלא תידרש הסכמת כל בעלי הזכויות בבית המשותף עבור תוספת בניה על הגג, אלא רק 75% מתוכם בהתאם לחוק המקרקעין.
- שינוי סע' 6 בתכנית ק/316/ב' כך שהתוספת של 24 מ"ר וקירוי הגג יהיו בנסיגה, בכפוף לשיקול דעת מהנדס הועדה.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מצב חדש:

6.11 תכנית ק/130ב' פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5367 מיום 15.2.2005.

מטרות התכנית:

א. הוספת אחוזי בניה, קומות ויחידות דיור ליעודי מגורים ב' ו- ג', עפ"י הגדרתם בתכנית המתאר ק/130.

ב. ביטול חלק מסע' 8 בתכנית ק/316 "מספר יחידות דיור מקסימלי לדונם" ובעניין ההיטל המקסימלי של הבניין (תכסית) באזורי מגורים ב' ו-ג'.

להלן עיקר הוראותיה:

- עפ"י סעיף 7.1 לתב"ע תחת הכותרת **"תחולת התכנית"** נקבע כי: "תכנית זו תחול רק על בניינים חדשים, ורק על חלקות שלא קיים בהן כל מבנה או שהמבנה ייהרס כחלק מהבקשה להיתר לבניית מבנה חדש".
- בסעיף 7.3 לתב"ע נקבע כי חריגה מסעיף 7.1 תהווה סטיה ניכרת מתכנית.
- תחילת סעיף 12 לתב"ע המסדיר את תוספת הזכויות הנכללות בה ואת הוראות הבניה פותח בשורה כללית: **"הסדרת הוראות הבניה יהיו כלהלן בכפוף לאמור בסעיף 7 – תחולת התכנית".**

- עיקרי הוראות הבניה לאזור המיועד כאזור מגורים ג':

אחוז בניה עיקרי:	120% (במקום 101.25%)
מספר קומות:	4 מעל קומת עמודים
מספר יח"ד:	11 יח"ד לדונם נטו
שטחי שרות:	בהתאם לתכנית מס' ק/316ח'
קווי בניין:	בהתאם לתכנית מס' ק/130

בכל מגרש יישאר שטח פנוי של לפחות 20% מכל בניה, ריצוף וחניה תת-קרקעית לצרכי גינון, כשטח של כלל הדיירים.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.12 <u>רישוי</u>

מביקורי בועדה עולה כי על החלקה הנדונה קיימים מספר היתרי בניה כלהלן:

6.12.1 היתר בניה מס' 489/56 מיום 13.1.1957 לבניית בית מגורים צמוד קרקע בן קומה אחת בשטח של 97.97 מ"ר, מדובר בבית מגורים בנכס נשוא השומה בחזית הפונה לרח' שד' בן גוריום 40.

6.12.2 היתר בניה מס' 489/56 א' מיום 24.5.1959 לבניית מבנה בשטח של 53.58 מ"ר, מדובר בבית בחזית הפונה לרח' קרן היסוד ולא הנכס הנישום.

6.12.3 היתר בניה מס' 489/56 ב' מיום 19.8.1960 לתוספת שטח של 14.84 מ"ר למבנה הממוקם בחזית הפונה לרח' קרן היסוד ולא הנכס הנישום.

6.12.4 היתר בניה מס' 1622/489/56 מיום 19.7.1968 לבניית מחסן בשטח של 10 מ"ר, מדובר בחסן בשטח למבנה בחזית הפונה לרח' קרן היסוד ולא הנכס הנישום.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום מקרקעין

עפ"י נסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 12.2.2013, אשר הוצג בפני, עולים הנתונים כמפורט להלן:

חלקה **94** בגוש **11554** בשטח רשום של 694 מ"ר.

הבעלויות בחלקה:

גולדמן אריאלה	חלקים בנכס, 1/4
בלכנר אריאלה	חלקים בנכס, 1/4
פרסלני לאיוש	חלקים בנכס, 1/4
פרסלני שושנה	חלקים בנכס, 1/4

7.2 הסכם מכר

הסכם המכר לא הוצג בפני. נמסר לי כי הנכס אשר היה בבעלות ה"ה פרסלני, נשוא חוות דעתי זו, המהווה 50% מהזכויות מהחלקה נמכר ביום 4.3.2013 לחברת ט.א.רימון יזמות ובניה בע"מ.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר מוטי זייד, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 7.5.2013, העריך את השבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

<u>נתונים:</u>

- נכון למועד הקובע לפי תכנית ק/130ב', למ"ר מבונה באזור, ביעוד מגורים ג', קבע שווי של 500 $ למ"ר מבונה. בכפוף למיקום, רמת הצפיפות והתכנון.
- נכון למועד הקובע לפי תכנית ק/130ב', לתוספת קומה קבע כי מקובל לייחס מקדם של כ- 10% - 15% משווי הקרקע.

<u>מהות ההשבחה:</u>

מצב קודם:

- לפי תכנית בניין עיר מס' ק/130 ו- ק/130 א' אחוזי הבניה באזור מגורים ג', מסתכמים בכ- 101% וב- 3 קומות מעל קומת עמודים.
- לפי תכניות בניין עיר ק/316א' ו- ק/316ב' ניתן להוסיף שטח עיקרי של 24 מ"ר על הגג (לא כולל חדר מדרגות 8 מ"ר) אולם לא יותר מ-50% משטח הדירה שמתחת, ומרפסת גג.

מצב חדש:

- לפי ק/130ב', אחוזי הבניה באזור מגורים ג', מסתכמים בכ- 120% עיקרי וב- 4 קומות מעל קומת עמודים (בכפוף לתנאים בתקנון).

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

תחשיב ההשבחה:

- **השבחה עקב אישור תכנית ק/130ב' למועד הקובע 02.03.2005**

במצב החדש ניתן לבנות:	432 מ"ר אקוי'
במצב קודם היה ניתן לבנות:	401 מ"ר אקוי'
שווי מ"ר מבונה:	$500
(432 מ"ר - 401 מ"ר) X $500 מ"ר מבונה =	$ 15,500
עבור תוספת קומה מיוחסת השבחה של:	$ 6,270
מקדם הפחתה בגין דחיה עד למימוש:	0.6
סה"כ השבחה בגין תכנית ק/130ב':	$ 13,062
שער הדולר נכון למועד הקובע:	$/₪ 4.33
סה"כ השבחה ב- ₪ :	**₪ 56,550**
היטל השבחה (50%):	**₪ 28,275**
נכון למועד הקובע 2.3.2005	

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)

מר גרשון פנחסיק, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 20.1.2013, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס בשלוש חלופות כמפורט כדלקמן:

חלופה א'

- **ההשבחה עקב אישור תכנית ק/130ב' למועד הקובע 02.03.2005**

- מצב קודם – עפ"י תכנית ק/130

שטח עיקרי: 347 מ"ר X 101.25% =	351 מ"ר
שטחי שירות (20% משטח עיקרי):	70 מ"ר
סה"כ שטח בנוי מותר:	421 מ"ר
שווי זכויות הבניה: 421 מ"ר X 2,250 ₪/מ"ר =	947,250 ₪
שווי המבנה הקיים בשטח 122 מ"ר	
לפי 2,500 ₪ למ"ר הכולל פחתים שונים:	
122 מ"ר X 2,500 ₪/מ"ר =	305,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:	**1,252,250** ₪

- מצב חדש – עפ"י תכנית ק/130ב'

שטח עיקרי: 347 מ"ר X 120% =	416 מ"ר
שטחי שירות (20% משטח עיקרי):	83 מ"ר
סה"כ שטח בנוי:	499 מ"ר
שווי זכויות הבניה: 499 מ"ר X 2,250 ₪/מ"ר =	1,122,750 ₪
סה"כ שווי מצב חדש:	**1,122,750** ₪

השבחה נכון למועד הקובע 2.3.2005:	**אין השבחה**
היטל השבחה (50%):	**0 ₪ (אפס ₪)**

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

חלופה ב'

- **ההשבחה עקב אישור תכנית ק/130ב' למועד הקובע 02.03.2005**

מצב קודם – עפ"י תכנית ק/130

- הערכת שווי המקרקעין, לרבות הבניין הקיים וזכויות הבניה הנוספות:

שווי המחוברים: 122 מ"ר X 600 $/מ"ר =	$ 73,200
זכויות בניה למבנה: 122 מ"ר X 500 $/מ"ר =	$ 61,000
זכויות בניה נוספות: 229 מ"ר X 500 $ X 0.8 =	$ 91,600
שווי חצר (מוקטנת): 200 מ"ר X 500 $ X 0.35 =	$ 35,000
סה"כ שווי מצב קודם:	**$ 260,800**

- שווי קרקע ללא הבניין הקיים:

351 מ"ר מבונה X 500 $/מ"ר =	$ 175,500

מסקנה:

על סמך המבחן (מבחן השימוש היעיל והטוב ביותר), עולה כי בתאריך הקובע הבניין אכן תורם לשווי במצב הקודם, והשימוש היעיל והטוב הינו השארתו.

- מצב חדש – עפ"י תכנית ק/130ב'

347 מ"ר X 120% X 0.9[1] X 500 ₪/מ"ר =	$ 187,380[2]
סה"כ שווי מצב חדש:	**1,122,750** ₪

השבחה נכון למועד הקובע 2.3.2005:	**אין השבחה**
היטל השבחה (50%):	**0** ₪ **(אפס** ₪**)**

[1] מקדם בנין מושע
[2] בטרם מקדם דחיה (כפי המצויין בשומת הועדה)

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

חלופה ג'

- **ההשבחה עקב אישור תכנית ק/130ב' למועד הקובע 02.03.2005**

מאחר ובתאריך הקובע לא היה כל סיכוי סטטיסטי נראה לעין, כי תיווצר זהות אינטרסים בין שני בעלי הנכסים בחלקה הנדונה, אשר תגרום לשניהם לרצות בו זמנית להרוס את שני בתי המגורים, בכדי לנצל את זכויות הבניה של תכנית ק/130ב' כמגרש ריק.
בנוסף, הבעלים של כל דירת מגורים בחלקה הנדונה, לבדו, אינו יכול לממש את זכויות הבניה מכוח תכנית ק/130ב' ללא הריסת הבית הסמוך, גם אם יחליט להרוס את ביתו שלו, ועובדה זו אושרה לו הן בועדה המקומית והן ע"י היועץ המשפטי של הועדה.
לאור האמור קבע השמאי כי לא קיימת השבחה בגין תכנית ק/130ב' נכון למועד הקובע.

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תיאום הריסת המבנים הקיימים על החלקה בין בעלי הזכויות לצורך ניצול זכויות הבניה מכוח תכנית ק/130ב'
- תרומת הבית הקיים בבדיקת השווי היעיל והטוב
- ערכי השווי נכון למועד הקובע, שימוש במקדמים, גובה ההשבחה בגין אשור תכנית ק/130ב' ואופן חישובה

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

9.2.1 <u>תיאום הריסת המבנים הקיימים על החלקה בין בעלי הזכויות לצורך ניצול זכויות הבניה מכוח תכנית ק/130ב'</u>

שמאי המבקש:
השמאי טען כי לא נגרמה השבחה בנכס שבנדון עקב אישורה של תכנית ק/130ב', מאחר והבעלים של כל יח"ד בחלקה הנדונה, לבדו, אינו יכול לממש את זכויות הבניה מכוח תכנית ק/130ב' ללא הריסת הבית הסמוך, גם אם יחליט להרוס את ביתו שלו. טען כי עובדה זו אושררה הן בועדה המקומית והן ע"י היועץ המשפטי של הועדה. כתמיכה לטענתו זו צירף השמאי מכתב חתום ע"י היועץ המשפטי מיום 19.3.2006 לעניין היטל השבחה לנכס ברח' השקמה 8 בקרית ביאליק, באותו מכתב ציין היועץ המשפטי כי "אכן יהיה צורך להרוס 2 מבני המגורים הקיימים על החלקה 42 בגוש 11534, על מנת לאפשר למחזיקי הקרקע לנצל הזכויות המוגברות לפי תב"ע זו (ק/130ב'), כתנאי בסיסי להחלתה". בנוסף צירף השמאי שומה מוסכמת של שמאי הועדה באותו עניין שבה הצעה להורדת סעיף ההשבחה בגין תכנית ק/130ב' עפ"י החלטת היועץ המשפטי של הועדה המקומית.
כמו כן, נטען כי בתאריך הקובע לא היה כל סיכוי סטטיסטי נראה לעין, כי תיווצר זהות אינטרסים בין שני בעלי הנכסים בחלקה הנדונה, אשר תגרום לשניהם לרצות בו זמנית להרוס את שני בתי המגורים, בכדי לנצל את זכויות הבניה של תכנית ק/130ב' כמגרש ריק.

שמאי המשיבה:
השמאי טען כי יש לשלול את גישת שמאי הועדה כפי שמצויינת בסעיפים 7.7 ו-7.8 בשומת הבעלים לחלוטין, מאחר ובעבר נטען במספר עסקאות להעדר סבירות בחיבור בין שני שכנים, ולראיה "מהר מאד" הם אוחדו וישמו את הזכויות הנובעות מהתב"ע במלואן.
הוסיף השמאי כי בשומתו הביא בחשבון דחיה של 7 עד 10 שנים עד למימוש. לטענתו מהווה זמן סביר לביצוע פעולות מקבילות בשתי עסקאות כדי לאחדם ולאפשר את מימוש הפוטנציאל המקסימלי של התב"ע.
השמאי הוסיף כי לאחר הביקור בשטח אף יהיה אפשר להווכח שהמקום

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוזנח ורמת הגמר בוודאי אינה מצדיקה טיעונים שמופיעים בחוות דעת העורר ואף מצדיקים העלאת השומה בשל פרק הזמן המהיר יותר למימוש. (מתן דחיה קצרה יותר משנתנה על ידי בחוות דעתי)
לעניין המסמך של היועמ"ש מלפני שבע או שמונה שנים, טען כי אינו משקף את המציאות הנוכחית והיה בתקופה כלכלית אחת ושיקף מקרה פרטי ולראיה אנו עדים למימוש יזום של שכנים לתוכנית.

הכרעה:
חיבור בעלי הזכויות ליצירה ולהבשלה של עסקה במקרקעין צריכה להיות כדאית כלכלית לצדדים וכן הצדדים צריכים להסכים לה בכדי ליצור מעין איחוד רצונות. מדובר במושע אשר תיפתר ע"י חיבור רצונות זה. כאמור יש לבחון מושע זו לאור הוראות קשיחות בתכנית הבניין אשר לא מאפשרות ניצול זכויות התב"ע כל עוד המגרש אינו ריק ופנוי מבניה. בחנו את החלקה ואת הבנוי עליה והגענו למסקנה כי מקדם המושע סביר לצורך תחשיב השווי במצב חדש הינו 15%.
יש לציין כי שווי הקרקע במועד הקובע ביחס לעלויות בניה הם מהגורמים המכריעים בעת בחינת היטל השבחה לתוספת זכויות כאשר דרישת התב"ע הינה הריסה/מגרש ריק.

9.2.2 <u>תרומת הבית הקיים בבדיקת השווי היעיל והטוב</u>

שמאי המבקש:
טען כי על סמך מבחן השימוש היעיל והטוב ביותר, עולה כי בתאריך הקובע הבניין אכן תורם לשווי במצב הקודם, והשימוש היעיל והטוב הינו השארתו, ובכך לצורך אומדן השווי במצב הקודם לש לאמוד את שווי המבנה הקיים ללא הריסתו בצירוף זכויות הבניה הנוספות.

שמאי המשיבה:
טען כי בבדיקת השימוש היעיל והטוב ומבנה הקיים ניתן לראות כי נגמרו חייו הכלכליים והמועילים של הנכס הנדון ושאין לקחת בחשבון את שווי המבנה הקיים מאחר וערכו הכלכלי נגמר ברגע בו ניתן לממש את התב"ע במלואה גם ע"י ביצוע שתי עסקאות מקבילות ומימוש מלא הזכויות.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הכרעה:

לאור הביקור בנכס אשר נערך לפני כחודש בו התרשמתי כי הנכס הנדון ראוי בהחלט להמשך מגורים והינו שמור ומתוחזק במצב טוב ואף מעבר לכך, הנני בטוח כי גם במועד הקובע להערכה (בשנת 2005) לפני כ- 9 שנים היה מצבו אף טוב יותר ובוודאי שאינו יכול להיות מוגדר כנכס אשר סיים את תוחלת חייו הכלכליים.

לצורך הכרעה בטענה זו, של תרומת המבנה, יש לבצע תחשיבים לערכי השווי במצב קודם בשתי חלופות, האחת בהתחשב בבינוי הקיים והשניה ללא הבינוי הקיים ובכך נקבל את החלופה המהווה את השימוש היעיל והטוב.

פירוט התחשיב בהמשך שומתי זו (סע' 12 "תחשיבי שומה") וכן קביעתי לעניין השימוש הטוב והיעיל במצב קודם.

9.2.3 <u>ערכי השווי נכון למועד הקובע, שימוש במקדמים, גובה ההשבחה בגין אשור תכנית ק/130ב' ואופן חישובה:</u>

שמאי המבקש:

בשומתו קבע שווי של 500 $/מ"ר מבונה למועד 2.3.2005 ושווי של 600$/מ"ר למחוברים.

בתחשיביו לשווי הנכס במצב קודם בחלופה ב' נתן מקדם של 0.8 לזכויות הבניה הנוספות בגין בינוי חדש על ישן ומקדם של 0.35 בגין שטח החצר.

בתחשיביו לשווי הנכס במצב חדש, קבע השמאי הפרש מקדם מושע של 0.1 בין שני מצבי התכנון .

כמו כן, קבע השמאי כי שווי הנכס במצב קודם כולל המחוברים וזכויות הבניה הנוספות עולה על שווי הנכס במצב חדש כקרקע ריקה. על כן לא חלה כל השבחה בנכס הנדון עקב אשורה של תכנית ק/130ב' נכון למועד הקובע.

שמאי המשיבה:

בשומתו נקב בנתונים ובערכי השווי כמפורט להלן:

נכון למועד הקובע לפי תכנית ק/130ב', נקב בשווי של 500 $ למ"ר מבונה באזור, ביעוד מגורים ג'. בכפוף למיקום, רמת הצפיפות והתכנון.

בנוסף טען בסעיף "גורמים ושיקולים" בשומתו כי לאור תקדימים בהליכי

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

שמאות מכריעה נקבע כי יש לתת מקדם דחיה בגין מימוש תב"ע ק/130ב' וכן יש לבצע חישוב למ"ר מבונה עיקרי. בעת תחשיביו לצורך קביעת גודל ההשבחה החלה על הנכס הנדון נכון למועד הקובע עקב אישור תב"ע ק/130ב' קבע השמאי מקדם דחיה של 0.6 עד למימוש. לסיום העריך כי ההשבחה בגין אישור התכנית הנדונה הינה בגובה של 56,550 ₪ נכון למועד הקובע.

הכרעה:

<u>ערכי השווי נכון למועד הקובע לתכנית ק/130ב'</u>

להלן עסקאות השוואה מסביבת הנכס:

גו"ח	מועד עסקה	שטח במ"ר לעסקה	מחיר בש"ח	שווי בש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי	הערות ומקור העסקה
11534/23	26.9.2005	726	2,067,750	3,350	מס שבח, מגרש פינתי
11534/62	27.7.2004	792	1,529,660	2,863	מס שבח
11564/145	2.3.2005	656	1,690,000	3,000	חוות דעת של אריה אריאל
11561/24	24.4.2005	990	2,010,000	2,390	חוות דעת של אריה אריאל
11561/17	11.8.2005	998	1,603,000	1,890	חוות דעת של אריה אריאל
11583/24	28.11.2005	737	1,690,000	2,700	חוות דעת של אריה אריאל

לאחר ביצוע ההתאמות השונות לערכי השווי וממוצע העסקאות שהוזכרו הגעתי לשווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי בגובה של 2,700 ₪. בתוספת שטחי שירות בשיעור של 20% מתקבל **שווי למ"ר קרקע מבונה של כ- 2,250 ₪.**

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בחנתי את קביעת השווי הנ"ל בהשוואה לקביעת ערכי השווי למועד הקובע לתכנית ק/130ב' של שומות מכריעות אחרות:

שם השמאי/ שמאית	חלקה/גוש	כתובת הנכס	שומה מיום	שווי קרקע למ"ר מבונה
דורית פריאל	10428/89	אוסשקין 38, קרית מוצקין	9.11.2010	$500 למ"ר אקו'
אבישי זיו	11561/48	ירושלים 21, קרית ביאליק	18.7.2011	$470
ב. קציר	11563/40	הרב קוק 59, קרית מוצקין	28.3.2011	₪ 2,700
אריה אריאל	11535/124	אפרים 52, קרית מוצקין	19.1.2011[3]	$500

תחשיב ההשבחה מפורט בסע' "תחשיבי שומה" בהמשך.

בכדי לבחון את ההשבחה שחלה כתוצאה מאישורה של התב"ע יש לבחון את שווי המקרקעין/קרקע טרם אישור התב"ע אל מול שווי המקרקעין/קרקע לאחר אישורה.

בנוסף יש לבחון את מקדמי ההתאמה הראויים.

לצורך חישוב ההשבחה בנכס שבנדון, נלקח בחשבון כי למימוש זכויות הבניה בנכס הנדון במצב החדש עפ"י תכנית ק/130ב', יש להרוס את כל המבנים הקיימים על החלקה הנדונה כולל המבנה שבבעלות שאר השותפים בחלקה. יש לציין כי המבנה הנוסף הקיים על אותה חלקה נכון למועד הביקור בנכס הינו בשימוש של "בית חב"ד".

תחשיבי ההשבחה, המקדמים, וההיטל מפורטים בסע' 11 בהמשך שומתי זו.

[3] עדכון שומה ותחשיבים שהועברה לועדת הערר.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

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

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה 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 ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת פמיני).

10.2. הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות במושע והנחת העבודה היא כי מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

10.3. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש.

10.4. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד תחילת התכנית המשביחה.

10.5. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בעיר קריית ביאליק.

10.6. הבאתי בחשבון את שטח החלקה, צורתה וכל יתר מאפייניה הפיזיים והפחתים התכנוניים, לכל אחד מהתאריכים הקובעים.

10.7. הובא בחשבון כי הבנוי הקיים על החלקה הינו בשטח של 97.97 מ"ר ע"פ התכניות וההיתרים אש נמצאו בועדה המקומית.

10.8. הובא בחשבון כי למימוש זכויות הבניה בנכס הנדון במצב החדש עפ"י תכנית ק/130ב' יש להרוס את המבנים הקיימים על החלקה הנדונה.

10.9. הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, סמוך לתאריך הקובע להערכה. הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ באם חל.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. **<u>תחשיבי שומה</u>**

- **השבחה עקב אישור תכנית ק/130 ב' למועד הקובע 2.3.2005:**

<u>מצב קודם – עפ"י התכניות שאושרו עד למועד הרכישה למעט ק/130ב', ללא הבינוי הקיים (קרקע ריקה):</u>

שטח עיקרי: 347 מ"ר X 101.25% =	351 מ"ר
שטחי שירות (20% משטח עיקרי):	70 מ"ר
סה"כ שטח בנוי מותר:	421 מ"ר
שווי זכויות הבניה: 421 מ"ר X 2,250 ₪/מ"ר X 0.9[4] =	852,525 ₪
עלויות הריסה ופינוי לבינוי הקיים:	20,000 ₪ (-)
סה"כ שווי מצב קודם	**832,525** ₪

<u>מצב קודם – עפ"י התכניות שאושרו עד למועד הרכישה למעט ק/130ב', כולל הבינוי הקיים (נכס כבנוי):</u>

שטח עיקרי: 347 מ"ר X 101.25% =	351 מ"ר
שטחי שירות (20% משטח עיקרי):	70 מ"ר
סה"כ שטח בנוי מותר:	421 מ"ר
שטח בנוי עפ"י היתר:	97.97 מ"ר
זכויות בניה בלתי מנוצלות:	323 מ"ר
שווי המבנה הקיים בשטח של 97.97 מ"ר לפי 5,000[5] ₪ למ"ר בניה עם פחתים	
פיזיים ופחתים תכנוניים/אדריכליים הינו:	489,850 ₪
שווי זכויות בניה עודפות: 323 מ"ר X 2,250 ₪/מ"א X 0.8[6] =	581,400 ₪
שווי חצר: (347 מ"ר – 97.97 מ"ר) X 2,250 ₪/מ"ר X 0.25[7] =	140,080 ₪
סה"כ שווי מצב קודם: 1,211,330 ₪ X 0.9[8] =	**1,090,197** ₪

<u>סיכום</u>: שווי הנכס במצב קודם לאחר בדיקת השווי הטוב והיעיל הינו הנכס כולל הבינוי הקיים בשווי של כ- 1,090,197 ₪

[4] מקדם בגין מושע
[5] מדובר על הערכת שווי הבנוי הכולל בניה פיזית, זכויות קרקע ויזמות חלקית (על הצד הזהיר)
[6] מקדם התאמה משוקלל בגין בינוי חדש על ישן
[7] מקדם בגין חצר
[8] מקדם התאמה בגין מושע

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>מצב חדש – עפ"י ק/130ב'</u>	
שטח עיקרי – 347 מ"ר X 120% =	416.4 מ"ר
שטחי שירות בשיעור 20% מהשטח העיקרי	83.28 מ"ר
שווי קרקע אקויולנטי לשטח במצב חדש:	
499.68 מ"ר X 2,250 ₪/למ"ר X 0.8[9]	899,424 ₪
עלויות הריסה ופינוי הריסות:	20,000 ₪ (-)
סה"כ שווי מצב חדש	**879,424** ₪
ההשבחה - נכון לתאריך הקובע 2.3.2005	**0** ₪
היטל ההשבחה בשיעור 50% מההשבחה -	**0** ₪

[9] מקדם התאמה משוקלל בגין מושע "מוגברת" לניצול הזכויות המוקנות מכוח התב"ע

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12. **<u>סיכום וחוות דעת</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, כפי שפורט לעיל, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ק/130 ב'	**2.3.2005**	**0** ₪	**0** ₪

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

חוות הדעת נערכה לאור פסיקת ועדת הערר בעררים 8024/10 ו- 8008/09 בהם נקבע כי תכנית ק/130ב' חלה על המקרקעין. צורת התחשיב הינה בהתאם לצורת התחשיב שנתקבלה ואושרה באותם העררים.

ועל זאת באתי על החתום

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com