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

תאריך: **06/06/2012**

מספר תיק: **14677**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 10036 חלקה 221
רחוב אחד העם 7
חדרה

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:
דקל על מבנים בע"מ
ע"י מר רוני עמרן, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות (להלן: המבקש)
בדוא"ל
ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב חדרה
ע"י מר גדי דגני, גב' נתלי הוכטייל
שמאיי הוועדה (להלן: המשיבה)
בדוא"ל

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10036 חלקה 221
רחוב אחד העם 7, חדרה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתם של מר גדי דגני וגב' נתלי הוכטייל, שמאיי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה מיום 19.12.2011 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר רוני עמרן, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 12.03.2012 (להלן: "שמאי המבקש").

<u>להלן מסמכים נוספים שהוצגו ע"י שמאי המבקש</u>

- פלט מידע מפנקס הזכויות, לשכת רישום מקרקעין חיפה שהופק באמצעות האינטרנט.
- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 25.12.2011.

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 29.04.2012 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

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

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

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 04.06.2012 וכן, ביקרנו במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה לעיון בתיק הבנין ולקבלת מידע תכנוני.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הכרעה במחלוקת שבין הועדה המקומית לתכנון ובניה "חדרה" (להלן: "המשיבה"), לבין בעלי הזכויות בנכס נשוא שומה זו (להלן: "המבקש"), זאת לענין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר חד/1413 ומימוש זכויות בדרך של מכר.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 04.06.2012 יחד עם השמאית יפית בנג'ו (אלחדד) ממשרדי.

3. **<u>המועד הקובע</u>**
מועד תחילתה של תכנית חד/1413 – 29.09.2009.

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

גוש	10036
חלקה	221
שטח חלקה רשום	800 מ״ר
מספר מגרש	2103[1]
שטח המגרש	550 מ״ר
זכויות	בעלות פרטית
כתובת הנכס	רחוב אחד העם 7, מרכז העיר חדרה
מהות הנכס	מגרש לבניה (למשרדים ומסחר)

5. תאור הסביבה והנכס

5.1 הנכס הנדון מצוי מעברו הצפוני של רחוב אחד העם, סמוך לרחוב הלל יפה, במרכז העיר חדרה.
רחוב אחד העם מהווה רחוב דו סיטרי, עם תנועה ערה של כלי רכב ותחבורה ציבורית, המסתעף מרחוב רמב״ם במערב עד לרחוב הגיבורים.

5.2 הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושים מעורבים של בנייה רוויה, ברובה וותיקה, משולבת מסחר, משרדים לצד בנייני ציבור (משרדי העיריה, בית משפט השלום, מרכז תחבורה, קופ״ח, המוסד לביטוח לאומי וכיוב׳).

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות חלקיות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו״ב.

5.4 חלקה 221 בגוש 10036 בעלת צורה דמויית מלבן, עם חזית דרומית באורך כ- 20 מטר לרחוב אחד העם ועומק של כ-40 מטר.
מגרש 2103 בשטח נטו של 550 מ״ר מיועד להקמת בנין משרדים ומסחר בן 9 קומות מעל הכניסה הקובעת.
מהביקור בנכס עולה כי החלקה ריקה ופנויה ממבנים וגובלת מצפון בקיר תומך שמעברו מבנה קופ״ח ״מכבי״ ומגרש חניה (מפלס החלקה נמוך מהחלקות שבעורף מצפון). ממזרח לחלקה (מגרש 2101) נבנה בנין גבוה למשרדים ומסחר המצוי בשלב שלאחר הקמת שלד. ממערב לחלקה – מגרשים פנויים עד לרחוב ששת הימים.

[1] ע"פ תכנית חד/1413

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 החלות על הנכס הנדון:

<u>מצב קודם</u>

6.1 בהתאם לתכנית חד/1212 פורסמה למתן תוקף בי. פ. 5643 מתאריך 22.03.2007, שמטרתה - יצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות בצד מגורים, מסחר ומשרדים, מגרש 2103 הנדון מסווג ביעוד "אזור מע"ר מסחרי".

הוראות וזכויות הבניה על המגרש כלהלן:

שטח המגרש:	550 מ"ר
שטח עיקרי:	מסחר – 300 מ"ר
	משרדים – 1,460 מ"ר
	סה"כ 1,760 מ"ר
שטחי שירות:	25% מהשטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת
	10% מהשטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת
מרתפים:	3,000 מ"ר
מספר קומות:	6 - מעל מפלס הכניסה הקובעת
	4 - מתחת למפלס הכניסה הקובעת
תכסית:	75%

כמו כן התכנית קובעת הוראות נוספות כלהלן[2]:

- תכנון החניונים של מגרשים 2101-2103 ייעשה במשותף.
- במגרשים 2101-2103 תחויב בניה בקיר משותף בקומות המרתף והמסחר.
- מעל קומת המסחר ניתן לאפשר במבנן שני מבנים שהמרווח ביניהם 10 מ' – האחד בחלקה 116 והאחד בקיר משותף בין חלקות 221 ו-222.

[2] בהתאם להוראה ו'

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

6.2 תכנית חד/1413 פורסמה למתן תוקף בי. פ. 5998 מתאריך 14.09.2009.
בהתאם לתכנית, מגרש 2103 מסווג ביעוד מסחר ומשרדים.
הוראות וזכויות הבניה על המגרש כלהלן:

שטח מגרש:	552 מ"ר מ"ר
שטח עיקרי:	2,460 מ"ר - מעל הכניסה הקובעת
שטחי שירות:	615 מ"ר - מעל הכניסה הקובעת
	2,208 מ"ר - מתחת לכניסה הקובעת
מספר קומות:	9 - מעל מפלס הכניסה הקובעת
	4 - מתחת למפלס הכניסה הקובעת
תכסית:	83%
קווי בנין:	קדמי – 10 מ', צידי ימני – 0 מ', צידי שמאלי – 4 מ' (למערב ולצפון).

<u>התכנית קובעת הוראות נוספות כלהלן:</u>
- יותר המשך קיומם של מגורים קיימים במועד אישור התכנית.
- בניה מקיר משותף בקומת הקרקע ובקומת המרתף הינה הוראה מחייבת.

<u>חנייה:</u>
- שיעורי חניית מכוניות - ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 על עידכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- החניה תהיה בתחומי המגרש ומתחת לשצ"פ הגובל.[3]
- יבוצע רישום בעלות משותפת בחניה התת קרקעית מתחת לשצ"פ.

<u>להלן הוראות נוספות לענין ביצוע ואחזקת החניון והשצ"פ:</u>
- תכנון ובניית החניון יעשו בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בתהחשב בשצ"פ שמעליו. בכלל זה גימור גג החניון יתן פתרון איטום לטווח ארוך מאוד כפי שיוגדר במפרט שיוגש עם הבקשה להיתר בניה, וזאת לצורך הבטחת ביצוע שטח מגונן בשטח השצ"פ שמעליו.
- תכנון החניון מתחת לשצ"פ יבטיח גם במידת הצורך מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות מתחת לשצ"פ ומעל תקרת החניון.

[3] בתנאי שיוותר הפרש של 1.5 מ' בין מפלס גג החניון למפלס השצ"פ, לצורך ביצוע השצ"פ כולל נטיעות עצים וגינון

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

מידע מפנקס הזכויות

בהתאם לפלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט[4], העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, , הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	10036
חלקה	221
שטח רשום	800 מ״ר
בעלות	דקל על מבנים בע״מ
הערות	28.5.2010 – הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לחוק 3.3.2011 – הערה על יעוד מקרקעין, תקנה 27. 21.3.2011 – משכנתא לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלה בסכום

[4] פלט מידע זה אינו מהווה נסח רישום מקרקעין או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין- 1969.

8. ריכוז שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

מר גדי דגני, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה עקב אישור חד/1413:

מצב קודם

מסחר	300 מ״ר X $ 700	$ 210,000
משרדים	1,460 מ״ר X $ 250	$ 365,000
שווי מצב קודם		$ 575,000

מצב חדש

מסחר	300 מ״ר X $ 300	$ 210,000
משרדים	2,160 מ״ר X $ 250	$ 540,000
חניון נוסף (עלות עודפת)	$ 5,000 X 20[5]	(-) $ 100,000
שווי מצב חדש		$ 650,000

השבחה: **$ 75,000**

בש״ח למועד הקובע 29.9.09 ($/3.796): ₪ 284,700

[5] 35/2160-1460

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 הבעלים (המבקש)

מר רוני עמרן שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות, העריך את כי לא חלה השבחה בשווי הנכס, בהתאם לפירוט כדלקמן:

עקב אישור חד/1413:

מצב קודם

מסחר	300 מ״ר X $ 700	$ 210,000
משרדים	1,460 מ״ר X $ 250	$ 365,000
עלות עודפת למרתף חניה	600 מ״ר X $ 200	$ 120,000 (-)
שווי במצב קודם		$ 455,000

מצב חדש

מסחר	300 מ״ר X $ 300	$ 210,000
משרדים	2,160 מ״ר X $ 250	$ 540,000
עלות עודפת למרתף חניה	2,720 מ״ר X $200	$ 544,000 (-)
אובדן שטח מסחרי בקומת קרקע	40 מ״ר X $ 700	$ 28,000 (-)
סה״כ שווי במצב חדש		$ 178,000

השבחה: **אין השבחה**

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

9.1 <u>ההסכמות והנושאים השנויים במחלוקת:</u>

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת עיקרית שמהותה - האם חלה השבחה עקב אישור תכנית חד/1413 במגרש הנדון.

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

9.2.1 <u>שאלת ההשבחה עקב אישור תכנית חד/1413 במגרש:</u>

<u>דרך חישוב ההשבחה ושאלת העלות העודפת בגין מרתפי חנייה</u>

עמדת שמאי המשיבה:

מוצג תחשיב שווי במצב קודם ובמצב חדש בו מובא בחשבון תחשיב עלות עודפת לחניה בגין תוספת הזכויות למשרדים המקוזזת מהשווי במצב חדש.

סה"כ העלות העודפת להקמת חניון נוסף בגין תוספת זכויות של 700 מ"ר משרדים – מבטא תוספת של 20 מקומות חניה X 5,000 $ (עלות עודפת) = 100,000 $. (פירוט התחשיב בסעיף 8.1 לעיל).

במצב קודם הדרישה היתה ל-36 מקומות חניה למשרדים + 10 מקומות למסחר, סה"כ 46 מקומות חניה ולפיכך, נדרשים במצב חדש מספר קומות מרתף. ע"פ ההיתר מגיעים לכ-20 מקומות חניה במרתף.

עמדת שמאי המבקש:

השמאי מחשב הן במצב קודם והן במצב חדש את השווי ע"פ היקף זכויות וערכי שווי התואמים את שומת המשיבה, בהפחתת עלות בלתי מכוסה למרתף חניה בכל מצב תכנוני - במצב קודם השמאי מביא בחשבון הפחתה בגין עלות בלתי מכוסה בהיקף של 600 מ"ר X 200 $ למ"ר = 120,000 $, שטח התואם בקשה קודמת להיתר בניה שהוגשה במגרש הנדון טרם אישור התכנית, לבניית קומת מרתף אחת הכוללת חניות, בחלקם במכפילי חניה.

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

במצב חדש – השמאי טוען כי בהתאם לנספח החניה המחייב של התב"ע במצב חדש, יש לבנות 4 קומות מרתף, סה"כ 15 מקומות חניה בכל קומת מרתף, ומחשב את הפרשי העלויות בין בניית 2 קומות לחניה במצב קודם לבין 4 קומות במצב חדש.

מוצג תחשיב עלות הקמת חניון ב- 4 קומות, כלהלן:
הפרש עלויות הדיפון מ-2 קומות מרתף ל- 4 קומות מרתף, סה"כ - 1,045,780 ₪
עלות מ"ר/חניה לפי:
2000 ₪/מ"ר X 680 מ"ר לקומה X 4 קומות = 5,440,000 ₪
סה"כ עלות הקמת החניון במצב חדש - סך של 6,485,780 ₪

סה"כ העלות העודפת במצב חדש מחושבת לפי:
200 $ למ"ר X 2,720 מ"ר = 544,000 $.
כמו כן, השמאי מפחית מהשווי במצב חדש 40 מ"ר אובדן שטח מסחרי בקומת קרקע, סה"כ 28,000 $ ומגיע למסקנה כי לא חלה השבחה (פירוט התחשיב בסעיף 8.2 לעיל).

לטענתו, בעקבות שינוי דרך הגישה לחניון, נגרעה רצועה לעומק החלקה ברוחב של 6.3 מ' ולפיכך, נגרע שטח חניה של כ-60 מ"ר ותכסית קומת הקרקע למסחר קטנה ב-40 מ"ר.

תגובת **שמאי המשיבה** לענין זה הינה כי במסגרת קווי הבנין המותרים ניתן לבנות למעלה מ-380 מ"ר בקומת הקרקע, מתוכם 300 מ"ר למסחר והיתר לצרכי המבנה ולפיכך, אין פגיעה בקומת הקרקע המסחרית.

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:

א. <u>לענין העלות העודפת בגין מרתפי חנייה</u> - מרתפי חניה נדרשים בשני מצבי התכנון:
במצב קודם נדרשים כ- 49 מקומות חנייה. אני מניח כי החניות ימוקמו בשתי קומות מרתף. מבדיקה גראפית של נתוני המגרש אני מגיע למסקנה כי ניתן למקם כ-10 מקומות חניה עיליים במגרש.

במצב החדש – דרושים כ- 66 מקומות חניה. עצם ההרשאה ע"פ התב"ע להקים את מרתף החניה גם בחלק המגרש ביעוד שצ"פ (למעט בקומת מרתף עליונה בו קיימת מגבלת גובה בשל דרישת מרווח לגינון בש.צ.פ.), מאפשרת ניצול קומות מרתף מרווחות יותר בשטח המגרש המלא + שטח השצ"פ (תכסית המרתף המסומנת בתשריט התכנית הינה במלוא שטח מגרשים 2101-2103 כולל שטח השצ"פ). לפיכך, נדרשים על הצד הזהיר לא יותר משלוש קומות מרתף, סה"כ כ-2,150 מ"ר מרתפים (קומת מרתף עליונה - כ-550 מ"ר ושתי קומות תחתונות כ- 800 מ"ר כל אחת).

ב. <u>לענין הפגיעה בקומת הקרקע המסחרית</u> – מבדיקתי עולה כי חלק קטן מהשטח התחום במסגרת קווי הבנין העורפיים הינו בתחום השטח המיועד לרמפת ירידה למרתף. יחד עם זאת, השטח הנותר לניצול בתחום קווי הבנין הנותרים בקומת הקרקע מהווה תכסית של כ- 370 מ"ר[6]. לפיכך, לא מצאתי כי חלה כל פגיעה בשטח המסחרי בקומת הקרקע.

ג. אני מקבל את הטענה כי מיקום רמפת הירידה למרתף החניה בעורף המגרש גורעת שטח חצר לחניה, אך יחד עם זאת, ניתן להכיל את מקומות החניה הנדרשים בקומות המרתף.

[6] ע"פ מדידה גראפית

9.2.2 **<u>ערכי השווי למועד הקובע</u>**

שמאי הצדדים נוקבים בשווי קרקע זהה הן ביעוד למסחר והן ביעוד למשרדים.

שמאי המשיבה מציג נתוני השוואה כלהלן:

- בתאריך 10.3.2008 נמכרה החלקה הנדונה (מגרש 2103) בסך של 1,591,765 ₪.
- בתאריך 6.8.2009 נמכרה חלקה 121 בגוש 10036 בסך של 9,000,000 ₪ (החלק הנמכר – שטח של 2,370 מ״ר ביעוד מע״ר מגורים ומסחר ע״פ תבע חד/1001).

לאחר שבחנתי את העסקאות שהוצגו על ידי הצדדים ונתונים נוספים שעמדו בפני, אני קובע כי ערכי השווי הנקובים ע״י שמאי הצדדים הינם בגבולות הסביר למועד הקובע וכי ראוי להעמיד את ערכי השווי בשקלים כלהלן: למסחר – לפי 2,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, למשרדים לפי 1,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

העלות העודפת בגין הדרישה להקמת מרתפי חניה מוערכת על ידי לפי כ- 600 ₪ למ״ר בממוצע.
תחשיב ההשבחה כמפורט בפרק תחשיבי השומה.

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 עקרונות ושיקולים בהערכה

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית בנין עיר, 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.

10.3 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של מכר.

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

10.5 המועד הקובע לשומה הינו מועד תחילת של תכנית חד/1413.

10.6 הבאתי בחשבון את שטח החלקה, שטחו של המגרש ומידותיו ויתר מאפייניו הפיסיים.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס במרכז העיר חדרה.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, בסמוך לתאריך הקובע להערכה.

10.9 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"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

11. **<u>תחשיבי שומה</u>**

<u>השבחה עקב אישור חד/1413:</u>

<u>מצב קודם (חד/1212)</u>

שטחי מסחר: 300 מ״ר X 2,500 ₪	750,000 ₪
שטחי משרדים: 1,460 מ״ר X 1,000 ₪	<u>1,460,000 ₪</u>
סה״כ ברוטו:	2,210,000 ₪
הפחתת עלות עודפת למרתפי חנייה:	
1,350 מ״ר X 600 ₪/מ״ר	<u>(-) 810,000 ₪</u>
סה״כ שווי מצב קודם:	1,400,000 ₪

<u>מצב חדש (חד/1413)</u>

שטחי מסחר: 300 מ״ר X 2,500 ₪	750,000 ₪
שטחי משרדים: 2,160 מ״ר X 1,000 ₪	<u>2,160,000 ₪</u>
סה״כ ברוטו:	2,910,000 ₪
הפחתת עלות עודפת למרתפי חנייה:	
2,150 מ״ר X 600 ₪/מ״ר	<u>(-) 1,290,000 ₪</u>
סה״כ שווי מצב חדש:	1,620,000 ₪

ההשבחה למועד הקובע 29.09.09: 220,000 ₪

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 כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
1413/ח	29.09.2009	₪ 220,000	₪ 110,000

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

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