אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	14.04.2013
מס' מינוי	:	15868
מספרנו	:	476/12.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

תת חלקה 1 חלקה 1359 בגוש 6213

רחוב הא באייר 30

תל-אביב

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	14.04.2013
מס' מינוי	:	15868
מספרנו	:	476/12.01

לכבוד:

<u>מנשה בן אפריים</u> **"המבקש"**
ע"י מר ערן לס, שמאי מקרקעין
eranless@bezeqint.net

<u>הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו</u> **"המשיבה"**
ע"י מר שאול גפני, שמאי מקרקעין
vn14937@netvision.net.il

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>תת חלקה 1 חלקה 1359 בגוש 6213</u>
<u>רחוב הא באייר 30, תל-אביב</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני:</u>

- מטעם המבקש: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 12.02.2013 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, נמסרו ע"פ בקשתי / הרשאתי מסמכים נוספים.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים ונתקבלה תגובת הצדדים לפרוטוקול.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, עקב אישור התכניות שלהלן, כתוצאה ממימוש זכויות מלא בנכס שבנדון.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	מועד קובע
תכנית "ע-1"	18.03.2003	02.04.2003
תכנית תא/1815 ב'	10.04.2006	25.04.2006

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 28.02.2013 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	:	6213.
חלקה	:	1359.
שטח חלקה רשום	:	590 מ"ר.
תת חלקה	:	1.
שטח תת חלקה רשום	:	179 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	45/512.
מהות הנכס	:	קומת מרתף חלקית בבנין למסחר ומגורים.
מיקום	:	רחוב הא באייר 30, תל אביב.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה הינו חלק ממרתף בבניין בן ארבע קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, הממוקם ברחוב הא באייר 30 בעיר תל אביב (להלן "הנכס").
- הנכס ידוע גם כתת חלקה 1, חלקה 1359 בגוש 6213.
- רחוב הא באייר הידוע גם כ"כיכר המדינה" הינו רחוב מעגלי המקיף שטח מגונן הכולל בין היתר שבילים להולכי רגל וספסלי ישיבה, התנועה ברחוב חד סטרית נגד כיוון השעון. הרחוב חוצה בין היתר את הרחובות וייצמן (צפון - דרום) וז'בוטינסקי (מערב - מזרח).
- סביבת הנכס ("כיכר המדינה") מאופיינת בבנייני מגורים בני ארבע קומות + קומת פנטהאוז מעל קומת בניים, קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, הבנויים סביב הכיכר וצורתם הארכיטקטונית דומה לפירמדיה הפוכה, מרבית הבניינים בנויים בקירות משותפים, ובעורפם עוברים כבישים פנימיים הכוללים חניות המשרתים את דיירי הבניינים.
- השימושים העיקריים בקומות הם בעיקר למגורים, בקומת הביניים למשרדים ומסחר, בקומת הקרקע למסחר ובמרתף למסחר, למשרדים ומחסנים.
- מדובר על סביבה יוקרתית מבוקשת.
- במקום פיתוח סביבתי מלא ותשתיות עירוניות מלאות.

<u>תיאור חלקה 1359 בגוש 6213:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 590 מ"ר.
- החלקה מצויה בחלק הדרום מזרחי של "כיכר המדינה".
- צורתה של החלקה הינה דמוי טרפז שבסיסו הארוך קעור, מידותיה: חזית צפון מערבית לרחוב הא באייר באורך של כ- 20.5 מ', חזית דרום מזרחית באורך של כ- 24 מ' ועומקה בממוצע כ- 27 מ'.
- על שטח החלקה בנוי בניין מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, הבניין נבנה בתחילת שנות ה- 70, הבניין בנוי שלד בטון ובלוקים, גג הבניין שטוח בנוי מבטון, גמר חוץ מלבני סיליקט ובטון מוחלק.
- הבניין כולל 10 יח"ד בקומות, מספר חניות בקומת הקרקע הכוללות קומת יציע חלקית, ושטח מרתף המשמש בין היתר למשרדים, מקלט וחדר הסקה.
- בעורף הבניין עובר כביש פנימי סלול אספלט ולאורכו מצויות חניות המשמשות לחניית דיירים, בבניין מעלית נוסעים המשרת את קומות הבניין, למעט קומת המרתף.

<u>תיאור תת חלקה 1, חלקה 1359 בגוש 6213:</u>

- שטח הרשום של המרתף נשוא שומה מכרעת זו הינו 179 מ"ר, וגובהו 2.65 מ'.
- הגישה לשטח המרתף הינה עצמאית דרך חדר המדרגות הראשי של הבניין.
- בעת הביקור בנכס נמצא כי הנכס משמש למשרדים עם רמת גמר ותחזוקה גבוהה.
- החלוקה הפנימית בנכס הנדון כוללת בין היתר: הול כניסה ובו עמדת קבלה, מטבחון, חדר שירותים, וחלל המחולק לחדרי משרדים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. מצב משפטי

7.1. פלט מידע מרוכז

מפלט מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים מתאריך 24.01.2013, עולים בין היתר עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 6213 חלקה: 1359 שטח החלקה: 590 מ"ר תקנון: מוסכם.

תת חלקה 1 (הנכס הנדון):

תיאור: אולם.
קומה: מרתף.
שטח במ"ר: 179 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף: 45/512.
בעלויות: אפרים מנשה (מנוצר), החלק בנכס: בשלמות.

הערת אזהרה לפי סעיף 126:

תאריך	החלק בנכס	נרשמה על הבעלות של	לטובת
04.08.2005	---	על כל הבעלים	קיטבון גרופ בע"מ

7.2. מסמכי בית משותף - צו רישום בפנקס בתים משותפים, תקנון ותשריט בית משותף:

בהתאם לצו רישום מפנקס בתים משותפים שאושר בתאריך 07.01.1974, עולים עיקרי הפרטים הבאים ביחס לנכס הנדון:

מס' חלקת משנה - 1.
סה"כ שטח רצפה במ"ר - 179 מ"ר.
תאור - אולם בקומת מרתף.
חלקים ברכוש המשותף - 45/512.

בהתאם לתקנון הבית המשותף עולה כי לנכס הנדון מוצמדות שלוש מקומות חניה מקורות בעורף הבניין בקומת הקרקע, כלהלן:
חניה בשטח של 12 מ"ר המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ט'.
חניה בשטח של 11 מ"ר המסומנת בתשריט הבית המשותף באות י'.
חניה בשטח של 11 מ"ר המסומנת בתשריט הבית המשותף באות יא'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. <u>מצב התכנון</u>

8.1. <u>המצב הקודם</u>

א. תכנית מס' 600:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1570 בתאריך 30.10.1969.
התכנית מסמנת את החלקה הנדונה באזור מגורים ד' עם חזית חנויות.
<u>זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים ד':</u>
אחוז בניה בקומת הקרקע - 40%.
אחוז בניה בקומות - 30% לקומה.
מס' קומות מכסימאלי - 5 קומות מגורים מעל קומת חנויות.
השימושים והתכליות המותרים באזור מגורים ד': בקומות העליונות מגורים בלבד, ובקומת הקרקע חנויות בלבד, כמפורט ברשימת התכליות של חזית החנויות.

ב. תכנית מס' 1815:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2581 בתאריך 22.11.1979.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 600.
מטרת התכנית הינה להתיר תוספת יציעים בחנויות וקומת ביניים שהופרדה מהחנויות והכניסה אליה מחדר המדרגות הראשי בבניינים.
השימושים המותרים בקומת הביניים יהיו למשרדים בעלי מקצועות חופשיים, שגרירויות, קונסוליות ובנקים.

8.2. <u>המצב החדש</u>

א. תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים והשימוש בהם.
<u>בבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית</u> התירה התכנית הקמת שתי קומות מרתפים לפי גודל הקומה המסחרית.
השימושים המותרים: שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכו', בתנאי שהשירותים הללו יהוו לפחות 50% משטח המרתף.
בנוסף יוכל המרתף לשמש גם לשטחי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
לא יורשו מגורים במרתף.
עוד נקבע בתכנית כי הוראות תכנית זו יחולו על תכניות תקפות שאינן כוללות הוראות לגבי מרתפים, וכן על כל התכניות החדשות שטרם אושרו למתן תוקף, אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד להיכנס תכנית זאת לתוקף.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ב. תכנית מתאר מקומית "ע-1" - מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית "ע".

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי ת"א - יפו ומטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם.

התכנית מאפשרת הקמת שתי קומות מרתף בשיעור של עד 80% בגובה של 4 מ' נטו לכל קומה. בתנאים מסויימים תותר תוספת 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות בגובה של 3.5 מ' נטו לכל קומה.

תותר בניית קומות המרתף עד גבולות מגרש, בתנאים המפורטים בתכנית, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית עד 80% משטח המגרש, היתר בניה למרתפים בתכסית גדולה יותר יינתן בתנאים שייקבע מהנדס העיר.

התכנית קבעה בין היתר כי בבניינים עם חזית מסחרית כלוואי לשימוש עיקרי למגורים יותרו התכליות והשימושים הבאים: בשתי קומות המרתפים העליונות שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים לבנייני מגורים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה), לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט, וכן שטחים נילווים לכל סוגי הבניינים.

השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו ליחידות המסחר שמעליהן, שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.

בקומות המרתף התחתונות יתאפשרו שימושים כמו בבנייני מגורים.

ע"פ הוראות התכנית אין בתכנית זו כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין על תחילת תכנית זו.

בבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבנייה המותרות ע"פ התכנית הראשית, או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכו'), הכל לפני תחילת תכנית "ע" - מרתפים, רשאית הועדה המקומית לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצעות חופשיים שאינן מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.

ג. תכנית מס' תא/ 1815 ב' - "רחוב הא באייר":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5518 בתאריך 10.04.2006.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 600 ולתכנית מס' 1815.

מטרת התכנית בין היתר הינה להתיר שימוש במרתפים כשטח עיקרי, בהתאם לשימושים המותרים בקומות הקרקע ובקומות הביניים.

עוד נקבע בתכנית כי לא תותרנה כניסות מחדר המדרגות הראשי למרתפים וליציעים. הגישה לקומת המרתף וליציע תהיה דרך השטחים המסחריים, וכן יותרו כניסות חיצוניות לקומת המרתף.

ע"פ הוראות התכנית סה"כ השטחי העיקריים במרתף ו/או בקומת הביניים לא יעלה על 30% לקומה משטח החלקה, סה"כ שטחי השירות בקומות אלו לא יעלה על 10% לקומה משטח החלקה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. <u>רישוי</u>

<u>היתר בניה קיים</u>:

הוצגה בפני תכנית היתר בניה מס' 319 מתאריך 15.07.1971, על פיו אושר לבנות על שטח החלקה 635 מ"ר בניין בן 5 קומות מעל ק"ק וקומת מרתף.

<u>להלן שטחי הבנייה ע"פ תכנית הבקשה להיתר</u>:

קומה	שטח בניה מוצע
מרתף	300 מ"ר
קרקע	254 מ"ר
א'	172 מ"ר
ב'	183 מ"ר
ג'	199 מ"ר
ד'	253 מ"ר
ה'	145 מ"ר
סה"כ	**1,206 מ"ר**

<u>בתכנית ההיתר שטח קומת המרתף מחולק באופן הבא</u>:

מחסן -	בשטח של	180.41 מ"ר
מקלט -	בשטח של	89.74 מ"ר
חדר הסקה -	בשטח של	9.75 מ"ר
חדר מדרגות-	בשטח של	<u>19.33 מ"ר</u>
סה"כ שטח:		**299.23 מ"ר**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10. <u>שומות הצדדים</u>

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין שתי התכניות שלהלן:

מספר תכנית	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שמאי המשיבה	ההשבחה ע"פ שמאי המבקש
תכנית "ע-1"	02.04.2003	201,300 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית תא/1815 ב'	25.04.2006	337,269 ש"ח	לא חלה השבחה

נתוני שווי ותחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י נספח א'.

תחשיב שמאי המבקש - ראה/י נספח ב'.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה.

12. <u>תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות בין הצדדים:

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.1. <u>תכנית "ע-1"</u>

✓ **<u>קיומה של השבחה:</u>**

- **שמאי המשיבה** חישב את ההשבחה הנובעת מתכנית זו שאפשרה לגישתו לעשות שימוש של משרדים בשטח המרתף, וזאת לעומת תכנית המצב הקודם (תכנית "ע") על פיה היה ניתן לעשות שימוש של מחסנים בלבד בשטחי המרתף.
שמאי המשיבה קבע כי התכנית גרמה להשבחת הנכס הנדון בסך של 201,300 ש"ח.
שמאי המשיבה ציין כי ספק אם יש לקזז עלויות ההתאמה שכן בפועל משמש הנכס הנדון כמשרד מזה שנים ארוכות, כמו כן סבור שמאי המשיבה כי ע"פ הפסיקה הקיימת אין לקזז כופר חניה מההשבחה, ובכל מקרה לנכס צמודים שלוש מקומות חניה בקומת הקרקע.
- **שמאי המבקש** טען כי התכנית לא השביחה את המקרקעין הנדונים.
שמאי המבקש ביסס את קביעתו על תחשיב שערך על פיו הגיע למסקנה כי התכנית פגעה בשווי המקרקעין, בהתחשב בעלויות ההתאמה ובתשלום כופר חניה לחמש מקומות חניה[2].

- **הכרעה:**
אין מחלוקת בין הצדדים כי במצב הקודם הותר שימוש של מחסן בשטח המרתף ובמצב החדש ניתן לעשות שימוש של משרדים בשטח המרתף.
יש לבחון את ההשבחה החלה על המקרקעין הנדונים, בגין אישור התכנית הנדונה, בהתבסס על השווים בשני מצבי התכנון, תוך התחשבות בתקן החניה הנדרש לצורך שימוש כמשרדים.
לעניין קיזוז/אי קיזוז כופר חניה מההשבחה - אני סבור כי במקרה הנדון, ללא תשלום כופר חניה לא יהא ניתן לממש את זכויות הבנייה שהוקנו בתכנית המצב החדש, ומשכך ההשבחה שנוצרה הינה שווי זכויות הבניה שהוקנו, בניכוי תשלום לקרן החניה.
בהתייחס להחלטת ועדת ערר על פיה אין לקזז כופר חניה מההשבחה, לדעתי אין דין הוצאות כופר חניה כדין אגרות בניה, שכן שווי זכויות הבניה בשוק מגלם את הצורך בתשלום אגרות בניה, בעוד ששווי השוק לזכויות בניה שלא מצריכות תשלום לקרן חניה לא מגולם בשווי תשלום זה.
מכאן, שבמקרים המחייבים בתשלום הוצאות לקרן חניה לצורך מימוש זכויות הבניה, יש לנכות תשלום זה מההשבחה.

[2] לפי כופר חניה של 30,000 ש"ח למקום חניה, ובסה"כ 150,000 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

✓ **<u>ערכי שווי:</u>**

- **שמאי המשיבה** ביסס את תחשיבו על ערכי השווי הבאים:

<u>מצב חדש - שווי למשרדים:</u> עסקאות מכר של משרדים בקומות העליונות (לא בקומת המרתף) ברחוב הא באייר בשנים 2003 - 2004 מצביעות על שווי ממוצע של 7,500 ש"ח למ"ר בנוי[3], שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה של 10% משווי זה, קרי שווי של 6,750 ש"ח למ"ר בנוי בנכס הנדון.
בחילוץ שווי הקרקע הגיע שמאי המשיבה לשווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים במרתף ע"ס של 2,625 ש"ח[4].

<u>מצב קודם - שווי למחסן:</u> שמאי המשיבה קבע מקדם של 0.5 למחסן במרתף משווי משרד[5], קרי שווי של 3,750 ש"ח למ"ר בנוי.
בחילוץ שווי הקרקע הגיע שמאי המשיבה לשווי מ"ר קרקע מבונה למחסן במרתף ע"ס של 825 ש"ח[6].

- **שמאי המבקש** ביסס את תחשיבו על ערכי השווי הבאים:

<u>מצב חדש - שווי למשרדים:</u> שווי מ"ר בנוי בסך של 7,500 ש"ח למשרדים בקומות (כפי שקבע שמאי המשיבה), משווי זה הפחית 25% בגין התאמה למפלס המרתף, וקיבל שווי בסך 5,625 ש"ח למ"ר בנוי משרדים בקומת המרתף.
<u>מצב קודם - שווי למחסנים:</u> שווי מ"ר בנוי בסך של 5,000 ש"ח.

<u>להלן נתוני השווי שהציג שמאי המבקש לעניין שווי מ"ר בנוי משרדים[7]:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת/רחוב	שטח	קומה	שימוש	חניה	שווי	מחיר למ"ר
14.08.2003	6213/1386	הא באייר 8	79 מ"ר	1	משרד	אין	629,998 ש"ח	7,975 ש"ח
29.03.2004	6213/1386	הא באייר 8	45 מ"ר	2	משרד	אין	317,450 ש"ח	7,054 ש"ח
28.12.2004	6213/882	שרת 25	34 מ"ר	קרקע	משרד	אין	250,000 ש"ח	7,353 ש"ח
11.03.2004	6213/494	ליפסקי 10	82 מ"ר	קרקע	משרד	אין	612,680 ש"ח	7,472 ש"ח
מחיר ממוצע למ"ר בנוי								**7,463 ש"ח**

[3] שמאי המשיבה מאמץ את נתוני השווי שהציג שמאי המבקש לשווי מ"ר בנוי למשרדים (כפי שיובאו בטבלה שלהלן).
[4] לפי יזמות מופחתת של 20% ועלות בניה בסך 3,000 למ"ר (מעטפת, מערכות וגמר מלא, כולל מ.א.).
[5] שמאי המשיבה התבסס בעניין זה על קביעתה של השמאית המכריעה נאוה סירקיס בשומה מכרעת מיום 13.03.2012 שערכה לנכס ברח' אבן ספיר 4, בתל אביב.
[6] לפי יזמות מופחתת של 20% ועלות בניה בסך 2,300 למ"ר (מעטפת ומערכות).
[7] מדובר על נתוני שווי לגביהם נמצאו ו/או הוצגו אסמכתאות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן נתון שווי נוסף שהציג שמאי המבקש[8]:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	יעוד	שווי מכירה	שע"ח	בש"ח	מחיר למ"ר
01.09.2005	6213/1393/1	הא באייר 16	204.5 מ"ר	מחסן במרתף	$267,500	[9]5.0599	[10]1,353,523 ש"ח	[11]6,619 ש"ח

כמו כן הציג שמאי המבקש שומה מכרעת[12] מחודש מאי 2006 שערך השמאי ספי רביב לנכס המהווה מרתף בשטח של 204.5 מ"ר הממוקם בבניין ברחוב הא באייר 16 בת"א, בה הוא קבע כי שווי המצב הקודם (ע"פ תכנית "ע") הינו $1,000 (המהווה 4,671 ש"ח) ושווי המצב החדש (ע"פ תכנית "ע-1") הינו $1,400 (המהווה 6,539 ש"ח).

- **<u>הכרעה:</u>**

<u>שווי מרתף בשימוש למשרדים:</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי שווי מ"ר קרקע בנוי למשרדים בקומות (מעל קומת קרקע) הינו 7,500 ש"ח, נכון למועד הקובע.

הצדדים חלוקים על המקדם הראוי להתאמת שווי זה למפלס המרתף, שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% ושמאי המבקש סבור כי יש להפחית 25% מהשווי למשרדים בקומות.

אני סבור כי שווי משרדים בקומות הינו 7,500 ש"ח.

באשר לשווי משרד בקומת המרתף, אני סבור כי ההפחתה הראויה הינה בשיעור של 10%, קרי שווי מ"ר בנוי בשימוש משרד בקומת המרתף הינו בסך 6,750 ש"ח.

בהתחשב בעלויות התאמה ממחסנים למשרדים בסך של 1,000 ש"ח למ"ר, מתקבל שווי מ"ר במצב החדש בסך 5,750 ש"ח[13].

---

[8] אציין כי עסקה זו שהוצגה ע"י המבקש כביכול למחסן, משקפת למעשה שווי למשרד, וזאת לאור התב"ע החלה במועד הרלוונטי, וע"פ השימוש בפועל (בהתאם לאסמכתא שהוצגה ע"י שמאי המבקש - שומה מכרעת של השמאי ספי רביב), כאשר רמת הגמר למשרדים הקיימת הינה פשוטה/בסיסית.

[9] שע"ח ע"פ פלט המידע של העסקה צ"ל 4.498 ש"ח.

[10] בתיקון הטעות של שע"ח (ראה/י הערת שוליים 9 שלעיל) צ"ל 1,203,215 ש"ח.

[11] בתיקון הטעות של שע"ח (ראה/י הערת שוליים 9 שלעיל) צ"ל 5,884 ש"ח.

[12] השומה המכרעת נערכה טרם תיקון 84.

[13] שווי דומה מתקבל, כאמור, בניתוח העסקה שנערכה ברח' הא באייר 16 שלעיל, אותה הציג שמאי המבקש.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שווי מרתף בשימוש למחסן:
הצדדים חלוקים על שווי מ"ר בנוי למחסנים בקומת המרתף, שמאי המשיבה ביסס את תחשיבו על שווי מ"ר בנוי בסך 3,750 ש"ח (50% משווי משרדים בקומות בהתאם לנקבע בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס), לעומתו, שמאי המבקש הביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 5,000 ש"ח.
לא נמסרו על ידי הצדדים ולא נמצאו על ידי אסמכתאות לנתוני שווי למחסנים בסביבה הקרובה, בסמוך למועד הקובע.
במקרה הנדון אני סבור כי השווי הראוי למ"ר בנוי למחסן הינו בסך 4,000 ש"ח שהינו כ-53% משווי המצב החדש - כמשרדים בקומות.

מספר מקומות חניה נדרשים לשימוש כמשרדים:
בהתאם למסמכים שהוצגו בפני, לנכס הנדון צמודות שלוש חניות בעורף הבניין בקומת הקרקע, על מנת לעשות שימוש של משרדים יש צורך ב- 5 מקומות חניה, ומכאן שחסרים עוד שני מקומות חניה על מנת לממש את השימוש כמשרדים.
עלות כופר חניה הינו כ- 38,000 ש"ח, נכון למועד הקובע, כך שעבור שני מקומות חניה יש לשלם כופר חניה בסך 76,000 ש"ח.

- **<u>תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית מתאר "ע-1" (נכון למועד הקובע 02.04.2003):</u>**

נתונים לתחשיב	
שטח המרתף	180.41 מ"ר[14]
מצב קודם - שווי מ"ר בנוי במרתף בשימוש מחסן	4,000 ש"ח
מצב חדש - שווי מ"ר בנוי במרתף בשימוש משרד	5,750 ש"ח
כופר חניה לשתי מקומות חניה	76,000 ש"ח

תחשיב ההשבחה		
שווי המצב החדש:	76,000 ש"ח - (5,750 ש"ח x 180.41 מ"ר) =	961,358 ש"ח
שווי המצב הקודם:	4,000 ש"ח x 180.41 מ"ר =	<u>721,640 ש"ח</u>
ההשבחה:		239,718 ש"ח
היטל ההשבחה למועד הקובע:	239,718 ש"ח / 2 =	**119,859 ש"ח**

[14] ע"פ היתר בניה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.2. <u>תכנית תא/1815 ב':</u>

- **שמאי המשיבה** חישב את ההשבחה הנובעת מתכנית זו שאפשרה לגישתו לעשות שימוש מסחרי בשטח המרתף, וזאת לעומת תכנית המצב הקודם (תכנית "ע - 1") על פיה היה ניתן לעשות שימוש של משרדים בשטחי המרתף.
שמאי המשיבה קבע כי התכנית גרמה להשבחה בסך של 337,269 ש"ח.
שמאי המשיבה טען כי הנכס הנדון עומד בקריטריונים הנדרשים לאישורו כשטח מסחרי (שטח עיקרי), וזאת בהתאם למותר ע"פ הוראות התכנית.
לגבי הכניסה הנפרדת ציין שמאי המשיבה כי קיימת כניסה נפרדת לשטח המרתף באמצעות מעלית נפרדת המחברת את קומת הקרקע למרתף. הכניסה דרך חדר המדרגות היא נוספת לגישה הנפרדת.
בנוסף טען כי קיימת אפשרות נוספת לחבר את הנכס הנדון לחנות מעל ולהיכנס אליו דרך החנות, או להכשיר פיזית כניסה חיצונית בהיקף הבניין.

- **שמאי המבקש** סבור כי מדובר בתכנית הפוגעת בשווי המקרקעין.
לגישתו, תכנית 1815 ב' הגבילה את תכנית "ע-1", שכן לא ניתן יותר לקבל שימוש של משרדים בנכס הנדון.
שמאי המבקש טען כי במקרה הנדון כניסה נפרדת מחזית הבניין אינה אפשרית מבחינה תכנונית ופיזית, עקב מיקומם של חנויות פרטיות בחזית, גם כניסה חיצונית בעורף הבניין בלתי אפשרית לגישתו, שכן קיימות חניות פרטיות ואין שטח פנוי ליצירת כניסה חיצונית שכזו, ומכאן שלא ניתן לממש את הוראות התכנית בשל הוראותיה המחייבות בין היתר כניסה נפרדת לשטח המרתף, שלא דרך חדר המדרגות של הבניין[15].
לגבי המעלית ציין שמאי המבקש לא קיימת מעלית למפלס קומת המרתף, וע"פ תכנית ההיתר המעלית מגיעה לחדר הסקה ולא לנכס הנדון, ובכל מקרה, ע"פ הוראות תכנית תא/1815 ב' המעלית לא יכולה להוות כניסה נפרדת.
שמאי המבקש ציין כי התכנית מתאימה רק לבעלי שטחים מסחריים בקומת הקרקע ובקומת המרתף היכולים לבצע התאמות לגישה בהתאם להוראות התכנית.

[15] לתימוכין, הציג שמאי המבקש בקשה ל"שימוש חורג" מספר 12-0862 מיום 16.05.2012 בנכס הנדון לעשות שימוש למשרד במרתף לצמיתות, הועדה המקומית לתו"ב בהחלטתה מיום 17.10.2012 החליטה לדחות את הבקשה, ובין היתר מהסיבה כי לא מוצעת גישה למרתף מהשטחים המסחריים ו/או כניסה חיצונית.
בתגובה ציין שמאי המשיבה כי הבקשה לשימוש חורג משנת 2012 שהציג שמאי המבקש אינה רלוונטית למועדים הקובעים ולאפשרויות המימוש.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>הכרעה:</u>**

כאמור, הוראות התכנית קובעות בין היתר כי לשם מימוש משרדים או מסחר בקומת המרתף הגישה לקומת המרתף תהיה דרך השטחים המסחריים בקומת הקרקע, ו/או באמצעות כניסות חיצוניות לקומת המרתף.
מבדיקה שערכתי עולה כי קיימת אלטרנטיבה של גישה חיצונית למרתף מעורף קומת הקרקע בשטח חלק מהחניות הצמודות לנכס כך שניתן לעשות שימוש למשרדים או למסחר בהתחשב בפתרון חניה.
אני סבור שהשימוש היעיל בקומת המרתף הינו שימוש מסחרי, באופן שיהא חיבור לקומת הקרקע המסחרית.
כאמור, קומת הקרקע וקומת המרתף אינן בבעלות אחת, לפיכך מימוש השבחה זו מחייב שיתוף פעולה והסכמה עם חלק מבעלי הזכויות בקומת הקרקע המסחרית.
מהאמור לעיל, עולה כי המשמעות למימוש התכנית הינה יצירת מושעא בין הזכויות בקומת המרתף לזכויות בחלק מקומת הקרקע המסחרית, מגבלה זו מפחיתה להערכתי בשיעור של 35% משווי המלא של השימוש המסחרי במפלס המרתף.
מההשבחה החלה על המקרקעין הנדונים בגין אישור התכנית הנדונה, יש לקזז כופר חניה הנדרש בשל השימוש המסחרי, במקום השימוש כמשרדים.

✓ **<u>ערכי שווי:</u>**

- **שמאי המשיבה** ביסס את תחשיבו על ערכי השווי הבאים:

<u>מצב חדש - שווי מרתף מסחרי:</u> שמאי המשיבה ביסס את השווי על הסכם שכירות לתקופה שבין 01.06.2006 ל- 01.06.2008 לחנות ומרתף ברחוב הא באייר 26[16].
מניתוח העסקה שערך שמאי המשיבה הוא קבע כי דמי השכירות למרתף בשימוש מסחרי הינם כ- 100 ש"ח למ"ר לחודש, ומכאן ששוויו הינו 13,333 ש"ח[17].
שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה של 20% למרתף מסחרי ללא הצמדה לחנות שמעל, קרי שווי של 10,664 ש"ח למ"ר בנוי.
בניתוח חילוץ שווי הקרקע הגיע שמאי המשיבה לשווי מ"ר קרקע מבונה מסחרי במרתף ע"ס של 4,888 ש"ח[18].

---

[16] פרטי הסכם זה וניתוח העסקה מצוינים בשומה מכרעת מיום 10.12.2009 שערכה ע"י השמאי המכריע רן וירניק.
[17] בהיוון לצמיתות לפי 9%.
[18] לפי יזמות מופחתת של 20% ועלות בניה בסך 4,000 למ"ר (מעטפת, מערכות וגמר מלא, כולל מ.א.).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

מצב קודם - שווי מרתף למשרד : שמאי המשיבה ביסס את השווי על עסקת מכר מיום 22.08.2005 בה נמכר משרד בשטח של 43 מ"ר הממוקם בקומת קרקע בבניין ברחוב הא באייר 20 תמורת 346,654 ש"ח (התמורה משקפת מחיר של 8,061 ש"ח למ"ר).
שמאי המשיבה קבע הפחתה של 10% למשרד במרתף, משווי משרד בקומת הקרקע, קרי, שווי מ"ר בנוי למשרד במרתף בסך 7,255 ש"ח.
בניתוח חילוץ שווי הקרקע הגיע שמאי המשיבה לשווי מ"ר קרקע מבונה למשרד במרתף ע"ס של 3,045 ש"ח[19].

- **שמאי המבקש** כלל לא ערך תחשיב שווי לתכנית זו.

- **הכרעה:**

להלן נתוני השוואה של עסקאות דמי שכירות בחנויות ברחוב הא באייר, עליהם ביססתי את השווי כמרתף מסחרי[20]:

מועד ההשכרה	גודל החנות	תקופת השכירות	התמורה	דמ"ש למ"ר לחודש
05/2007	כ- 50 מ"ר	6 שנים + אופציה	$80 לחודש	כ- 320 ש"ח
12/2007	כ- 40 מ"ר	5 שנים + אופציה	$100 לחודש	כ- 400 ש"ח
04/2008	כ- 100 מ"ר	---	$90 לחודש	כ- 360 ש"ח

בהתחשב בנתונים שלעיל, עולה כי ממוצע דמי השכירות לשטחים מסחריים ברחוב הא באייר, בסמוך למועד הקובע הינו בגבולות 300 ש"ח למ"ר.
ומכאן, ששווי למ"ר מסחרי (בשיעור היוון 9%) הינו כ- 40,000 ש"ח.
אני סבור כי במקרה הנדון ניתן לייחס מקדם 0.4 לשווי מרתף מסחרי משווי החנות שמעליו, ומכאן ששווי מרתף מסחרי (עם חיבור לשטח המסחרי בקומת הקרקע) הינו כ- 16,000 ש"ח.
כאמור, במקרה הנדון קומת הקרקע וקומת המרתף אינן בבעלות אחת, לפיכך מימוש השבחה זו מחייב שיתוף פעולה והסכמה עם בעלי קומת הקרקע המסחרית.
אני סבור כי יש לייחס הפחתה לשווי הנובע ממצב זה בשיעור של 35% משווי המרתף המסחרי המחובר לק"ק, קרי : 16,000 ש"ח x 0.65 = 10,400 ש"ח.

[19] לפי יזמות מופחתת של 20% ועלות בניה בסך 3,000 למ"ר (מעטפת, מערכות וגמר מלא כולל מ.א.).
[20] הנתונים שלהלן מופיעים בשומה מכרעת מיום 10.12.2009 של השמאי רן וירניק שלעיל.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- שווי מרתף בשימוש למשרדים:

להלן שתי עסקאות מכר למשרדים ברחוב הא באייר, שנמצאו על ידי במאגר מס שבח:

תאריך	גו"ח	כתובת/רחוב	שטח	קומה	התמורה	מחיר למ"ר
13.02.2008	6213/1381/11	הא באייר 4	56 מ"ר	קרקע	780,000 ש"ח	13,928 ש"ח
11.05.2008	6213/1364/7	הא באייר 72	225 מ"ר	שנייה	2,500,000 ש"ח	11,111 ש"ח

לאור הנתונים שלעיל, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ולמועד הקובע, ובהתחשב ובנתון השווי שהציג שמאי המשיבה, אני סבור כי שווי למ"ר בנוי משרדים בקומות הינו בגבולות 9,000 ש"ח, נכון למועד הקובע.
בהתאם להכרעתי שלעיל, ניתן לייחס הפחתה בשיעור של 10%, לשווי משרד במרתף משווי משרד בקומות, קרי, שווי מ"ר בנוי בשימוש משרד בקומת המרתף הינו בסך 8,100 ש"ח.

מספר מקומות חניה נדרשים לשימוש כמרתף מסחרי:
על מנת לעשות שימוש של מרתף מסחרי יש צורך במקום חניה אחד נוסף על השימוש כמשרדים.
עלות כופר חניה למקום חניה אחד הינו כ- 39,000 ש"ח, נכון למועד הקובע.

- **תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית תא/1815 ב' (נכון למועד הקובע 25.04.2006):**

נתונים לתחשיב	
שטח המרתף	177 מ"ר[21]
מצב קודם - שווי מ"ר בנוי מרתף בשימוש משרד	8,100 ש"ח
מצב חדש - שווי מ"ר בנוי מרתף בשימוש מסחר	10,400 ש"ח[22]
כופר חניה למקום חניה אחד	39,000 ש"ח

תחשיב ההשבחה		
שווי המצב החדש:	39,000 ש"ח - (10,400 ש"ח x 177 מ"ר) =	1,801,800 ש"ח
שווי המצב הקודם:	8,100 ש"ח x 177 מ"ר =	1,433,700 ש"ח
ההשבחה:		368,100 ש"ח
היטל ההשבחה למועד הקובע:	368,100 ש"ח / 2 =	**184,050 ש"ח**

[21] 590 מ"ר x 30% = 177 מ"ר (ע"פ הוראות תכנית תא/1815 ב').
[22] שווי מ"ר בנוי מגלם את הפסד שטח המדרגות המהוות חיבור בין ק"ק לקומת המרתף.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תכנית "ע-1"	02.04.2003	239,718 ש"ח	**119,859 ש"ח**
תכנית תא/1815 ב'	25.04.2006	368,100 ש"ח	**184,050 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

נספח א' - נתוני שווי ותחשיבי שמאי המשיבה

תכנית "ע-1"

נתוני שווי:

מצב חדש – שווי למשרד:

עיסקאות מכר של משרדים בהא באייר 8 , בשנים 2004 – 2003 , קומות עליונות מצביעות של שווי ממוצע של - 7,500 ₪ למ"ר.

שווי במרתף בהפחתה של 10% - 6,750 ₪

שווי זכויות בניה בהתאמה (יזמות מופחתת 20% ועלות בניה של 3,000 ₪ מעטפת, מערכות וגמר מלא כולל מ.א.) – **2,625** ₪

מצב קודם – שווי למחסן:

השמאית המכריעה נאוה סירקיס בשומתה להשבחה בין משרד במרתף למחסן , ברחוב אבן ספיר מס' 4 , קבעה כי מקדם מחסן במרתף מול משרד הוא 0.5 .

שווי מחסן בקומת המרתף בהתאמה - 3,750 ₪

שווי זכויות בניה בהתאמה (יזמות מופחתת 20% ועלות בניה של 2,300 ₪ מעטפת, מערכות) - **825** ₪

תחשיב ההשבחה:

א. <u>השבחה לפי תכנית "ע1" – השבחה ממחסן למשרד:</u>

183 מ"ר * (2,625 ₪ - 825 ₪)	=	329,400 ₪
עלויות התאמה - 183 מ"ר * 700 ₪	=	(128,100 ₪)
סה"כ ההשבחה	=	**201,300** ₪
היטל השבחה (50%)	=	**100,650** ₪

תכנית תא/ 1815 ב'

נתוני שווי:

מצב חדש – מרתף מסחרי:

חנות ומרתף המחובר לחנות בשטח של 160 מ"ר מרתף ו – 25 מ"ר חנות במפלס הקרקע , ברחוב הא באייר 26 , הושכרה לתקופה שבין 1.6.06 – 1.6.08 תמורת סכום של $5,500 בשנה הראשונה ו – $6,000 לחודש בשנה השנייה , כאשר ניתן לייחס לפי ניתוח שעשה השמאי וירניק כ – 61% משכ"ד למרתף – כלומר דמי שכירות כ – 100 ₪ למ"ר מרתף בשימוש מסחרי (המחובר לחנות שמעל)וכ – 200 ₪ למ"ר לשטח העליון.

סה"כ שווי בהוון לפי 9% - 13,333 ₪

מרתף מסחרי ללא הצמדה לחנות שמעל

הפחתה של 20% - 10,664 ₪

שווי זכויות בניה בהתאמה (יזמות מופחתת 20% ועלות בניה של 4,000 ₪ מעטפת, מערכות וגמר מלא כולל מ.א.) – **4,888** ₪

מצב קודם – מרתף למשרד:

עיסקת מכר של משרד בהא באייר 20 , בשנת 2005 , קומת קרקע מצביעה של שווי ממוצע של - 8,060 ₪ למ"ר.

שווי במרתף בהפחתה של 10% - 7,255 ₪

שווי זכויות בניה בהתאמה (יזמות מופחתת 20% ועלות בניה של 3,000 ₪ מעטפת, מערכות וגמר מלא כולל מ.א.) – **3,045** ₪

תחשיב ההשבחה:

ב. <u>השבחה לפי תכניות 1815 ב' – שימוש למשרדים/ מסחר:</u>

183 מ"ר * (4,888 ₪ - 3,045 ₪) = 337,269 ₪

היטל השבחה (50%) = **168,634** ₪

נספח ב' - תחשיב שמאי המבקש

תכנית "ע-1"

מצב קודם: (לשנת 2003)

שווי מ"ר בנוי כמחסנים למסחר בק"ק 5,000 ₪.

179 מ"ר (על פי נסח רישום) X 5,000 ₪/מ"ר= **895,000 ₪.**

שווי במצב חדש:

התאמה למפלס המרתף 0.75 : (7,500 ₪/מ"ר (משרדים) X 179 מ"ר 1,006,875 ₪.

עלויות התאמה ממחסן למשרד 500 ₪/מ"ר X 179 מ"ר= 89,500 ₪.

כופר חניה (5 X 30,000 ₪) 150,000 ₪.

סה"כ שווי מצב חדש בניכוי התאמות: *767,375* ₪.

השבחה: 127,625 ₪ (-).

אין השבחה.