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

תאריך: **5.2.2018**
מספר תיק: **1600-2017**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 10368 חלקה 138 (חלק),
מגרש מס' 138,
בסמת טבעון

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:

מר נאדר נעראני - המבקש
ע"י פתחי חוג'יראת, שמאי מקרקעין
שמאי המבקש
<u>בדוא"ל</u>

הועדה המקומית לתו"ב מבוא העמקים
ע"י מרדכי זייד, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה
<u>בדוא"ל</u>

ג.א.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 10368 חלקה 138,</u>
<u>בסמת טבעון</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 ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר מרדכי זייד, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים מיום 4.7.2017 (להלן: שמאי הועדה").
חוות דעתו של מר פתחי חוג'יראת, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 10.10.2017 (להלן: "שמאי המבקש").

<u>להלן המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

- העתק משומת ועדה להיטל השבחה.
- העתק מתכנית הבקשה להיתר
- העתק מהחלטת הועדה המקומית בישיבתה 20170006 מיום 14.6.2017
- העתק מהחלטת הועדה המקומית בישיבתה 20160006 מיום 13.7.2016

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

נערך דיון בעניין הנדון ביום 6.12.2017 בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

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

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 17.1.2018 ביחד עם נאיל דוירי שמאי מקרקעין ממשרדי.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים", (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקש") לענין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, בגין שימוש חורג והקלות בבקשה להיתר בניה הכוללת תוספות בניה נוספות

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 17.1.2018.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

מועד החלטת הועדה לאשור הבקשה להיתר, כדלקמן:

מהות	מועד אישור	מועד קובע
שימוש חורג	**13.7.2016**	**13.7.2016**
הקלות	**13.7.2016**	**13.7.2016**

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. <u>פרטי הנכס</u>

מהות הנכס:	מגרש ועליו מבנה מגורים
גוש:	10368
חלקה:	138
שטח החלקה:	527 מ״ר (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ושומות הצדדים)
הזכויות בנכס:	בעלות פרטית
כתובת הנכס:	בסמת טבעון

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס הנדון מהווה חלקה 138 בגוש 10368 המצויה בבסמת טבעון מול למרכז פיס קהילתי בכפר.
הישוב בסמת טבעון ממוקם צפונית לקרית טבעון.

5.2 הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבניינים בני 1-2 קומות מעל קומת עמודים/קרקע/מסחרית שנבנו בתקופות שונות.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא.

5.4 חלקה 138 הנדונה בעלת צורה הנדסית דמויית טרפז בשטח של 527 מ״ר, עם חזית מערבית הפונה לדרך יצחק רבין, ועליה בית מגורים מעל קומת קרקע מסחרית/מרפאה.

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. <u>מצב תכנוני</u>

להלן התכניות החלות על הנכס הנדון:

<u>מצב קודם:</u>

6.1. **תכנית ג/389** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 922 מיום 5.4.1962 בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון הינו ביעוד מגורים.

6.2. **תכנית ג/541** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1290 מיום 21.7.1966 בהתאם לתשריט התכנית, החלקה נמצאת ביעוד "אזור מגורים א'".
להלן עיקרי הוראות הבניה באזור " אזור מגורים א'":

שטחי בניה מותר:	20% בכל קומה, 25% במגרשים קטנים מ-600 מ"ר.
מספר קומות:	2 קומות וקומת מרתף בשטח של 10% בחלקות ששיפוען מעל 20%
קוי בנין:	קדמי ואחורי – כמסומן בתשריט, צדדי –3 מ'.

6.3. **תכנית ג/7512** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4212 מיום 5.5.1994 בהתאם לתשריט התכנית, החלקה נמצאת ביעוד "אזור מגורים א'".
להלן עיקרי הוראות הבניה באזור "אזור מגורים א'":

שטח מגרש מינימאלי:	400 מ"ר או כפי שקיים (לא פחות מ-250 מ"ר)
שטחי הבניה עיקריים:	30% בקומה
שטחי שירות:	6% בקומה
סה"כ אחוזי בניה:	144%
תכסית קרקע:	36%
צפיפות:	4 יח"ד נטו למגרש
מספר קומות:	4
קוי בנין:	צדדי ואחורי – 3 מ', קדמי – 4 מ' או לפי תשריט.
מבנה עזר:	40 מ"ר בנוסף למותר

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.4. **תכנית ג/6265** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4814 מיום 31.101999 בהתאם לתשריט התכנית, החלקה נמצאת ביעוד "אזור מגורים א'".
להלן עיקרי הוראות הבניה באזור " אזור מגורים א'":

שטח מגרש מינימאלי:	400 מ"ר או כפי שקיים (לא פחות מ-250 מ"ר)
שטחי הבניה עיקריים:	138% (מקס' 36% בקומה)
שטחי שירות:	6%
סה"כ אחוזי בניה:	144%
תכסית קרקע:	42%
צפיפות:	8 יח"ד לדונם, 4 יח"ד נטו למגרש
מספר קומות:	4 ללא עמודים או 3 קומות מעל עמודים
קוי בנין:	צדדי ואחורי – 3 מ', קדמי – 4 מ' או לפי תשריט.

הערה: התכנית נדונה אינה רלוונטית מאחר ואינה משנה את תכנית ג/7512.

מצב חדש:

6.5. **תיק בניין**

הוגשה לועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים" בקשה להיתר בניה /תכנית שינויים שמהותה שימוש חורג בקומת קרקע וקומה א' ממגורים למשרדי קופת חולים, תוספת חדר מדרגות ומעלית, מוצע שתי יח"ד חדשות במפלס 7.50+ ובמפלס 10.50+ כולל ממ"דים.
פירוט שטחי הבניה וההקלות המבוקשים עפ"י תכנית הבקשה להיתר הינם כלהלן:

מפלס	שטחים עיקריים (מ"ר)			שטחי שרות (מ"ר)	סה"כ שטח מבוקש (מ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ		
(-) 2.00				59.55 (בליטות)	
(±) 0.00	171.97		171.97	26.74	198.71
(+) 4.50	149.45		149.45	28.34	177.79
(+) 7.50		168.56	168.56	22.75	191.31
(+) 10.50		140.07	140.07	9.0	149.07
סה"כ	321.42	308.63	**630.05**	**86.83**	**[1]716.88**

[1] כולל שטחי ממ"דים בשטח כולל של 27 מ"ר

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>פירוט הבקשה לשימוש חורג והקלות:</u>

- שימוש חורג מתכנית ג/7512 ומהיתר קודם 1735/75 במפלס 0.00+ ובמפלס 4.50+.
- מרפאת קופת חולים כללית במקום הרשום בתכנית ג/7512 מגורים א'.
- הקלה באחוזי בניה עיקריים במפלס 0.00+ 32.63% במקום 30%
- הקלה באחוזי בניה עיקריים במפלס 7.50+ 31.90% במקום 30%
- הקלה בגובה המבנה 19.10 מ' במקום 15 מ'.
- ללא חריגה מסה"כ זכויות בניה מותרים.

7. <u>הזכויות בנכס (בהתאם לשומת הועדה)</u>

7.1 <u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י העתק מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, אשר הופק ביום 8.6.2017, חלקה **138** בגוש **10368** בשטח רשום של 527 מ"ר.

<u>בעלויות:</u>

נעראני סאלח,	חלקו בנכס בשלמות

<u>הערות:</u>

על הנכס רשומה הערת אזהרה מיום 12.7.2016 על העברה לזרים.

7.2 <u>חוזה חכירה</u>

בהתאם לתשריט חלוקה מאושר מיום 20.4.2015, מגרש מס' 370 הנדון הינו בשטח של 962 מ"ר.

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 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 4.7.2017, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

8.1.1 **השבחה בגין שימוש חורג נכון למועד הקובע 13.7.2016:**

ההפרש הכלכלי המקובל, כפי שגם הובא בדו"חות שמאים מכריעים (ראה י.ברמן, 10.9.2009) ובהתאמה למקום הנכס והמימוש המוצע, עם כל ההפחתות הינו כ-6 ₪/מ"ר לחודש (מחושב ל-5 שנים).

סה"כ שטח מבוקש להסבה למרפאה: 376.5 מ"ר

תקופת השימוש החורג: 5 שנים

ההשבחה: 376.5 מ"ר X 6 ₪/מ"ר X 12 חודש X 5 שנים = 135,540 ₪
נכון למועד קובע 13.7.2016.

8.1.2 **השבחה בגין הקלה באחוזי בניה עיקריים נכון למועד הקובע 13.7.2016:**

לאחר ביצוע כל ההתאמות, ניתן ליחס שווי למ"ר מבונה בגובה של כ-550 ₪

ההשבחה: 24.33 מ"ר X 550 ₪/מ"ר X 0.12[2] = 1,605.78 ₪
נכון למועד קובע 13.7.2016.

8.1.3 **השבחה בגין הקלה בתכסית נכון למועד הקובע 13.7.2016:**

ההשבחה: 8.99 מ"ר X 550 ₪/מ"ר X 0.2[3] = 988.9 ₪
נכון למועד קובע 13.7.2016.

[2] מקדם הקלה
[3] מקדם הקלה

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8.1.4 **השבחה בגין הקלה בגובה מבנה נכון למועד הקובע 13.7.2016:**

ניתן ליחס השבחה בגובה של: **4,000** ₪
נכון למועד קובע 13.7.2016.

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)

מר פתחי חוג'יראת, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 10.10.2017, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

8.2.1 **השבחה בגין שימוש חורג נכון למועד הקובע 13.7.2016:**

דמ"ש למגורים:	15 ₪/מ"ר
דמ"ש למשרדים:	20 ₪/מ"ר
עלויות התאמה לסוף תקופה:	400 ₪/מ"ר
סה"כ שטח מבוקש להסבה למרפאה:	340 מ"ר
תקופת השימוש החורג:	5 שנים

שווי מצב קודם

דמי שכירות לקומות קרקע ו- א':	340 מ"ר X 15 ₪/מ"ר =	5,100 ₪
דמ"ש שנתיים:		61,200 ₪
שווי שתי הקומות:	(5,100 ₪ X 12) / 0.045 =	1,360,000 ₪

שווי מצב חדש

דמי שכירות לקומות קרקע ו- א':	340 מ"ר X 20 ₪/מ"ר =	6,800 ₪
דמ"ש שנתיים:		81,600 ₪
שווי שתי הקומות:	81,600 ₪ / 0.08 =	1,020,000 ₪

השבחה נכון למועד קובע 13.7.2016: **אין**

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8.2.2 **השבחה בגין הקלה באחוזי בניה עיקריים נכון למועד הקובע 13.7.2016:**

שמאי המבקש מקבל את תחשיב שמאי הועדה ואינו חולק עליו.
ההשבחה: 24.33 מ"ר X 550 ₪/מ"ר X 0.12[4] **= 1,605 ₪**
נכון למועד קובע 13.7.2016.

8.2.3 **השבחה בגין הקלה בתכסית נכון למועד הקובע 13.7.2016:**

שמאי המבקש מקבל את תחשיב שמאי הועדה ואינו חולק עליו.
ההשבחה: 8.99 מ"ר X 550 ₪/מ"ר X 0.2[5] **= 988.9 ₪**
נכון למועד קובע 13.7.2016.

8.2.4 **השבחה בגין הקלה בגובה מבנה נכון למועד הקובע 13.7.2016:**

השמאי קבע כי אין השבחה בגין אשור הקלה בגובה המבנה נכון למועד קובע 13.7.2016.

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

שמאי המבקש טען כי הינו מסכים עם קביעת שמאי המשיבה לעניין ההשבחה בגין אישור ההקלות באחוזי הבניה ובתכסית והינו מקבל את תחשיביו.

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- התחשבות בעלויות התאמה בגין השימוש החורג

- ערכי השווי, השימוש במקדמים ואופן חישוב ההשבחה למועדים הקובעים

[4] מקדם הקלה
[5] מקדם הקלה

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 התחשבות בעלויות התאמה בגין השימוש החורג

שמאי המבקש
השמאי טען כי יש להביא בחשבון את עלויות ההתאמה בגין השימוש החורג ממגורים למשרדים הן בתחילת התקופה לשימוש החורג והן בסוף תקופת השימוש החורג משימוש למרפאה בחזרה לשימוש למגורים.

שמאי המבקש
לטענת שמאי המשיבה, בעת קביעת ההפרש הכלכלי בגין השימוש המוצע אשר קבע בתחשיב ההשבחה בשומתו, הובאו בחשבון כל ההפחתות כולל הוצאות ההתאמה ושוקללו בהפרש שווי זה.

שמאי המבקש
לאחר בדיקת טענות הצדדים והנכס הנדון, הנני בדעה כי אין להביא בחשבון את עלויות ההתאמה בתחילת תקופת השימוש החורג בגין השימוש ממגורים למרפאה מאחר והמרפאה היתה קיימת ומושכרת במועד הקובע. אומנם לדעתי יש להביא בחשבון את עלויות ההתאמה בסוף תקופת השימוש החורג משימוש למרפאה בחזרה לשימוש למגורים בגובה של כ-30,000 ₪.

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9.2.2 <u>ערכי השווי, השימוש במקדמים ואופן חישוב ההשבחה למועד הקובע.</u>

שמאי המבקש:

בשומתו קבע את ערכי השווי למועד הקובע כמפורט להלן:

דמ"ש למגורים:	15 ₪/מ"ר
דמ"ש למשרדים:	20 ₪/מ"ר
עלויות התאמה לסוף תקופה:	400 ₪/מ"ר

בנוסף ציין כי גובה דמ"ש למרפאה דומה לגובה דמ"ש למשרדים כפי שנקבע גם ע"י שמאים מכריעים. בנוסף, ציין השמאי כי עפ"י תב"ע מאושרת, הותר שימוש למשרדים ובעלי מקצועות חופשיים, וערכי השווי וגובה דמ"ש במצב הקודם אינו פוחת מהשווי שהותר במסגרת השימוש החורג.

שמאי המשיבה:

בשומתו קבע כי שכ"ד דירה למרפאות במגזר הכפרי הינו בין 50 ל-60 ₪ למ"ר בחודש. בנוסף קבע כי שווי למ"ר מבונה לאחר ביצוע כלל ההתאמות הינו בגובה של כ-550 ₪.

השמאי ציין כי קבע את המחירים בשומתו בהתבסס על מחירי מקרקעין דומים בתאריכים הקובעים להערכה ובתמיכה לקביעותיו ציין את נתוני העסקאות שלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	סכום מכר	שווי למ"ר
1.4.2014	10366/539	886	₪ 252,445	₪ 296
11.10.2014	10474/70	960	₪ 403,202	₪ 420

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הכרעה:

לאחר מספר בירורים עם גורמי נדל"ן ועסקנים באזור הנכס הנדון (במגזר הערבי) ובהתבסס על העסקאות שנצפו במאגר מס שבח ולאחר ניתוחם תוך ביצוע ההתאמות בגין מיקום, הפחתה למושאע ובגין יחס ברוטו/נטו לעסקאות (מאחר שמנסיון קודם ניתן ללמוד שבמגזר הנתון בד"כ המסים וההיטלים חלים על הקונה וקיימת בעיה בדיווחים למס שבח לכן נלקחו מקדמי התאמה ראויים לעסקאות אלו), ובהסתמך על שומות של שמאים מכריעים אחרים, הנני קובע את ערכי השווי למועדים הקובעים כמפורט להלן:

מהות	מועד קובע	דמ"ש חודשיים לנכס הנדון ביעוד מגורים	דמ"ש חודשיים לנכס הנדון ביעוד מרפאה
שימוש חורג	13.7.2016	₪ 5,000	₪ 8,500

<u>לעניין גובה ההשבחה בגין ההקלות:</u>

לאחר בחינת טענות הצדדים, שומותיהם ודרך חישוב ההשבחה בגין ההקלות הנדונות, הנני נוטה לקבל את תחשיב שמאי המשיבה לעניין ההשבחה בגין הקלה באחוזי בניה עיקריים והקלה בתכסית בדומה לעמדת שמאי המבקש. בנוסף לאמור הנני מקבל את תחשיב שמאי המשיבה לעניין ההשבחה בגין גובה הבניין בגובה של 4,000 ₪ נכון למועד הקובע מאחר ונראת לי אומנם על הרף הנמוך, אך בתחום הסביר.

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
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 תכניות, 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", במועד הקובע (עפ"י הלכת פמיני).

10.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בחנתי את שווי הנכס בכל אחד ממצבי התכנון והערכתי את שוויו. בהערכתי זו הבאתי בחשבון את צורת המגרש, המבנה הקיים והשימושים המותרים בכל מצב תכנוני במועד הקובע.

10.3 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.4 הנחת העבודה הינה כי שומתי זו מתייחסת אך ורק להשבחה בגין השימוש החורג וההקלות **בהתאם לשומת הועדה**, ואינה מתייחסת לתוספת יחידות הדיור המבוקשת בהתאם לבקשה להיתר מס'13/16.

10.5 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש נכון למועד אישור ההקלות והשימוש החורג ע"י הועדה המקומית.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בבסמת טבעון.

10.7 הבאתי בחשבון את שטח הנכס, צורתו, מיקומו, סביבתו, וכל יתר מאפייניו הפיסיים והפחתים התכנוניים, למועד הקובע.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, סמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

10.9 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ באם חל לעניין המרפאות.

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. תחשיבי שומה

11.1 השבחה בגין שימוש חורג נכון למועד הקובע 13.7.2016:

מצב קודם:	
דמ"ש חודשיים בשימוש מגורים:	₪ 5,000
דמ"ש שנתיים:	₪ 60,000
שיעור היוון:	4.5%
שווי מצב קודם:	**₪ 1,333,333**
מצב חדש	
דמ"ש חודשיים בשימוש מרפאה:	₪ 8,500
דמ"ש שנתיים:	₪ 102,000
שיעור היוון:	8%
תקופת השימוש החורג:	5 שנים
שווי בשימוש למרפאה ל-5 שנים:	**₪ 407,256**
שווי למגורים דחוי ל-5 שנים:	**₪ 1,069,934**
סה"כ שווי במצב חדש:	**₪ 1,477,191**
השבחה: ₪ 1,477,191 - ₪ 1,333,333 =	₪ 143,858
עלויות התאמה:	(-) ₪ 30,000
ההשבחה:	**₪ 113,858**
היטל השבחה (50%):	**₪ 56,929**
נכון למועד קובע 13.7.2016.	

11.2 השבחה בגין הקלה באחוזי בניה עיקריים נכון למועד הקובע 13.7.2016:

ההשבחה: 24.33 מ"ר X 550 ₪/מ"ר X 0.12[6] = ₪ 1,605
נכון למועד קובע 13.7.2016.

[6] מקדם הקלה

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11.3 **השבחה בגין הקלה בתכסית נכון למועד הקובע 13.7.2016:**

ההשבחה: 8.99 מ"ר X 550 ₪/מ"ר X 0.2[7] = 989 ₪
נכון למועד קובע 13.7.2016.

11.4 **השבחה בגין הקלה בגובה מבנה נכון למועד הקובע 13.7.2016:**

ניתן ליחס השבחה בגובה של: 4,000 ₪
נכון למועד קובע 13.7.2016.

12. <u>סיכום וחוות דעת</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, <u>עקב אישור השימוש החורג וההקלות</u> ע"י הועדה המקומית כפי שפורט לעיל, כדלקמן:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>השבחה</u>	<u>היטל השבחה</u>
שימוש חורג	**13.7.2016**	**113,858 ₪**	**56,929 ₪**
הקלות	**13.7.2016**	**6,594 ₪**	**3,297 ₪**

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.

ועל זאת באתי על החתום
מוטי דיאמנט
שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

[7] מקדם הקלה

מען משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען דואר: קיבוץ שניר מיקוד: 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com