Eyal Itzhaki
אייל יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין | שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך 26/7/2015
מס' תיק-פניה 245 -376-2015

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בחלקה 254 בגוש 6636

רחוב קהילת ורשה 65, תל אביב

תאריך 26/7/2015
מס' תיק-פניה 245 -376-2015

לכבוד,
חב' יצחק עופר חברה לבניין בע"מ - המבקש
באמצעות מר רן וירניק - שמאי מקרקעין
רח' תוצרת הארץ 18, תל אביב
דוא"ל wran@isdn.net.il

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - המשיבה
באמצעות מר שמואל פן - שמאי מקרקעין
רח' מהר"ל 10, תל אביב
דוא"ל spenn@netvision.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת

הנדון: <u>גוש 6636 חלקה 254, קהילת ורשה 65, תל אביב, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 12/5/2015 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון. זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור תכניות והקלות במסגרת מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 29/3/2015, שנערכה על ידי מר שמואל פן, שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת הבעלים מיום 23/6/2015.

ב. שומה מטעם הנשום מיום 25/5/2015, שנערכה על ידי מר רן וירניק, שמאי מקרקעין.

ביום 9/7/2015, קיימתי דיון בהשתתפות שמאי ונציגי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועדים קובעים שונים כמפורט בסעיף 8.

ביקור בנכס נערך ביום 3/7/2015 ע"י החת"מ.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	6636
חלקה	:	254 בשלמות
מהות הנכס	:	מגרש שעליו בנוי מבנה מגורים טורי דו קומתי בן 8 יח״ד
כתובת	:	קהילת ורשה 65, תל אביב

4. תאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס שבנדון הינו חלקה, שעליה בנוי בנין מגורים טורי דו קומתי, הממוקם בצידו המזרחי של רח׳ קהילת ורשה בשכונת הדר יוסף בתל אביב.

צורת החלקה בדמות טרפז ושטחה הרשום 1,206 מ״ר (שטח נטו לאחר הפרשה מתוכננת 1,112 מ״ר).

אורך חזיתה המערבית הפונה לרח׳ קהילת ורשה כ - 24 מ׳ ועומקה כ - 44 מ׳ בממוצע.

במבנה שבנוי על החלקה 8 דירות, 4 בכל קומה, בשטח בנוי מקורי של כ- 25 מ״ר לדירה.

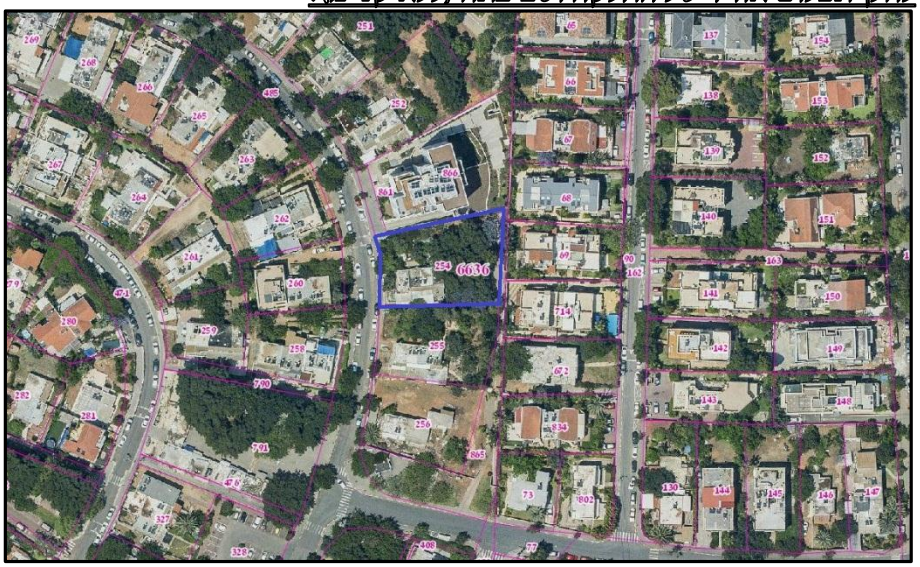
הגישה לדירות שבקומה העליונה באמצעות גרם מדרגות חיצוני.

הבניין ותיק ונבנה ככל הנראה באמצע שנות החמישים.

הבניין מיועד להריסה ובמקומו מתוכננת הקמת בנין מוגרים חדש בן 8 קומות ובו 31 יח״ד.

רחוב קהילת ורשה הינו חד סטרי והוא מסתעף ומסתיים ברחוב הדר יוסף. הסביבה מאופיינת בבניני מגורים טוריים ותיקים בני 2 קומות, בתי מגורים צמודי קרקע לצד בניני מגורים חדישים בבניה רוויה בני 4-8 קומות. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (ללא קנ״מ):



5. מצב תכנוני

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 מצב קודם:

תכנית 254

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 321 מיום 26/11/1953.

התכנית מייעדת את החלקה ל"אזור מגורים א'2".

זכויות הבניה הינן שתי קומות, 25% לקומה. סה"כ 50% בניה.

5.2 רישוי בניה במצב הקודם:

בתאריך 21/11/1954 ניתן היתר בניה מספר 838 להקמת הבניין הקיים על החלקה (מבנה דו קומתי הכולל 8 יחידות דיור). שטח כל אחת מהדירות 25 מ"ר.

5.3 מצב חדש:

תכנית 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו כולל מדרגות פנימיות לכל יח"ד בקומה העליונה.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

תכנית ע'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף הבית. במרתף יותרו שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים ומעליות.

תכנית 2110

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 מיום 25/8/1987.

התכנית חלה על שכונת "הדר יוסף" ומטרתה איחוד וחלוקה מחדש של החלקות הכלולות בתכנית, ביניהן חלקה 254 הנדונה, אשר מהווה חלק ממגרש ה' שיעודו "מגורים IV", ושעליו הותרה הקמת בניין בן 4 קומות, הכולל 16 יח"ד, שייבנה בקיר משותף עם הבניין המתוכנן להיבנות בצידו הדרומי של המגרש בתחום חלקה 253 הגובלת מדרום.

שטח דירה ממוצעת נקבע ל – 85 מ"ר ברוטו.

ביצוע התכנית והפיתוח יהיו על ידי יוזם הבניה במגרשי התכנית ובכללם העברת עצים נטועים למגרש בייעוד שצ"פ.

תכנית ג'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות בתים ומתירה לבנות חדר יציאה לגג בשטח כולל של 23 מ"ר מכל דירה בקומה העליונה בבניין.

תכנית ע/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים ובלבד ששוכנעה הוועדה, כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.

השימושים המותרים במרתף של בתים משותפים הם: שטחי שירות כלליים וכן מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ – 4 מ'.

גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ – 3.5 מ'.

תכנית 2479 "מתחם השדרה"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5379 מיום 15/3/2005.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

התכנית מסמנת את הנכס כמגרש מספר 5 בייעוד "אזור מגורים מיוחד".

התכנית מסמנת רצועה להרחבת דרך (רחוב קהילת ורשה) ברוחב של 4 מ'. שטח המגרש לאחר ההפקעה 1,112 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש הן:

מספר יח"ד	24
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	90 מ"ר
גובה הבניין	5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וכן קומת גג חלקית
שטח השרות על קרקעי	במפלס הכניסה 50% משטח קומה טיפוסית בקומות העליונות 25% מהשטח העיקרי
שטח שירות תת קרקעי	300% משטח המגרש

מותרת הקמת דירות גן בשיעור של עד 50% משטח קומה טיפוסית והצמדת חלק משטחי החצר המשותפת לדירות הגן.

חניה תהיה בהתאם לתקן חניה.

בנספח התנועה נקבע כי לכל דירה יסודרו 2 מקומות חניה, סה"כ 48 מקומות.

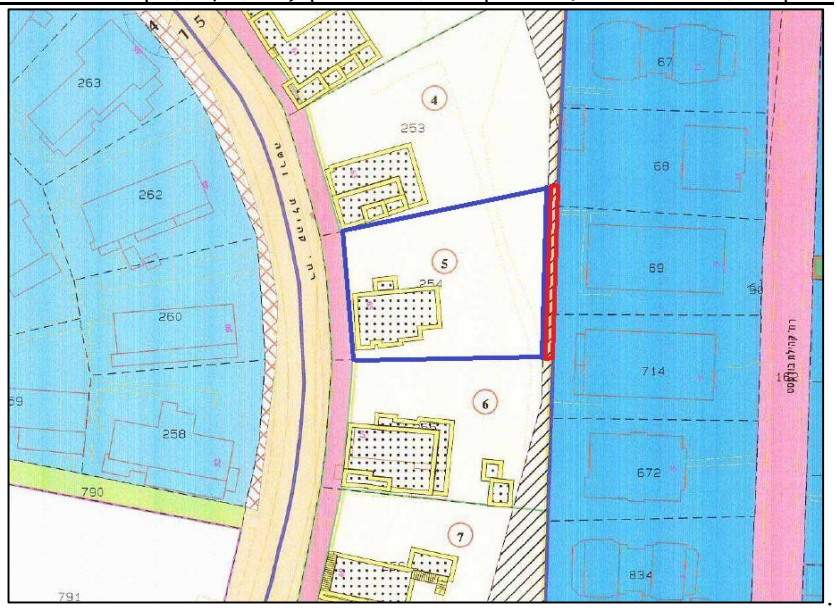
רמפת הכניסה לחניה תהא משותפת עם מגרש 4 הצמוד מצפון.

חלק מחלקה 410 יועבר כקרקע משלימה למגרשים הגובלים ממערב, בכפוף להסדר קנייני עם בעלי החלקה.

רוחב חלקת ההשלמה שגובלת במגרש הינו 2 מ' ושטחה כ- 66 מ"ר[1].

[1] לפי מדידה גראפית מתשריט התכנית.

להלן תשריט התכנית עם סימון המגרש שבנדון (בכחול) וחלקת ההשלמה (באדום):



תכנית ג'1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/8/2007.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ליחידת דיור עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות לחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

לא ניתן להקים חדר יציאה לגג על קומה עליונה חלקית (הקטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה).

בבניינים חדשים יותר צירוף השטחים הבנויים על הגג לדירות הגג, שטח כל דירה לא יפחת מ – 80 מ"ר (כולל שטחי שירות הבנויים בדירה).

5.4 רישוי בניה:

בתאריך 18/12/2013 אושרה על ידי ועדת המשנה לתכנון ובניה בקשה להיתר להריסת כל הקיים והקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת מרתף הכולל דירות גן וקומת גג. בבניין 31 יחידות דיור.

להלן שטחי הבניה (במ"ר) מתוך טבלת השטחים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי	ממ"ד	חדרי מדרגות	אחסנה	חניה	טכני
מרתף			25.35	121.41	891.30	76.10
קרקע	240.88	38.32	67.91			30.20
קומות 2-3	486.68	76.64	119.00			4.98
קומה 4	287.68	51.22	30.03			3.30
קומות 5-7	857.16	153.66	90.09			9.90
קומה 8	285.74	51.22	31.04			2.27
קומה 9	184.62	26.45	22.10			1.31
קומת גג			3.88			
סה"כ	**2,342.76**	**397.51**	**389.4**	**121.4**	**891.3**	**128.1**

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות :

א. הבלטת המבנה מקווי בניין צדדיים, צפוני ודרומי (4 מ') בשיעור של 10% (סה"כ 0.4 מ').

ב. תוספת 2 קומות.

ג. תוספת של 20% במספר יחידות הדיור המותרות על פי התב"ע ל- 29 יח"ד, לא כולל את יחידות הדיור מתוקף תכנית ג'1.

ד. בניית דירות גן בשטח שמעל 50% משטח הקומה הטיפוסית ללא תוספת שטחים.

6. <u>זכויות בנכס</u>

להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום לחלקה שבנדון שרשומה בפנקס הבתים המשותפים מיום 20/4/2015 שהופק באמצעות האינטרנט :

6.1 החלקה בשטח של 1,206 מ"ר ובבעלות קק"ל בשלמות.

6.2 החלקה מחולקת ל- 8 תתי חלקות. בכל תת חלקה רשומים בעלי זכויות חכירה בדירות השונות.

6.3 קיימת הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו – 7 בשטח של כ – 94 מ"ר לטובת עירית תל אביב יפו.

6.4 בחלק מתתי החלקות רשומה הערת אזהרה לטובת חברת יצחק עופר חברה לבניין ולפיתוח בע"מ בגין הסכם פינוי בינוי.

נציג הבעלים הצהיר, כי בין בעלי הקרקע לבין חב' יצחק עופר נחתמה עסקת קומבינציה, כאשר התמורה לבעלים היא זכויות בדירות הבנויות + דמי שכירות בתקופת הבניה + היטל השבחה + הוצאות מעבר + מימון שכ"ט עו"ד.

7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאי הצדדים ערכו לכל תכנית שהוסיפה לעמדתם זכויות בניה, תחשיב יחידות תועלת ("אקווילנטים") ואת הפרשי השטחים האקוויולנטים הכפילו בשווי ליחידה בכל מועד קובע.

שומת הוועדה נערכה על בסיס שתי שומות מכריעות קודמות בנכסים דומים.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים לכל תכנית :

התכנית	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
2110	09/09/1987	₪31,104	₪39,028[2]
ג	06/05/1994	₪53,848	אין השבחה
ע1	02/04/2003	₪1,949	₪1,948
2479	30/03/2005	₪2,019,184	₪220,000
ג1	04/09/2007	₪594,395	₪384,000
הקלות בניה	18/12/2013[3]	₪904,558	₪388,594

[2] כולל זכויות בניה בגג שהוקנו בתכנית 1680.
[3] בשומות הצדדים נפלה שגיאת סופר במועד הקובע.

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 <u>השבחה בגין אישור תכנית 1680 ותכנית ג':</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

תכנית 2210 כוללת הוראות בניה מפורטות לגבי מספר הקומות המותר לבניה במגרש שבנדון.

לכן, אין זה סביר להניח שתכנית 2210 כוללת זכויות בגג מכוח 1680, שאושרה מספר שנים לפניה.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

בשנת 1981, שבה אושרה תכנית 1680, זכויות הבניה בחלקה היו לשתי קומות ולכן, התכנית לא חלה על הנכס באותה העת.

בשנת 1987 אושרה תכנית 2210, ששינתה את ייעוד הקרקע לבניה בארבע קומות. לכן, עם אישורה התווספו עליה זכויות תכנית 1680, שחלות על בניה מסוג זה בכל מרחב התכנון.

תכנית ג', שאושרה בשנת 1994, לא שינתה את תכנית 1680 ולכן, אין בגינה השבחה.

ככל שיש לראות במתחם ככזה שיש בו עיצוב אדריכלי, אזי שתי התכניות לא יחולו בו.

<u>ההחלטה:</u>

תכנית מספר 2110 מסווגת כ"תכנית מפורטת", שאושרה בשנת 1987.

התכנית יוצרת מעין מִבְנֶן בחלק מרחוב קהילת ורשה, משנה לגביו את ייעוד הקרקע וקובעת בו זכויות בניה והוראות בניה.

בין היתר התכנית קובעת מספר קומות, קובעת מספר דירות מותר ושטח דירה ממוצעת במגרשים שבתחומה. בתקנון התכנית ובתשריט אין אזכור לבניה בגג.

אמנם רמת הפירוט של התכנית נמוכה ביחס לתכניות מודרניות שאושרו בשנות התשעים ואילך. יחד עם זאת, גם בתקופה שבה אושרה התכנית אין זה סביר שב"תכנית מפורטת" לא ירשם דבר קיומן של זכויות במפלס. פרט זה הוא בסיסי כל כך שאי רישומו מעיד על אי קיומו.

לפיכך, אני סבור שאין לייחס לתכנית 2210 ככזו שמקנה זכויות בניה בגג מכוח תכנית 1680 שאושרה לפניה.

כעת, נותרת השאלה: **האם תכנית ג' הקנתה זכויות בניה בגג הבניין ?**

תכנית ג' אושרה בשנת 1994, כשבע שנים לאחר אישור תכנית 2210.

מחד, פרשנות דווקנית להוראות תכנית ג' היא שהתכנית מקנה זכויות בחלקות שנכללות בתכנית 2210, מנגד, התכנית לא שינתה את הוראות תכנית 1680, שאושרה שנים רבות קודם לכן (שתכנית 2210 כלל לא מתייחסת אליה).

לנוכח העובדה שהבינוי בתכנית 2210 פשוט ואין לגביה תכנית עיצוב ארכיטקטונית, אני סבור שגם במקרה זה יש לפרש את שלבי הקניית זכויות הבניה במבחן הכרונולוגי הפשוט. דהיינו, תכנית ג' אושרה לאחר תכנית 2210 ולכן, היא משנה אותה בכל הוראה רלוונטית שנכללת בה.

לסיכום, אני סבור שהפרשנות שלפיה זכות הבניה בגג הוקנו בשנת 1994 עם אישור תכנית ג' היא הסבירה ביותר.

7.2 <u>השבחה בגין אישור תכנית 2110 :</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית :</u>

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה לפי השטח הדירתי שגדל מ- 603 מ״ר ל- 1,054 מ״ר.

את השטח הדירתי הנוסף שהוקנה הכפיל בשווי למ״ר מבונה בסך 320 $ וקיבל את ההשבחה לחלקה בשלמותה כזמינה לבניה.

את ההשבחה המלאה דחה ב- 20 שנה עד למימוש הבניה בשיעור היוון של 6%.

את ההשבחה לחלקה בשלמותה כפל בחלק בקרקע שלא מומש מאז אישור התכנית, שהוא 43.75%.

כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, שמאי הוועדה המקומית סבור שאין להניח שניתן היה לבנות בנוסף לזכויות שהוקנו בתכנית 2110 גם את זכויות תכנית חדרי היציאה לגג, שמספרה 1680.

<u>עמדת שמאי הבעלים :</u>

שמאי הבעלים אינו חולק על תחשיב ההשבחה שביצע שמאי הוועדה המקומית, אלא, סבור שיש לכלול בה גם את ההשבחה לחדרי עליה לגג שהוקנו בבניינים שבנויים בבנייה רוויה בתכנית 1680 משנת 1981.

לעמדתו תכנית 2210 היא זו ששינתה את יעוד הקרקע למגורים בבניה רוויה ולכן, מיד לאחר אישורה היה ניתן לממש בניה גם לפי תכנית 1680.

<u>ההחלטה :</u>

מלבד סוגיית הבניה על הגג, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר להשבחה מתכנית 2210.

הדחיה שמוסכמת על הצדדים היא 20 שנה. משמעותה התחשיבית היא <u>הפחתה של 70%</u> משווי הזכויות העודפות הזמינות.

אני סבור שהפחתה שכזו סבירה ואף זהירה ומבטאת את ריבוי הבעלים בחלקה שבנדון ובחלקה הגובלת מדרום (שנכרכה בתכנית 2110 למגרש אחד עם נחלקה שבנדון) ואת העובדה שתכנית 2210 לא כוללת טבלת הקצאה ואיזון, ואני מאמץ אותה.

השווי שמוסכם על הצדדים בסך 320 $ למ״ר מבונה תואם שומות מכריעות בסביבה הקרובה (במבנן עצמו) ונסמך על שומות מקרקעין ישנות שבוצעו בשנים 1986-1987 ועל פרסום שווי מוערך בבטאון ״מקרקעין וערכם״ תוך מתן הפחתה משמעותית לביקוש הנמוך בשכונה באותה העת. לכן, אני מאמץ אותו.

7.3 <u>השבחה בגין אישור תכנית ג׳ :</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית :</u>

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה לתכנית ג׳ לפי מכפלה של הערכים הבאים :

שטח עליית גג לדירה בקומה העליונה	23 מ״ר
מספר דירות בקומה העליונה	3
שווי אקוויוולנטי לחדר עליה לגג	1.25
שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי	640 $

את ההשבחה דחה ב- 13 שנה עד למימוש הבניה בשיעור היוון של 6%.

את ההשבחה לחלקה בשלמותה כפל בחלק בקרקע שלא מומש מאז אישור התכנית שהוא 68.75%.

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים כאמור סבורים, שתכנית ג' אינה משנה את זכויות הבניה שאושרו שנים קודם לכן והכלילו את ההשבחה לזכויות לחדרי עליה לגג במועד אישור תכנית 2210.

ההחלטה:

תחשיב השטח האקוויוולנטי שערך שמאי הוועדה סביר.

הדחיה למשך 13 שנה משמעותה הפחתה של מעל 50%.

אני סבור שהפחתה שכזו סבירה ואף זהירה לנוכח ריבוי הבעלים בחלקה שבנדון ובחלקה הגובלת מדרום (שנכרכה עמה בתכנית למגרש אחד) והעובדה שתכנית 2210 לא כוללת טבלת הקצאה ואיזון, ואני מאמץ אותה.

השווי שנקבע על ידי שמאי הוועדה למאי 1994 בסך 640 $ זהיר (נמוך מעט מקביעות השווי בשומות מכריעות בשכונה) ותואם את השווי שנקבע לתכנית ג' במבנן עצמו. אני מאמץ שווי זה.

7.4 <u>השבחה בגין אישור תכנית ע1:</u>

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה לפי מכפלה של הערכים הבאים:

שטח שלושה מחסנים שנבנו מעבר ל- 6 מ"ר	7.45 מ"ר
שווי אקוויוולנטי למחסן	0.2
מקדם שוליות	0.8
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי	800 $

את ההשבחה דחה באמצעות הכפלה במקדם 0.5.

את ההשבחה לחלקה בשלמותה כפל בחלק בקרקע שלא מומש מאז אישור התכנית, שהוא 87.5%.

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים אינו חולק על ההשבחה שנקבעה על ידי שמאי הוועדה.

ההחלטה:

מבוקשת בנית 12 מחסנים במרתף הבניין בשטח של 121.41 מ"ר.

המחסנים ממוקמים בחלקי מרתף שוליים, שמהווים שארית שבין החניות לבין פונקציות טכניות ללא שימוש כלכלי אלטרנטיבי. חלק מהמחסנים חורג במקצת משטח של 6 מ"ר.

אני מקבל את הסכמת הצדדים באשר למקדם האקוויוולנטי (0.16), שהינו על הצד המקל עם הנשום.

השווי שמוסכם על הצדדים לאפריל 2003 בסך 800 $, תואם שומות מכריעות בשכונה שבהן ניתוח שווי סדור ועקבי שנערך בגישת העלויות (חילוץ מרכיב הקרקע).

7.5 <u>השבחה בגין אישור תכנית 2479:</u>

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה לפי מכפלה של הערכים הבאים:

תוספת שטח אקוויוולנטי[4]	1,202 מ"ר
מקדם מושע ודחיה	0.56 (לפי דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%)

[4] לפי תוספת שטח של כ- 1,104 מ"ר (מ- 1,054 מ"ר ל- 2,158 מ"ר) ותוספת 490 מ"ר חצר צמודה לפי מקדם 0.2.

שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי 800 $

מההשבחה הפחית את העלות הצפויה לבעלים של רכישת מגרש ההשלמה בשטח 66 מ״ר בסך של כ- 50,000 ₪.

את ההשבחה לחלקה בשלמותה כפל בחלק בקרקע שלא מומש מאז אישור התכנית, שהוא 87.5%.

בתגובה לשומת הבעלים נטען, שככל שיש לייחס דחיה דיפרנציאלית בין שני מצבי התכנון, הריי שהדחיה במצב הקודם צריכה להיות ממושכת יותר. זאת מאחר שתכנית 2479 שיפרה את ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט.

להוכחת עמדתו הביא מחירי מכר לדירות מהשנים 1999-2007 בתחום התכנית (המצויים בבניינים מ״טיפוס G״) ומחירים לדירות מחוץ לתחום התכנית.

בניתוח המחירים קיבל שהתכנית העלתה את מחירי הדירות בכ- 100,000 $, דהיינו, שיעור גבוה מאד (כמעט פי 2) ממחירים בטווח של 100,000 $ - 120,000 $ במצב הקודם למחירים בטווח של 150,000-268,000 $ במצב החדש.

תוספת שווי משמעותי זו מגלמת בחובה גם את החובה לבנות מקומות חניה תת קרקעית.

לראיה, לאחר אישור תכנית 2479 החלה התארגנות של בעלי זכויות לבניה.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים מקבל את אופן חישוב ההשבחה, אולם, סבור שיש לבצע בתחשיב שני תיקונים:

א. יש להחיל על השווי בשני מצבי התכנון מקדם דחיה דיפרנציאלי.

במצב הקודם יש לחשב דחיה קטנה בלבד של 10%, שמתיישבת עם ההנחה בדבר תום חיי המבנה בשנת 2007 (כשנתיים בלבד מאישור התכנית) ומאחר שמצבו הפיזי של המבנה ירוד.

במצב החדש שמאי הבעלים מקבל את ההפחתה של 44% לדחיה לנוכח הצורך בהסדר קנייני לרכישת הקרקע המשלימה, אישור תכנית פיתוח סביבתי וכו׳.

ב. יש לנכות עלויות חפירת מרתף חניה שני, מאחר שהתכנית דורשת שני מקומות חניה לכל דירה.

<u>ההחלטה:</u>

המחלוקת בין הצדדים היא באשר לדחיה הראויה בשני מצבי התכנון.

השאלה שנשאלת בהקשר זה היא: **האם הדחיה בשני מצבי התכנון היא תולדה של בַּשְׁלוּת כלכלית או שהיא תולדה של התנאים הקנייניים והתכנוניים ?**

אם קיים נכס שבו מבנה שלא סיים את חייו הכלכליים, אזי ככל שחולפות השנים כך תקטן יתרת חייו הכלכליים של המבנה.

אולם, אם קיים נכס שלגביו מורכבות קניינית או התניות תכנוניות, שמקשות או מונעות את בנייתו (כגון התניה של בניה באישור תכנית איחוד וחלוקה, התניה של בניה בהינף אחד עם חלקה גובלת וכו׳) אזי אמדן הדחיה אינו משתנה בחלוף הזמן, אלא, מוערך באופן אחיד במועדים הקובעים השונים כל זמן שהמגבלה הקניינית או התכנונית רובצת על הנכס.

למשל, הדחיה שנובעת מהצורך בתיאום בין 8 בעלי זכויות שונים בחלקה או התניה לבניה עם חלקה גובלת נותרת ללא שינוי בחלוף השנים.

אני סבור שגם לפני אישור תכנית 2479 (בשנת 2005), השימוש המיטבי היה הריסה מיידית של המבנה ומיצוי זכויות הבניה תחתיו גם לפני אישור התכנית. זאת לנוכח מצבו הירוד של המבנה ושטחו הקטן (כ- 200 מ״ר בלבד) לעומת זכויות עיקריות לפני אישור התכנית של 1,054 מ״ר + זכויות לממ״דים בשטח 7.5 מ״ר ליח״ד. מכאן, שההפחתה הראויה בשני מצבי התכנון לא תבטא את הזמן הצפוי עד לתום חיי המבנה (כפי שטען שמאי הבעלים), אלא צריכה לבטא את המגבלות התכנוניות והקנייניות בלבד (מושע).

לשם קביעת הדחיה בכל אחד ממצבי התכנון ירוכזו הנתונים הבאים שמשפיעים עליה:

א. בחלקה שבנדון 8 דירות בחכירת פרטיים שונים.

ב. תכנית 2479 מחייבת רכישת חלק מחלקה 410 כחלקה משלימה, באופן שמקשה במידת מה על מימוש הבניה בה.

ג. תכנית 2479 מגדילה משמעותית את זכויות הבניה כמעט פי 2 (מ- 1,054 מ״ר ל- 2,158 מ״ר). גידול משמעותי זה מגדיל עמו את התמריץ הכלכלי להרוס את המבנה ולמצות את הזכויות.

ד. תכנית 2479 משנה את הבינוי בקיר משותף עם החלקה שמדרום. לפני אישור התכנית החלקה נכרכה יחד עם החלקה הגובלת מדרום למגרש אחד (״מגרש ה״). אמנם יתכן שהוועדה המקומית היתה מאפשרת בניה רק על מחצית ״מגרש ה״. יחד עם זאת, העובדה שתכנית 2479 ניתקה בין החלקות מקלה במידת מה על הבניה.

בשיקלול הגורמים המשפיעים (בשני הכיוונים) על הדחיה הראויה אני סבור שקביעת אותו מקדם דחיה בין שני מצבי התכנון מיטיבה עם הבעלים. אין זה סביר לקבוע שתכנית 2479 פוגעת בזמינות ואף יתכן שהיא משפרת אותה.

גם שיעור ההפחתה עצמו לכל המגבלות יחד, שנקבע על ידי שמאי הוועדה, של 44% הינו זהיר ומקל עם הבעלים. זאת לנוכח הכדאיות הכלכלית הברורה בהריסת המבנה ובבניה של מבנה בשטח דירתי בשטח בנוי של למעלה מפי 10 במצב החדש (200 מ״ר לעומת 2,158 מ״ר + ממ״דים).

לאור הנ״ל אני מאמץ את תחשיבו הזהיר של שמאי הוועדה.

השווי שמוסכם על הצדדים למרץ 2005 בסך 800 $, תואם שומות מכריעות בשכונה ועקבי עם קביעות השווי לתכנית ע1 (שמאז אישורה ועד לשנת 2007 לא השתנו כמעט מחירי המקרקעין כפי שהיו נקובים בדולרים באותה העת).

7.6 <u>השבחה בגין אישור תכנית ג1:</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה לפי מכפלה של הערכים הבאים:

תוספת שטח אקוויוולנטי	149.19 מ״ר
מקדם דחיה (לפי 8 שנים, 6%)	0.62
שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי	6,350 ₪

תחשיב האקוויוולנטים בשני מצבי התכנון חושב לפי מקדם 1.3 לדירת גג, מקדם 0.25 למרפסת גג שצמודה לחדר עליה לגג ומקדם 0.4 למרפסת גג שצמודה לדירת גג.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים מקבל את אופן חישוב ההשבחה הכללי ואת השווי למ״ר מבונה, שנקבע בשומת

הוועדה, אולם, סבור שיש לבצע בתחשיב תיקונים:

א. נפלה שגיאה בשטחים המחושבים בשומת הוועדה אל מול הבקשה להיתר, שהוא 184.62 מ״ר ולא 163.88 מ״ר. שטח חדרי היציאה לגג במצב הקודם הוא 92 מ״ר עבור 4 דירות בקומה העליונה.

ב. המקדם הראוי לדירת גג הוא 1.1

ג. המקדם הראוי למרפסת גג שצמודה לדירת הגג 0.3

<u>ההחלטה:</u>

שווי השטח הבנוי במפלס הגג גבוה ביחס לשווי הממוצע שטח שטח דירתי בקומות, מאחר שהדירות שבמפלס הגג נהנות מפרטיות משופרת ומגובה.

גורם הגובה לבדו מוערך על ידי ב- 2.5% לכל קומה ביחס לקומה ממוצעת (ראה ניתוח מחירים רבים של עסקאות מכר באמצעות רגרסיה בשומתי מיום 28/8/2014 ברח׳ הפלמ״ח 58 בירושלים, גו״ח 30185/67, שומתי מיום 17/6/2013 ברח׳ חרות ברמת גן, גו״ח 6205/70 ושומתי מיום 16/7/2015 ברח׳ הציונות אשקלון, גו״ח 2754/48,47). אני מעריך את תוספת השווי לגובה (תוספת 5 קומות מהממוצע) יחד עם תוספת הפרטיות לבניה במפלס הגג (שנובעת מכיוון אוויר נוסף ומיעוט דיירים בקומה) במקדם 1.2.

אני מקבל את המקדמים למרפסת הגג שקבע שמאי הוועדה (0.25, 0.4 בהתאמה), שסבירים ותואמים קביעות בשומות מכריעות קודמות בבניינים דומים.

הפחתה למושע ולמגבלות התכנוניות[5] של 38% על הזכויות שהוקנו הינה סבירה ואף מיטיבה עם הבעלים ואני מאמץ אותה.

7.7 <u>השבחה בגין נתינת הקלות בניה:</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה להקלות כדלקמן:

א. אין השבחה להקלה בקו בניין לנוכח שטח ההקלה הקטן.

ב. הקלה לתוספת קומות חושבה לפי השטח בשתי הקומות שנוספו של 571 מ״ר ולפי מקדם השבחה של 0.08, שמבטא את השיפור התכנוני ואת תוספת הגובה.

ג. בניית דירות גן בשטח של מעל 50% משטח הקומה הטיפוסית לפי סך השטח בהקלה של 97.83 מ״ר מוכפל במקדם שיפור התכנון של 5%.

ד. הקלה לתוספת 5 יח״ד חושבה לפי השטח שנויד לאותן 5 יח״ד, ששטחן הממוצע 74.4 מ״ר ולפי מקדם שוליות נחסכת של 15%.

שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי נמצא בגישת העלויות ממחירי דירות בסביבה (חילוץ מרכיב הקרקע) באמצעות ניכוי מע״מ, יזמות 20%, עלויות בניה של 7,000 ₪ (כולל העמסת מרתפים) ונקבע לסך של 8,500 ₪.

[5] כמפורט בסעיף 7.5 לעיל קיימת כדאיות ברורה בהריסת הקיים ובמיצוי זכויות הבניה, לכן, ההפחתה מיוחסת למושע ולמגבלות שקבעה התכנית ולא לתום חיי המבנה הכלכליים.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים התייחס לתחשיב ההקלות שביצע שמאי הוועדה כדלקמן:

א. אין מחלוקת באשר לשווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי, שקבע שמאי הוועדה.

ב. אין מחלוקת באשר להשבחה בגין ההקלה לתוספת שתי קומות.

ג. אין השבחה ל״ניוד״ שטח דירתי מהקומות העליונות אל דירות הגן. זאת מאחר שהשווי לשטח בנוי דירתי גבוה יותר בקומות העליונות.

ד. שטח ממוצע לדירה במצב הקודם הוא 102 מ״ר ואילו שטח דירתי במצב החדש הוא 87 מ״ר. בבדיקה נמצא שלא קיימת שוליות לשטח דירתי בטווח שטחים זה. מניתוח העסקאות של שמאי הוועדה נשמט נתון של מחיר דירה בשטח של 100 מ״ר, שמופיעה בשומת הבעלים באופן שמשנה את התוצאה של תחשיב השוליות. הצורך בהצפפה (הגדלת מספר הדירות בחלקה) נובע מהבטחה אל הדיירים ולא בגלל תועלת כלכלית.

<u>ההחלטה:</u>

להלן הכרעתי לכל אחת מההקלות שבמחלוקת:

א. תוספת קומות:

במצב הקודם מותרת בניה של 5 קומות מעל קומת קרקע. לכן, משמעותה של תוספת שתי קומות היא ״ניוד״ של שטחים מקומה ממוצעת 2.5 (מעל קומת קרקע) לקומות 6,7 (מעל קומת קרקע), דהיינו, ״ניוד״ ליצירת קומות חדשות, שגבוהות יותר ב- 4 קומות ביחס לממוצע הגובה במצב קודם. לנוכח מקדמי התוספת שנמצאו בדרך כמותית בשומותיי הקודמות[6] אני סבור שמקדם ההשבחה של 0.08 שקבע שמאי הוועדה – סביר ומאמץ אותו.

ב. ניוד שטח דירתי לדירות הגן:

אני סבור שהחצר הצמודה לדירות הגן היא זו שתורמת לשווין.

בתנאים רגילים שבהם היחס בין שטח החצר לשטח הדירתי ״רגיל״, אין לייחס את התרומה לשווי הגבוה יותר של דירת הגן לשטח הבנוי. לפיכך, לכאורה אין השבחה ברורה כתוצאה מ״ניוד שטח״ לקומת הקרקע, שניתן למדוד אותה בכלים שמאים.

אמנם, יש בעצם נתינת האפשרות לנייד שטחים בין דירות שוות ערך משום הגמשה תכנונית. בתנאים מסויימים ראוי לשום את ההשבחה שנצמחת מהגמשה זו. כך למשל ניתן לומר באופן כללי, שעדיפה חלקה זהה שאין בה את מגבלת השטח הדירתי בקומת הקרקע כלל (למרות ששטח זה אינו שווה יותר משטח דירתי אחר).

ניתן לבצע תחשיב השבחה תאורטית באמצעות קביעת מקדם קטן כלשהו של הגמשה תכנונית (לניוד שטח) והכפלתו בשטח שנוייד. תחשיב שכזה יניב תוצאה של השבחה מזערית כלשהי. אני סבור שבמקרה שבנדון הגמשה זו זניחה במונחי שווי ועל כן איני מוצא מקום לכמת אותה.

[6] ראה ניתוח מחירים רבים של עסקאות מכר ברגרסיה בשומתי מיום 28/8/2014 ברח׳ הפלמ״ח 58 בירושלים, גו״ח 30185/67, שומתי מיום 17/6/2013 ברח׳ חרות ברמת גן, גו״ח 6205/70 ושומתי מיום 16/7/2015 ברח׳ הציונות אשקלון, גו״ח 2754/48,47

ג. תוספת 5 יח״ד בבניין:

במצב הקודם הותרה בניה של 26 יח״ד (כולל דירות הגג) בשטח עיקרי של 2,342 מ״ר (לפי המבוקש). מכאן, שהשטח הדירתי הממוצע במצב הקודם הוא כ- 102.6 מ״ר כולל ממ״ד (ראה נספח תחשיבים).

במקום בינוי זה קיבלו החוכרים הקלה, שאיפשרה בניה של 31 דירות, ששטחן העיקרי הממוצע 75.6 מ״ר, דהיינו כ- 88.1 מ״ר דירתי כולל ממ״ד.

מכאן, שההקלה שניתנה איפשרה ״ניוד״ שטחים דירתיים עיקריים שוליים של כ- 377.9 מ״ר מ- 26 הדירות ״המקוריות״ ליצירת 5 דירות חדשות בחלקה.

הגדלת הצפיפות מניבה ליזם שלושה מקורות השבחה:

- הקניית זכויות לבניית 5 ממ״דים, ששטחם הממוצע כ- 12.8 מ״ר ליח״ד[7]. בניית ממ״דים פטורה מהיטל השבחה על פי החוק ועל כן, ההשבחה המשמעותית מהן לא תכומת בשומה מכרעת זו.
- הקניית זכויות לבניית 5 מרפסות, ששטחן הממוצע 10.4 מ״ר ליח״ד. ההשבחה לתוספת שטחי מרפסות תחושב לפי מקדם 0.5.
- ״ניוד״ שטח של 377.9 מ״ר שוליים, ליצירת 5 הדירות החדשות בחלקה. השבחה בגין גורם זה תתקיים רק אם קיימת שוליות בשווי זכויות הבניה לדירות במצב הקודם.

נשאלת איפוא השאלה השמאית: **האם קיימת שוליות לשווי לשטח דירתי שבין 88 מ״ר לבין 102 מ״ר ? ואם כן, מה גובהה ?**

לפי התיאוריה הכלכלית, קיים ערך שבו המחיר הממוצע ליחידת שימוש במוצר הוא המקסימלי וממנו ואילך קיימת תוספת שולית פוחתת. דהיינו, הוספת יחידות שימוש נוספות למוצר מאותה נקודה אופטימלית יביאו לעליה הולכת ופוחתת בתועלת ממנו.

בהקבלה למקרה שבנדון, קיים שטח דירתי בנוי שעונה לטעמי השוק ובו ממוקסם המחיר למ״ר דירתי. הגדלה של שטח דירה מעל לערך הזה מביאה לעליה הולכת ופוחתת בתרומה של המטר הרבוע השולי.

הדעת נותנת והנסיון מלמד, שהערך האופטימלי הזה (שממנו מתחילה השוליות הפוחתת) שונה מאזור לאזור. באזורים שבהם אוכלוסיה ממעמד סוציואקונומי נמוך ורמות ביקוש נמוכות השטח הדירתי ״המיטבי״ נמוך ובאזורים יוקרתיים ומבוקשים השטח הדירתי המבוקש הוא גבוה.

בדיקת שוליות של השווי ביחס לשטח הדירתי יכולה להיעשות באמצעות ניתוח מחירי דירות בבניה חדשה בלבד (שנבנו לאחר שנת 2008, שבה תוקן חוק המכר דירות, כך ששטחי הדירות המדווחים הם אמיתיים), מאחר שבדירות שנבנו קודם לכן נרשם בכרמ״ן שטח דירה לפי הרישום בטאבו, שמוטה משמעותית כלפי מטה[8], באופן שאינו מאפשר ניתוח. לכן, ניתוח השוליות בשומת הוועדה (שיש בו גם דירות ישנות) אינו מדויק ואינו מספיק לקביעת קיומה של שוליות פוחתת.

בשומות מכריעות שונות נבדקה השוליות בדרך כמותית באמצעות רגרסיה לינארית[9]. בשומות אלה

[7] לפי 397.51 מ״ר ל- 31 ממ״דים.
[8] נתון שטח הדירה שרשום בטאבו אינו תואם הגדרת שטח מקובלת ואין להסתמך עליו כשטח דירתי.
[9] למשל שומה מיום 18/12/2014 גו״ח 1902/41שדרות לכיש 41, קרית גת, שומה מיום 7/1/2015 גו״ח 30616/140 הארי טרומן ירושלים, שומה מיום 21/4/2015 בגו״ח 5611/56,81 פסגת אפק ראש העין, שומה מיום 9/6/2015 בגו״ח 5611/39 פסגת אפק ראש

נמצאה שוליות לרכיב הקרקע של בין 20% לבין 30% לחדר החמישי בדירה באזורים שבהם רמת הביקוש והמחירים נמוכים משמעותית מהסביבה שבנדון.
שוליות זו נקבעה לאחר קיזוז עלות הבנייה הממוצעת למ״ר שהיא גבוהה יותר בדירות קטנות מהעלות למ״ר בדירות גדולות.
ההבדל בעלויות הבניה נובע מריבוי חלקם היחסי של החדרים הרטובים בדירות קטנות, בגידול בשטח המשותף בבניין, גידול בשטחי חניה תת קרקעית הפסדית, גידול באורך קירות חוץ של הדירות, גידול בשטח היחסי שמהווה הממ״ד (שבנייתו יקרה יותר), גידול במספר חיבורי החשמל, דלתות כניסה ועוד.
על פי מחירון דקל עלות הבניה לדירת 75 מ״ר יקרה בכ- 19% מעלות הבניה של דירות גדולות של 125 מ״ר (4,050 ₪ למ״ר בניה ישירה לפני העמסות בהשוואה ל- 4,830 ₪ למ״ר לפני העמסות).
תוצאות ניתוח מחירי עסקאות רבות אלה, שבהן נמצאה שוליות נמוכה לחדר הרביעי בדירה, מביאות אותי להעריך כי בסביבה שבנדון, שהיא סביבה מבוקשת (הרבה יותר מאזורי הייחוס שפורטו בהערת שוליים לעיל) קיימת שוליות נמוכה (אם בכלל) לחדר הרביעי, שמתקזזת על ידי עלויות הבניה הגבוהות יותר.
לפיכך, מלבד תוספת התועלת שנובעת מתוספת שטחי המרפסות איני מוצא מקום לייחס תוספת תועלת בגין הפחתת השוליות לדירות קטנות ששטחן בין 88 מ״ר לבין 102 מ״ר.

8. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור התכניות וההקלות למימוש המבוקש המפורט בסעיף 5.4 לעיל הינה כדלקמן:

התכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
2110	09/09/1987	₪31,104	₪15,552
ג	06/05/1994	₪53,848	₪26,924
ע1	02/04/2003	₪1,949	₪975
2479	30/03/2005	₪2,019,184	₪1,009,592
ג1	04/09/2007	₪595,208	₪297,604
הקלות בניה	18/12/2013	₪609,200	₪304,600

אייל יצחקי
שמאי מכריע

נספח: תחשיבים

העין ואחרות.

נספח - תחשיבים

תכנית 2110 - שנת 1987

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי
שטח דירתי	603	1.00	603	1,054.02	1.00	1,054.02

ההשבחה במ"ר אקווויולנטי			451.0
שווי מ"ר אקווויולנטי	1.5889	$320	₪ 508.45
השבחה גולמית לחלקה בשלמות			₪ 229,319
בדחיה ל- 20 שנה	6%		₪ 71,503
ההשבחה לחלקים החייבים שטרם מומשו		0.4375	₪ 31,282

תכנית ג' - שנת 1994

שטח חדר יציאה לגג			23
מספר דירות			3
מקדם חדר גג			1.25
שטח אקווויולנטי			86.25
שווי מ"ר אקווויולנטי	3.019	$640	₪ 1,932.16
השבחה גולמית			₪ 166,649
בדחיה ל- 13 שנה	6%		₪ 78,131
ההשבחה לחלקים החייבים		0.6875	₪ 53,715

תכנית ע1' - שנת 2003

מחסנים מותרים במצב קודם לשלוש דירות			18
מחסנים מבוקשים			25.45
מחסנים לחיוב			7.45
מקדם מחסן			0.2
שוליות			0.8
שטח אקווויולנטי			1.192
שווי מ"ר אקווויולנטי	4.671	$800	₪ 3,736.80
השבחה גולמית			₪ 4,454
דחיה לפי 50%			₪ 2,227.13
ההשבחה לחלקים החייבים		0.875	₪ 1,949

תכנית 2479 - שנת 2005

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי
שטח דירתי	1,054.02	1.00	1054.017	2,158.00	1.00	2,158.00
חצר				490.00	0.20	98.00
סה"כ			**1054.017**			**2,256.00**

ההשבחה במ"ר אקווויולנטי			1,201.98
מושע ודחיה			0.56
שטח אקווויולנטי			673.11048
שווי מ"ר אקווויולנטי	4.379	$800	₪ 3,503.20
השבחה גולמית			₪ 2,358,041
שווי שטח להשלמה			₪ 50,329
בניכוי שווי שטח להשלמה			₪ 2,307,712
ההשבחה לחלקים החייבים		0.875	₪ 2,019,248

תכנית ג1 - שנת 2007

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
בנוי בגג	69.00	1.00	69	184.62	1.20	221.54
חצר	287.34	0.25	71.835	171.72	0.40	68.69
סה"כ			**140.835**			**290.23**

השבחה גולמית	149.40
שווי קרקע אקוויוולנטי	₪ 6,350
השבחה גולמית	₪ 948,671
דחיה 8 שנים 6%	₪ 595,208

הקלות - סוף שנת 2013

שטח עיקרי מבוקש	2,342.76		
שטח דירתי עם וללא ממ"ד במצב הקודם	90.1	102.6	26
שטח דירתי עם וללא ממ"ד במצב החדש	75.6	88.1	31
שטח מנוייד בין הדירות	377.9		

סעיף	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי	השבחה לפי ₪ 8,500
תוספת שתי קומות	571.46	0.08	45.7168	₪ 388,593
תוספת 5 יח"ד	51.91	0.50	25.95645	₪ 220,630
סה"כ			**71.67325**	**₪ 609,223**