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

תאריך: **18.7.2016**

מספר תיק: **1656-2015**

# חוות דעת שמאי מכריע לעניין :
# היטל השבחה
# גוש 15785, חלקה 53, מגרש 29
# רח' הברושים 29,
# כפר קיש


**משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

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

לכבוד:

מר אדיר פרץ, המבקש
מר אלדד קלה, שמאי מקרקעין
שמאי המבקש
<u>בדוא"ל</u>
א.נ.,

הועדה המקומית "גליל תחתון", המשיבה
מר דורון חזיזה, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה המקומית
<u>בדוא"ל</u>
א.נ.,

## <u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
## <u>גוש 15785, חלקה 53, מגרש 29,</u>
## <u>רח' הברושים 29, כפר קיש.</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 בניין עיר כפי שיובהר בהמשך חוות דעתי, ומימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

לצורך עריכת חוות דעתי הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר דורון חזיזה, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גליל תחתון" (להלן: "המשיבה"), מיום 9.8.2015
חוות דעתו של מר אלדד קלה ממשרדו של בועז ברזילי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "המבקש"), מיום 28.12.2015.

**<u>להלן המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

- דרישת תשלום של הועדה המקומית מיום 19.8.2015
- העתק מתכנית הבקשה להיתר בניה לנכס הנדון.
- חוזה חכירה לנכס הנדון מיום 12.8.2015

**משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

בתאריך 4.2.2016 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הועדה המקומית והח"מ, ובהעדר משתתפים מצד המבקש.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת נערך ביקור בנכס ובסביבתו על ידי החתום מטה בתאריך 5.7.2016.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

נערך ביקור בנכס ובסביבתו על ידי החתום מטה בתאריך 5.7.2016

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועדי אישור ההקלות ע"י הועדה המקומית, כדלקמן:

| **<u>מהות</u>** | **<u>מועד אשור ההקלה</u>** | **<u>מועד קובע</u>** |
|---|---|---|
| **הקלה בקוו בנין** | **5.7.2015** | **5.7.2015** |
| **הקלה בגודל מגרש מינימלי** | **5.7.2015** | **5.7.2015** |

**משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | |
|---|---|
| מהות הנכס: | מגרש ועליו בית מגורים צמוד קרקע. |
| גוש: | 15785 |
| חלקה: | 53 |
| מגרש: | 29 |
| שטח המגרש[1]: | 500 מ"ר |
| כתובת הנכס: | רח' הברושים 29, כפר קיש. |

5. **<u>תאור הסביבה והנכס</u>**

5.1 הנכס הנדון מהווה מגרש מס' 29 בחלקה 53 בגוש 15785 בשטח של 500 מ"ר ועליו בית מגורים צמוד קרקע הממוקם ברח' הברושים 29 במושב כפר קיש. בחלקו העורפי של המגרש ממוקמת בריכה מגודרת.

5.2 מושב כפר קיש ממוקם מדרום לכפר תבור, מצפון לכפר, ומזרחית לדרך מס' 65 בקטע שבין דברת לכפר תבור.

5.3 הגישה למושב מדרך 65 לכיוון מזרח.

5.4 סביבת הנכס הינה בעלת טופוגרפיה נוחה.

5.5 סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע.

[1] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני

**משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

6.1. **תכנית ג/12524** אשר פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5049 מיום 28.1.2002, בהתאם לתשריט התכנית מסווג הנכס הנדון ביעוד "אזור מגורים ב'".
להלן עיקר הוראות הבניה באזור "מגורים ב'":

| | |
|---|---|
| גודל מגרש מינימלי: | 450 מ"ר |
| שטחים עיקריים: | 40% |
| שטחי שרות: | 10% |
| סה"כ אחוזי בניה מותרים: | 50% |
| גובה מבנה: | 8.5 מ' |
| מס' קומות: | 2 קומות |
| מס' יח"ד/מבנים למגרש: | 1 |
| מס' יח"ד לדונם: | 2 |
| קווי בנין: | צדדי – 3 מ', קדמי ואחורי – 4 מ'. |

6.2. **תכנית ג/13618** אשר פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5318 מיום 1.8.2004, שמטרתה קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים.
בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח החצר במגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם 600 מ"ר לפחות.

6.3. **<u>תיק בניין:</u>**
הועדה המקומית בישיבתה מס' 2015004 מיום 5.7.2015, אשרה בקשה להיתר בניה מס' 20150090, שמהותה תוספת בריכת שחיה בשטח 29.75 מ"ר. הבקשה כוללת את ההקלות שלהלן:

- הקלה בקו בנין אחורי במסגרת הקלה מתכנית ג/12524, 1 מ' צ"ל 4 מ'.
- הקלה בקו בנין צידי במסגרת הקלה מתכנית ג/12524, 1.5 מ' צ"ל 3 מ'.
- אפשרות בניית בריכת שחיה במגרש הקטן מ-600 מ"ר וזאת במסגרת הקלה מתכנית ג/13618.

**משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

בהתאם לחוזה חכירה שנערך ונחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין פרץ אדיר וכנרת ביום 12.8.2015, הוחכר מגרש מס׳ 29[2] בחלקה 53 גוש 15785 בשטח 500 מ״ר לפרץ אדיר וכנרת. דמי החכירה השנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכירה בסך 52,700 ₪.

8. **<u>שומות הצדדים:</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

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

**מר דורון חזיזה**, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס ביום 9.8.2015, כדלקמן:

- **ההשבחה שנוצרה עקב אישור הקלה בקווי בנין, נכון למועד הקובע:**

| | שטח מבוקש לבניה | שטח אקוי׳ |
|---|---|---|
| הקלה קו אחורי | 29.75 מ״ר | |
| מקדם קרקע במצב חדש | 1.1 | 32.725 מ״ר |
| מקדם קרקע במצב קודם | 1 | 29.75 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה | | ₪ 1,800 |
| שווי במצב חדש | | ₪ 58,905 |
| שווי במצב קודם | | ₪ 53,550 |
| **ההשבחה במעוגל** | | **₪ 5,400** |
| **היטל השבחה (50%)** | | **₪ 2,700** |

[2] לפי תכנית מפורטת מס' ג/12524

- **ההשבחה שנוצרה עקב אישור הקלה בשטח מגרש מינימלי בהתאם לתכנית ג/13618, נכון למועד הקובע:**

| | שטח מבוקש לבניה | שטח אקוי' |
|---|---|---|
| הקלה קו אחורי | 29.75 מ"ר | |
| מקדם קרקע במצב חדש - בריכה | 0.5 | 15 מ"ר |
| מקדם קרקע במצב קודם - חצר | 0.2 | 6 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | ₪ 1,800 |
| שווי במצב חדש | | ₪ 26,775 |
| שווי במצב קודם | | ₪ 10,710 |
| **ההשבחה במעוגל** | | ₪ **16,000** |
| **היטל השבחה (50%)** | | ₪ **8,000** |

**משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)

**מר אלדד קלה**, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס ביום 28.12.2015, כדלקמן:

**ההשבחה שנוצרה עקב אישור ההקלות, נכון למועד הקובע:**

**השמאי קבע כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות.**

**לחילופין קבע כי:**

- השבחה להקטנת שטח מגרש:

| | |
|---|---|
| שווי למ"ר מבונה אקוי': | 924 ₪/מ"ר. |
| שטח הבריכה: | 29.75 מ"ר |
| שטח שאינו חורג בקווי הבנין: | 3.5 מ"ר |
| סה"כ שטח לחישוב: | 26.25 מ"ר |
| מקדם השבחה: | 0.05 |
| מקדם הפחתה בגין שימוש כחצר: | 0.5 |
| **ההשבחה:** | **606** ₪ |

- השבחה לחריגה בקווי בנין:

| | |
|---|---|
| שווי למ"ר מבונה אקוי': | 924 ₪/מ"ר. |
| שטח הבריכה: | 29.75 מ"ר |
| שטח שאינו חורג בקווי הבנין: | 3.5 מ"ר |
| סה"כ שטח לחישוב: | 26.25 מ"ר |
| מקדם שווי לבריכה שחיה: | 0.35 |
| מקדם להקלה בקוי בנין: | 0.1 |
| **ההשבחה:** | **848** ₪ |

| | |
|---|---|
| **סה"כ השבחה בגין ההקלות:** | **1,454** ₪ |
| **היטל השבחה (50%):** | **727** ₪ |

**נכון למועד הקובע 5.7.2015**

**משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- עצם ההשבחה עקב אשור ההקלות, ערכי שווי, השימוש במקדמים ואופן חישוב ההשבחה

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

- עצם ההשבחה עקב אשור ההקלות, ערכי שווי, השימוש במקדמים ואופן חישוב ההשבחה

**שמאי המבקש:**

השמאי קבע כי לא נגרמה כל השבחה עקב אשור ההקלות וביסס את קביעתו בהסתמך על טענותיו שלהלן:

השמאי חולק על קביעת שמאי המשיבה בכך שקבע תוספת שווי של 30% מעל שווי חצר לזכויות הבניה לבריכת השחיה. שמאי המבקש סבור כי אין תוספת שווי לשימוש לקרקע נשוא חוות הדעת מהסיבות שלהלן:

- עלות בנית הבריכה גבוהה וכן עלויות השימוש גבוהות (חשמל ומים, אחזקה שותפת של ניקיון ובלאי), בריכות שחיה נבנות בדרך שבשגרה באזורים עם רמה סוציו אקונומית גבוהה שיש לה ביטוי במחירי הקרקעות גבוהות.
- עלויות של בניה ואחזקה של בריכת השחייה מאיינות את תוספת השווי לשימוש בבריכת שחיה בשווי מגרשים בסביבת הנכס.
- באזורים בהם נקבע כי בניית בריכת שחיה מעלה את ערך המקרקעין, תוספת שווי מקובלת לזכויות הבניה של בריכת שחיה מעל לשווי חצר הם 5%-10% תוספת השווי משתנה בהתאם לשווי המקרקעין.

**משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

- לתימוכין הפנה לשומות מכריעות בהם נקבע שווי של 5%-10% מעל שווי חצר וזאת לקרקעות באזור המרכז אשר שווים גבוה יותר משווי הקרקע נשוא חוות הדעת:
- שומה של שמאי מכריע מוטי דיאמנט בגוש 6668 מיום 04.01.2012 עמוד 17 בה אמד תוספת שווי של 5% מעל שווי חצר
- שומה של שמאי מכריע מוטי דיאמנט בגוש 6598 מיום 01.04.2011 עמוד 20 בה אמד תוספת שווי של 5% מעל שווי חצר.
- שומה של שמאי מכריע מוטי דיאמנט בגוש 6665 מיום 17.10.2012 עמוד 20 שם אמד תוספת שווי של 5% מעל שווי חצר.
- שומה של שמאי מכריע מוטי דיאמנט בגוש 6668 מיום 28.11.2011 עמוד 21 שם אמד תוספת שווי של 5% מעל שווי חצר.
- ראו שומה של שמאי מכריע ב.קציר בגוש 11318 מיום 27.01.2013 עמוד 21 שם אמד תוספת שווי של 10% מעל שווי חצר.

- בריכת שחיה הינה שימוש סובייקטיבי של הנישום שלא מאפיין את סביבת הנכס, העליות מאיינות את השווי ואין בתוספת השימוש לבניית בריכה מכדי להעלות את שווי המקרקעין.

- בנוסף טען כי במצב התכנוני הקודם (תב"ע ג/12524) הותרו שימושי חצר של בריכת נוי ריהוט גנני, פסלים מתקני חצר פתוחים ומתקני משחקים כך שתוספת השימוש לבריכת שחייה שוויו כשווי השימושים המותרים וגם לפי גישה זו אין עליה לשווי המקרקעין.

לעניין ההקלה בחריגה מקווי בנין טען כי הינו חולק על דעתו של שמאי המשיבה שאמד השבחה לחריגה מקווי בנין מתכנית ג/12524. לטענתו, בניית הבריכה הינה מכוח הקלה לשטח מגרש לתב"ע ג/13168. בעיון בהוראות התכנית אין כל הפניה להוראות התכנית החלה על הקרקע. כאשר רצה המתכנן להגביל בהוראות התכנית ידע לעשות זאת.
בעניין קווי הבניין אין כל הפניה להוראות תכנית ג/13168 לתכנית המתאר, הוראות התכנית מקלות עם קווי הבניין לבריכות שחיה וכלל אינם מגבילות את בנית בריכת השחיה.

אין בדרישת הועדה המרחבית לפרסום הקלה לכדי לגרור חבות בהיטל השבחה, והוא סבור כי הבניה של בריכת שחיה היא בתחום המגרש של הנישום ואין כל חריגה בקווי הבניין לבריכת שחייה כך שבמצב התכנוני הקודם להקלה בקווי בניין, אפשרה תב"ע ג/13168 את בנייתה ואין לחייב את הנישום בהשבחה לקווי הבניין לבניה זאת.

**שמאי המשיבה:**

טען כי אין כל מחלוקת בינו לבין שמאי המבקשים לגבי המצב התכנוני. מדובר על תוכנית ג/13618 אשר מאפשרת בניית בריכות שחייה במגרשים ששטחם גדול מ- 600 מ"ר, ותכנית ג/12524, שממנה נגזרים קווי הבניין. השמאי הדגיש כי במגרש ששטחו פחות מ- 600 מ"ר לא ניתן לבנות בריכות שחייה, דהיינו, התוספת הינה בגין העובדה שניתן לבנות כעת בריכת שחייה במגרש ששטחו פחות מ-600 מ"ר וכן בעובדה שקיימת תכנית ג/13618 אשר מקנה את הזכויות לבניית הבריכה, במידה והמגרש היה בשטח של 600 מ"ר אזי המקדם היה שונה, וגם אם שמאים מכריעים פסקו לפי מקדם 5% עד 10% אולם במקרים אלו לא היה מדובר בעובדה כי במגרש לא ניתן היה לבנות בריכה וזאת מפאת גודלו מתחת לגודל של 600 מ"ר.
טען כי אינו מסכים עם העובדה "שהבריכה אינה תורמת לשווי הנכס והיא מהווה נטל בבנייה", והסביר כי לא מדובר במרתף חניה, מדובר בתוצר יוקרתי אשר מוסיף ותורם להנאה מהנכס, כמו כן, טען כי עלויות הבנייה אינן אמורות להשתקף בהיטל ההשבחה.

קיים הבדל גדול בין בריכת נוי או ריהוט גנני לבין בריכת שחיה לבני אדם, הרי לא יעלה על הדעת ששמאי המבקש משווה בריכת דגים לבריכת שחייה, הן במטרדי רעש ומטרדים אחרים.
לעניין קווי הבניין טען כי הינם בהתאם לתכנית ג/12524 שאליה מפנה תכנית ג/13618 בסעיף בפרק 3.1 סעיף 2.

לעניין ערכי השווי טען כי עסקאות ההשוואה שבחר שמאי המבקש מייצגים מחירי שיווק של רמ"י ואינם משקפים מחירי שוק.

**משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

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

**<u>הכרעה:</u>**

לצורך הכרעה בסוגיה זו, ביצעתי בדיקה ליעוד הקרקע והוראות הבניה בהתאם לתכניות החלות על הנכס הנדון.

לעניין עצם ההשבחה, אני נוטה לקבל את עמדת שמאי המשיבה הרי שעצם אישור ההקלה בגודל מגרש מינימלי גרם להרחבת השימושים בנכס הנדון במצב חדש לעומת המצב התכנוני הקודם, ובכך גרם להשבחת הנכס.

לעניין ערכי השווי, השימוש במקדמים ואופן חישוב ההשבחה בגין ההקלות: לאחר בדיקת ערכי השווי שנקבעו ע"י הצדדים, עסקאות ההשוואה, המקדמים לצורך תחשיב ההשבחה ואופן חישוב ההשבחה שנערך ע"י שמאי הצדדים, הגעתי למסקנה בה מאמץ את תחשיב שמאי המשיבה במלואו מאחר ונראה לי כי הינו על הצד הזהיר והנמוך ואומנם עדיין בתחום הסביר.

מבנה בכפר קיש הכולל זכות לבריכה ערכו עולה על מגרש אשר לא קיימת לו זכות מעין זו.

אני בדיעה כי לצורך ביקורת יש לבחון את עליית הערך בגין אישור ההקלות משווי מגרש. התוצאה אליה הגיע שמאי המבקשים הינה סבירה ביחס למגרש ולמיקום המגרש.

במקרים בהם שווי הקרקע הינו נמוך (בעיקר בפריפריה) מקדמי השווי אינם זהים למרכז הארץ. בריכת שחיה במרכז הארץ הינה תוספת לבית מגורים כאשר בפריפריה מדובר על תוספת של אלמנט משמעותי הרבה יותר ושימושי עוד יותר במושבים.

אכן במבט ראשון המקדמים נראים גבוהים ואינם מתאימים אולם בבחינה מעמיקה התוצאה אליה הגיע שמאי המשיבה הינה סבירה בהחלט.

**משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 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, עקב אישור תכנית ובגין היתר בניה בשימוש חלקי כפי שפורט. הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, בין היתר 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 חכירה.

10.3 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

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

10.5 המועד הקובע להערכה זו הינו, מועד אישור ההקלות ע"י הועדה המקומית.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס, צורתו, הבינוי הקיים, שטח המגרש וכל שאר מאפייניו הפיסיים והתכנוניים.

10.7 נבחנו עסקאות השוואה בסביבה לצורך השוואה לאזור הנדון.

**משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

11. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

- **ההשבחה שנוצרה עקב אישור הקלה בקווי בנין, נכון למועד הקובע:**

| | שטח מבוקש לבניה | שטח אקוי' |
|---|---|---|
| הקלה קו אחורי | 26.25 מ"ר | |
| מקדם קרקע במצב חדש ביחס למצב קודם | 0.55 | 13.12 מ"ר |
| מקדם קרקע במצב קודם | 0.5 | 14.43 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | 1,800 ₪ |
| **ההשבחה במעוגל** | | **2,360 ₪** |
| **היטל השבחה (50%)** | | **1,180 ₪** |

- **ההשבחה שנוצרה עקב אישור הקלה בשטח מגרש מינימלי בהתאם לתכנית ג/13618, נכון למועד הקובע:**

| | שטח מבוקש לבניה | שטח אקוי' |
|---|---|---|
| הקלה קו אחורי | 29.75 מ"ר | |
| מקדם קרקע במצב חדש – בריכה. במיקום ספציפי זה ולמגרש הנדון בישוב. | 0.5 | 15 מ"ר |
| מקדם קרקע במצב קודם - חצר | 0.2 | 6 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | 1,800 ₪ |
| שווי במצב חדש | | 26,775 ₪ |
| שווי במצב קודם | | 10,710 ₪ |
| **ההשבחה במעוגל** | | **16,000 ₪** |
| **היטל השבחה (50%)** | | **8,000 ₪** |

לעומת שומות מכרעות אחרות במרכז הארץ, גם אם נבחן את מכלול ההקלות שניתנו לזכויות יחדיו (בגין האפשרות להקמת בריכה ובגין ההקלה בקו הבניין לבריכה) משווי מגרש הרי שמדובר בשיעור של כ- 4 אחוזים. אני בדיעה כי רוכש סביר ישלם הפרש זה בעת רכישת מגרש אשר מאפשר לו את ההקלות הנ"ל. תחשיב אחר המבוסס על מקדמים בלבד מביאים להשבחה שאינה תואמת את השווי הראוי בגין המגרשים.

**משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

12. **סיכום וחוות דעת**

בהתאם לכל האמור לעיל, אני בדעה כי ראוי להשתית את גובה ההשבחה וההיטל, לגבי החלקה שבנדון, כתוצאה מאישור ההקלות כפי שפורט, ובהתאם למימוש הזכויות ע"פ ההיתר, למועד קובע כלהלן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה ב- ₪ | היטל השבחה ב- ₪ |
|---|---|---|---|
| **הקלה בקווי בנין** | **5.7.2015** | **2,360** ₪ | **1,180** ₪ |
| **הקלה בגודל מגרש מינימלי** | **5.7.2015** | **16,000** ₪ | **8,000** ₪ |

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

**ועל זאת באתי על החתום**

**מוטי דיאמנט**

**שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי**

**משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**