שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

24/11/2011
כ"ז חשון, תשע"ב
תיק: 33.1384.11.11
מס' מינוי: 13492

לכבוד:

עמירם סיון בע"מ
המבקשת
ע"י מר רוני בנצלוביץ – שמאי מקרקעין
רח' קהילת סלוניקי 7 תל אביב
ד.א.: bron@zahav.net.il

הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה
המשיבה
ע"י גברת רחל פרנקו- שמאית מקרקעין
רחוב ליפסקי 5 תל אביב
ד.א. rafranco@walla.com

פסיקת שמאי מכריע

גוש 6361 חלקה 471

רח' דב ימיני 15, פתח תקווה

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשים מר רוני בנצלוביץ מיום 11.07.2011 בצרוף עותק מידע מפנקס הזכויות, במועד הדיון עם הצדדים הועבר חוזה המכר נשוא המימוש המבוקש, עותק מידע תכנוני של הועדה בנכס, עותק היתר מס' 433 ועותק חלקי מתשריט הבקשה להיתר שהוגשה לאחר המכר.

1.2 חוות דעת שמאית המשיבה גברת רחל פרנקו מיום 15.03.2011, במועד הדיון הועברו נתוני עסקאות.

1.3 ביום 08.11.2011 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

1.4 ביום 06.09.2011 התקיים דיון בפני, במסגרת הדיון הוצגה שומת פנחס וימר לצורך קביעת התמורה הראויה בגין הקמת חניון תת קרקעי בחלקות 470,471,473 כפי שנמצאה בתיק הבניין.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

3. <u>פרטי הנכס</u>

גוש - 6361,

חלקה - 471,

שטח רשום - 580 מ"ר

כתובת: - רח' דב ימיני 15, פתח תקווה.

4. <u>התאריך הקובע</u>

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד אישור התכניות כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
פת/מק/2000/ד	26.02.1997
פת/2000/א	13.05.1999

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>סביבת הנכס:</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקה הצפוני של העיר פתח תקווה במתחם הכלוא בין הרחובות אבשלום גיסין בצפון, בר כוכבא במזרח זאב אורולוב בדרום ויהודה לייב פינסקר במערב, ממזרח לשכונת אם המושבות וממערב לאזור התעשייה סגולה. רחוב ימיני מהווה רחוב מקומי חד סטרי מצפון לדרום, מקביל לרח' בר כוכבא ומחבר בין רחוב מבצע קדש בצפון לאורלוב בדרום.

הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושים מעורבים לתעשייה ומלאכה לצד מחסנים מסחר ומגורים בבנייה רוויה. בסביבה קומפלקס חינוכי מרכז מסחרי וסופרמרקט יינות ביתן על ציר בר כוכבא.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 <u>תיאור הנכס:</u>

חלקה 471 בגוש 6361 בשטח 580 מ"ר מהווה חלקה רגולרית ריבועית שחזיתה המזרחית באורך כ-25 מ' פונה לרח' ימיני ועומקה כ- 23 מ'.

החלקה בעלת טופוגרפיה מישורית ריקה ממבנים ומשמשת כחניה לבאי האזור.

<u>הנכס גובל:</u>

מצפון: מבנה ישיבה תורנית למרחב,

ממערב: מבנה ישיבה תורנית למרחב,

מדרום: מגרש ריק ומעברו בית מגורים,

ממזרח: רחוב דב ימיני ומעברו מוסך שגגו משמש כחניה ומעבר לו מבנה תעשייה בן 3 קומות.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6. מצב תכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכניות המקומיות החלות בנכס הנדון הנן[1]:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
מצב קודם			
פת/7/1213/ב'	תוקף	3322	10.04.1986
פת/2/2000	תוקף	3478	06.09.1987
פת/2000	תוקף	4004	14.05.1992
מצב חדש			
פת/מק/2000 ד'	תוקף	4490	11.02.1997
פת /2000/א	תוקף	4745	28.04.1999

מצב קודם

6.1 תכנית פת/7/1213/ב'

מטרת התכנית הינה ,בין היתר, לשנות יעוד שטח לבניני ציבור לשטח מסחרי- לצרכי שכונת מגורים.

התכנית מסווגת את המגרש כשטח מסחרי בו מותרת הבנייה כדלקמן:

מגרש מינימאלי - 580 מ"ר.

אחוז בניה - 60% משטח המגרש.

מספר קומות - 2

קווי הבניין - קדמי 5 מ', 0 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור.

6.2 תכנית פת/2/2000

מטרת התכנית הינה קביעת שטחי בניה למרתפים לשימושים הבאים:

באזורי מסחר הותרה הקמת מקלט בהתאם לדרישות הג"א, חניה לדיירי הבית והמבקרים בבניין, חדר הסקה, חדר מכונות למיזוג מרכזי וחניון תת קרקעי.

באזור מסחרי בו מותרת בניה למגורים מעל לקומות המסחר תתאפשר בניית חדרי משחק ומחסנים לדיירים.

[1] בנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.3 <u>תכנית פת/2000/2</u>

בהתאם לתשריט התכנית נכללת החלקה באזור לבנייני ציבור. התכליות המותרות מבני חינוך, דת, בריאות, מוסדות קהילתיים וכיוצ"ב. התכנית קובעת כי הועדה רשאית להפקיע שטחים על פי פרק ח' לחוק.

זכויות בנייה 35% ב-3 קומות, סה"כ 105%.

התכנית קובעת כי תכנית פת/1213/7 ב' תישאר בתוקפה.

6.4 <u>היתר 433</u>

בהתאם להיתר מיום 23.11.1994, הותרה הקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת בשטח 374 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

6.5 <u>תכנית פת/מק/2000/ד'</u>

התכנית מתירה העברת אחוזי בנייה עיקריים מקומה לקומה במגבלת תכסית קרקע עיקרי + שירות באזורי מסחר ותעשייה/מגורים 45% ובשטח לבניין ציבורי 40% בתנאים הבאים:

6.5.1 לא תהיה חריגה מתכנית המתאר לעניינים הבאים:

6.5.1.1 שטחי הבנייה המותרים,

6.5.1.2 קווי הבניין,

6.5.1.3 גובה הבניין (מספר קומות).

6.5.2 בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה תידרש בדיקת אדריכל העירייה ואישורו.

התכנית קובעת קו בניין 0 למרתף בכל היעודים בתנאים. כמו כן באזור מסחרי, בבניינים קיימים ובאזור לבנייני ציבור ניתן לבנות מעלית ומדרגות חירום בעורף המבנה או בצדדיו במרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה.

6.6 <u>תכנית פת/מק/2000/א</u>

התכנית קובעת באזורי מסחר - 3 קומות מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, ובתנאי שלא יחרוג מגובה 45 ס"מ מעל פני הקרקע הסופים לשימוש כמרחבים מוגנים, חניה, הסקה וחדרי מכונות.

באזורי מלאכה ומסחר תותר בניית 50% משטח קומת המרתף העליונה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה למחסנים, לשימוש הקומה שמעל עם קשר ישיר בין המפעל למחסן ומבלי לפגוע בתקן החניה. לא תותר העברת שטח עיקרי מתת הקרקע למפלסים שמעליו.

השטח העיקרי המשמש לאחסנה ירשם בהצמדה לקומה שמעל ללא אפשרות הפרדה.

יותר קו בניין 0 בתנאי הבטחת שטח ניקוז, בטיחות הבניה, הנמכת פני מרתף מפני קרקע סופיים.

6.7 <u>בקשה להיתר מס' 20110718</u>

הבקשה הוגשה לאחר המימוש נשוא הדיון והיא כוללת בנייה חדשה **לבניין מסחרי** כלל עירוני/ **מוסד ציבורי** גן ילדים/ **מוסד ציבורי בידור ופנאי.**

סך שטח הבנייה המבוקש כמפורט להלן:

מפלס	שימוש עיקרי	ממ"ד	אחסנה	סה"כ	מרפסת גג
קרקע	193.83	22.87	20.22	236.92	
ק.א.	190.47		13.92	204.39	71.35
סה"כ	384.30	22.87	34.14	441.31	

7. <u>המצב הקנייני:</u>

7.1 בהתאם לעותק מידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות ביום 06.06.2011 עולה כי חלקה 471 בגוש 6361 בשטח 580 מ"ר רשומה בבעלות כדלהלן:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בבעלות
28.05.1990	מכר	עמירם סיון בע"מ 51-1093692	בשלמות

על החלקה רשומה הערת אזהרה לפי ס. 126 לטובת סאל אור חברה לבניין בע"מ מיום 16.01.2011 ולטובת הגן של יפעת בע"מ מיום 05.04.2011.

7.2 בהתאם לעותק חוזה מיום 13.01.2011, נמכרו הזכויות בגוש 6361 חלקה 471 בשלמות בתמורה ל-1,000,000 ₪ + מע"מ.

8. <u>עמדות הצדדים:</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 המועדים הקובעים.

8.1.2 הרצף התכנוני.

8.1.3 העדר השבחה בגין הוראות תכנית פת/2000/ד'.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2 הנקודות שבמחלוקת בגין ההשבחה בתכנית פת/2000 א'

8.2.1 ההשבחה ועלויות עודפות לחניה

8.2.1.1 שמאי המבקשת

ההשבחה בנכס צריכה להיות ממשית. בהעדר התעשרות הבעלים אין לחייב בהיטל השבחה. כדי לנצל 50% מן המרתף לצורכי אחסנה נדרשת השלמת 50% נוספים לצורכי חניה. פרשנות הועדה כי מימוש 50% לאחסנה במרתף אינה תלויה במימוש המרתף לחניה הינה ללא תימוכין, וככל שתוגש חוות דעת בנושא עליה להיתמך בתעודת עובד ציבור.

שמאי הועדה קבעו באזורי התעשייה הסמוכים עלות עודפת למרתפי חניה כפי שבא לידי ביטוי בדברי ההסבר ללוח שומה בתוכנית פת/,10/2000 שנערך ע"י מר יובל דנוס שמאי המקרקעין, מובהר כי קיימת פגיעה במצב חדש עקב חיוב במרתפי חניה לעומת מצב קודם. העלות העודפת של הקמת מרתף חניה עולה על ההשבחה הקיימת לטענת הועדה.

בנכס הוגשה לאחרונה בקשה להיתר לגן ילדים וזוהי עדות לחוסר הצורך במסחר. היעוד למסחר שנקבע בתכנית פת/7/1213 ב' הנו לצרכי שכונת המגורים. ביעוד מסחר שכונתי אין מקום לשימוש למסחר בקומת מרתף.

הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר שנרשמה ע"י העירייה מותירה פחות חצר ועלולה ליצור מגבלה הנדסית שתגרום לשטח רמפה גדול יותר.

<u>תכסית</u>

פת/מק/2000 ד' המאפשרת 45% תכסית בלבד. לעומת מצב קודם בו הותרו 60% בסה"כ.

8.2.1.2 שמאית המשיבה

העילה להשבחה הינה תוספת המחסנים בקומת המרתף העליונה לשימוש הקומה שמעליה. מקדם מרתף שהופעל הינו 0.3 המגלם תרומה נמוכה בשיעור ניכר גם כאשר קיימות עלויות נוספות.

השטח העיקרי המתווסף הינו 50% בעוד שההשבחה חושבה עבור 45% בלבד.

לא חויבה השבחה למרתף חניה, והוא לא מהווה עלות עודפת שכן שטח החצר תורם לשווי שטח מסחרי בקומת הקרקע.

שטח החלקה הינו 580 מ"ר והוא סביר להקמת מרתף הכולל רמפה. לפי פרשנות הועדה אין חובה לבנות חניה על מנת לממש 50% למחסנים. ככל שתבנה חניה במרתף יתפנה שטח בחצר לשימוש מסחרי, מה שמהווה יתרון כלכלי המתקזז כנגד עלות ההקמה העודפת של החניה במרתף.

הבקשה לגן ילדים אינה רלוונטית הוגשה כ – 12 שנה לאחר המועד הקובע.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>תכסית</u>

למרות שניתן לפרש התכנית לפי תכסית של 30% לקומה, הובאה בחשבון תכסית של 60%.

8.2.2 <u>שווי מ"ר</u>

8.2.2.1 <u>שמאי המבקשת</u>

הסביבה מאופיינת בפעילות למלאכה וישיבה תורנית. העובדה כי המקרקעין נרכשו מתוך כוונה להקים גן ילדים מצביעה על העדר ביקוש לשטחים מסחריים. כמו כן נטען כי הקמת בתי"ס וגנים חרדיים ע"י העירייה, במקום שצ"פ פגעה בשווי הנכס.

בשנת 1994 התקבל היתר בניה ל- 254 מ"ר לשתי קומות מסחר ללא מרתף (ק.ק. מסחר ק.א משרדים). הבעלים היו במו"מ עם העירייה להקמת מרתף חניה בשטח העירייה (1 דונם) ומעל שצ"פ. כנגד זה נערכה שומת הועדה ע"י פנחס וימר. העירייה חזרה בה, משכך לא הייתה כדאיות כלכלית להקמת המבנה. לפיכך התקבל החזר האגרות וההיטלים ששולמו.

שמאי המבקשת אינו כולל נתוני שווי או תחשיב שווי בגין תוספת זכויות הבנייה.

8.2.2.2 <u>שמאית המשיבה</u>

חרף העובדה שהנכס עדיין לא בנוי אין להפעיל מקדם דחייה שכן האזור מבוקש ובנוי ברובו. אין רלוונטיות לשימוש שבכוונת הקונה לעשות בנכס היום.

מקדם אחסנה במרתף הצמוד לקומת הקרקע הינו 0.3 המגלם עלות עודפת במרתף.

שווי מסחר שכונתי צ"ל כ – 3,000$ למ"ר בנוי המהווה כ – 1,000$ למ"ר קרקע כפי שנקבע גם בשומת פנחס וימר משנת 1996. בשומה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מסחרי בקומת הקרקע במועד הקובע בגבולות 400$. השווי הנמוך משקף הפחתה למיקום.

שווי קרקע לחניה שחושב ע"י מר וימר הינו כ - 3,700$, בהתחשב בתרומת חצר יתקבל זיכוי מלא על עלות הקמת המרתף.

לביסוס השווי הוצגו העסקאות שלהלן :

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	תמורה	שווי מ"ר בנוי
17.11.1999	6361/402	בר כוכבא 70	54 מ"ר	379,000 ₪	7,020 ₪
30.12.1999	6361/067	בר כוכבא 39	20 מ"ר	311,475 ₪	15,500 ₪
19.12.1999	6361/68	בר כוכבא 41	17 מ"ר	209,400 ₪	12,317 ₪

8.2.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקשת</u>		**<u>שמאית המשיבה</u>**	
תוספת שטח אחסנה[2]	130.5 מ"ר	תוספת שטח אחסנה [3]	261 מ"ר
עלות בנייה מ"ר חניה	$350	שווי מ"ר מבונה	$ 400
		מקדם מחסן	0.3
ההשבחה			
עלות עודפת חניה	$ 45,675 [4]	261 מ"ר X 0.3 X $400=	$31,320
מקיזוז העלויות העודפות מההשבחה, שנקבעה ע"י הועדה, עולה כי אין השבחה		שע"ח 4.138	**<u>129,602 ₪</u>**

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.1.3 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.1.4 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.1.5 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולתאריכים הקובעים.

---

[2] 580 מ"ר X 45% תכסית X 50%
[3] 580 מ"ר X 45% תכסית
[4] 130.5 מ"ר X $350

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>:

10.1 <u>הסכמת הצדדים להעדר השבחה בגין אישור פת/מק/2000 ד'</u>

התכנית מתירה ניוד שטחי בנייה בין הקומות במגבלת סך שטח בנייה מותר. בהתאם להיתר הבנייה[5] שהופק בנכס, מהווה התכסית 64.48%[6] בנייה. מכאן עולה כי הסכמת הצדדים לתכסית מותרת של 60% במצב קודם, נכונה. בהתאם לכך, ובהתחשב ביעוד הקרקע למסחר שבו שווי קומת הקרקע מהווה את השווי המיטבי, לא מצאתי בהוראות תכנית פת/מק/2000 ד' הקובעת תכסית של 45%, השפעה משביחה על שווי הנכס.

10.2 <u>השבחה בגין אישור פת/ 2000 א'</u>

10.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית קובעת:

"באזורי מלאכה ומסחר **50% משטח קומת מרתף עליונה** יהיה שטח עיקרי וישמש כמחסנים לשימוש הקומה שמעליו עם קשר ישיר בין המפעל למחסן וזאת מבלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל מפלס הכניסה. **לא תותר העברת שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע למפלסים עליונים**".

מהאמור עולה כי הזכויות לשטח אחסנה במרתף נגזרות **משטח המרתף** ולא משטח המגרש. בהתאם להחלטתי, בדיון שהתקיים בפני, התבקשה שמאית המשיבה להציג חוות דעת או תעודת עובד ציבור לפרשנותה, לפיה השטח לאחסנה במרתף איננו נגזר/ מותנה בשטח המרתף הכולל. החלטה זו לא מולאה ולא התקבלה כל אסמכתא לפרשנות המשיבה.

משכך, אימצתי פרשנות שמאי המבקשת, התואמת הפרשנות המילולית העולה מטקסט התכנית.

ביקוש למסחר בסביבה- סביבת הנכס לאורך צירים ראשיים מתאפיינת בשימושים מסחריים. השימוש המסחרי בנכס קיים הן בהיתר קודם (מס' 433) והן בבקשה להיתר לאחר המכר. לאור זאת, דחיתי טענת שמאי המבקשת כי לא נדרש מסחר בסביבה.

10.2.2 <u>עלויות עודפות לחניה</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות להקמת מרתף חניה. שמאי המבקשת מעריך את העלות העודפת לפי 350$ למ"ר ואילו שמאית המשיבה טוענת כי השווי למ"ר מבונה שהובא בחשבון על ידה מגלם עלות עודפת זו.

---

[5] היתר מס' 433

[6] 374 מ"ר בניה בקומה אחת בשטח מגרש של 580 מ"ר

<u>תקן חניה</u>

סך שטח הבנייה למסחר מהווה 348 מ"ר. בהתאם לתקן נדרשים כ-12 מקומות חניה לרכב פרטי ומקום חניה תפעולי אחד.

הבאתי בחשבון כי שטח הבנייה שימומש במרתף יהווה 90% משטח החלקה. בהתאם לכך יעמוד שטח המרתף על 522 מ"ר. סך שטח החצר בקיזוז שטח נדרש לרמפה ולחניה תפעולית יעמוד על כ- 120 מ"ר. בהתאם לכך ימצאו 5 מקומות חניה עיליים[7] והיתרה 7 מקומות חניה תתבצע במרתף. סך שטח המרתף שיידרש לשם כך עומד על כ-245 מ"ר[8]. מכאן, שיתרת השטח במרתף (277 מ"ר) מאפשרת ניצול מלוא הזכויות למחסן (261 מ"ר).

<u>עלויות עודפות</u>

קיבלתי עמדת שמאי המבקשת לעלויות עודפות של $350 למ"ר למרתף חניה. בהתאם לכך יעמוד עלות הקמת המרתף על כ-$86,000.

10.3 <u>שווי מ"ר</u>

שמאית המבקשת לא חלק על שומת הועדה, אלא טען כי קיזוז העלויות העודפות מאיין ההשבחה.

שמאית המשיבה הביאה 3 עסקאות לביסוס טענתה לשווי.

בחנתי העסקאות שהוצגו ועסקאות נוספות שפורסמו במערכת מידע נדלן כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	תמורה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה[9]
30.12.1999	6361/067	בר כוכבא 39	20	₪ 311,475	₪ 15,574	$ 3,159
19.12.1999	63610/68	בר כוכבא 41	17	₪ 209,400	₪ 12,318	$ 2,373
30.12.1999	6361/067	בר כוכבא 39	20	₪ 311,475	₪ 15,574	$ 3,159
23.12.1999	6361/068	אורלוב 68	16	₪ 166,760	₪ 10,423	$ 1,915
17.11.1999	6361/402	בר כוכבא 70	54	₪ 379,000	₪ 7,019	$ 1,092
09.11.1999	6361/402	בר כוכבא 70	54	₪ 290,835	₪ 5,386	$ 697

מהנתונים עולה כי שווי מ"ר מבונה למסחר על צירים ראשיים עומד על כ-$2,000 ובסביבת הנכס (חלקה 402) על כ-$900. בהתאמה למיקום הנכס ולשימוש למסחר שכונתי, קבעתי כי שווי מ"ר מבונה למסחר מקומי יעמוד על כ-$600 למ"ר.

[7] לפי 25 מ"ר למקום חניה עילי
[8] לפי 35 מ"ר למקום חניה תת קרקעי
[9] בהתאם לשע"ח ליום הקובע 4.138

תחשיב מ"ר אקו':

סה"כ מ"ר אקו' 348 +522 מ"ר מרתף $0.5 \text{ X } 0.3^{11} \text{ X } ^{10}$= 426.30 מ"ר אקו'

שווי הנכס במועד הקובע יעמוד על סך:

426.30 מ"ר אקו' X $600 = $255,780

סה"כ עלות עודפת חניה $86,000

סה"כ השווי בקיזוז עלויות עודפות לחניה $169,780

שווי מ"ר מבונה מגלם עלויות עודפות לחניה $398[12]

בהתאם לכך, קיבלתי עמדת שמאית המשיבה, כי השווי למ"ר מבונה שנקבע על ידה מגלם העלויות העודפות לחניה.

10.4 <u>ההשבחה</u>

ההשבחה בנכס תשקף 261 מ"ר לשטח מחסן מסחרי במרתף, לפי $400 למ"ר מבונה מגלם עלויות עודפות לחניה. בהתאם לכך, אימצתי גובה השבחה שנקבע ע"י שמאית המשיבה.

11 <u>חוות דעת:</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה כי היטל ההשבחה בנכס הנדון הנו כדלהלן (בסכומים מעוגלים):

תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/מק/2000 ד	26.022.1997	אין השבחה	
פת/2000 א'	13.05.1999	בהתאם לשומת המשיבה	

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

12 <u>הצהרה:</u>

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק או עניין בנכס הנדון וכי ההערכה נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותיי המקצועיות וניסיוני.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה

[10] 50% משטח המרתף מיועדים לאחסנה
[11] מקדם מרתף
[12] 426.30 מ"ר אקו' /$169,780