משה נדם, שמאי מקרקעין
טל ברמי, שמאי מקרקעין

25 יולי 2017

מספר מינוי: 642-2017

בעניין:	**ברכת הארץ בע"מ**	**המבקש**
	השמאי רן וירניק	
	השמאית יפעת מזרחי	
	הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה	**המשיבה**
	מר ירון יהודה	
	השמאי אפרים מרגלית	

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

רחוב אורלוב זאב 92, פתח תקווה

חלקה 440 בגוש 6361

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 26/04/2017, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש כתוצאה מאישור תכניות בשל מימוש זכויות במכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

2.1. 26/02/1997 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית פת/מק/2000ד'.

2.2. 13/05/1999 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית פת/2000/א'.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 13/06/2017 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 15/06/2017, ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	6361
חלקה	440
שטח חלקה	2,585 מ״ר.
תאור	מגרש ועליו מבנה מסחרי.
כתובת	זאב אורלוב 92, פתח תקווה.
זיהוי	בהתאם להיתר הבניה והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את מרכז העיר בפתח תקווה, המאופיינת בשימושים מעורבים למסחר, משרדים, מגורים בבניה ותיקה בבינוי של 1-5 קומות, מבני ציבור ותחנה מרכזית. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

לנכס חזית צפונית לרחוב אורלוב זאב, המהווה ציר תנועה ראשי דו סטרי ומקשר בין הרחובות ז׳בוטינסקי ממערב לספיר ממזרח.

הנכס מהווה את חלקה 440 בגוש 6361, לה צורה בלתי רגולרית, ועליה מבנה מסחרי בשלושה מפלסים: קומת קרקע, קומת גלריה וקומת מרתף. גג המבנה שטוח מבטון. חצר המגרש סלולה אספלט ומשמשת לתפעול וחניה. בשטח החצר קיים חדר יציאה מהמקלט שבמרתף.

8. רישוי

8.1. היתר בניה מספר 279 מיום 06/10/1972

היתר להקמת בניין שק״ם בקומת מרתף ובקומת קרקע ו-2 קומות מגורים ובחלקו 4 קומות מגורים על עמודים.

8.2. היתר בניה מספר 1264 מיום 17/02/1976 (בפועל נבנה רק המבנה המסחרי - ללא מגורים)

היתר לשינויים ותוספות בחנות שק״ם. ההיתר כולל 16 יח״ד. שטחי הבניה כדלקמן:

קומות	שטח כולל של בניה במ״ר		
	קיים	מוצע	סה״כ
מרתף	914.14		914.14
ק״ק	586.34	88.29	674.63
ק״א	143.10		143.10
ק״ב	143.10		143.10
ק״ג	425.15		425.15
ק״ד	425.15		425.15
גלריה		359.63	359.63
בנייני עזר		46.51	46.51
סה״כ *	2,716.98	494.43	3,211.41

* סכימת שטחי הקומות מביאה לשטח שונה משנכתב בהיתר הבניה (קטן יותר - 2,636.98 מ״ר).

- בתכנית ההגשה לא הוצגו תשריטי המגורים.

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו) מיום 25/04/2017, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט עולה, כי הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש	6361
חלקה	440
שטח	2,585 מ״ר.
בעלויות	ברכת הארץ בע״מ - בשלמות.
משכנתאות	על החלקה רשומות משכנתאות.
הערות	הערה על מקלט או מחסה מיום 09/10/1972, תקנה 28, מחסה ציבורי.
הערת אזהרה	מיום 18/12/2016 לטובת ריאליטי קרן השקעות בנדל״ן III, שותפות מוגבלת.

9.2. הסכם רכישה

בהתאם להסכם מכר מיום 09/01/1996, חברת ברכת הארץ בע״מ רכשה את הזכויות בנכס.

9.3. הסכם מכירה

בהתאם להסכם מכר מיום 15/12/2016, מכרה חברת ברכת הארץ בע״מ את זכויותיה בנכס לחברת ריאליטי קרן השקעות בנדל״ן III, שותפות מוגבלת.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית פת/1205

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1048 מיום 14/11/1963.

התכנית מסווגת את הנכס **באזור מסחרי** (מספרי חלקות 264-260) עם קומה מסחרית, ו-3 קומות עליונות למגורים (סה״כ 4 קומות). התכנית מתירה זכויות בניה של 40% בשטח מגרש מינימאלי של 600 מ״ר. קו בניין אחורי 6 מ׳ וקו בניין צדדי 1/5 מרוחב המגרש.

10.2. תכנית פת/1002/3ד׳

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31/05/1973.

התכנית קובעת, בין היתר, כי **באזור מסחרי** יותרו זכויות בניה בשיעור 125% משטח מגרש, כאשר קומת המסחר מוגבלת ל-25%. אחוזי הבניה למגרשים הגובלים עם רחוב אורלוב יכללו רצועת קרקע ברוחב של 2.5 מ׳.

10.3. <u>תכנית פת/1273</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986.

התכנית מתירה בניית **חדר יציאה לגג** לכל דירה עליונה בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר וזאת בכפוף ליציאה מתוך הדירה העליונה ושהבעלות בגג צמודה לדירה שמתחתיו. לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית. בבניינים חדשים ייכלל שטח חדרי היציאה לגג בזכויות הבניה.

10.4. <u>תכנית פת 2/2000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3478 מיום 06/09/1987.

התכנית מתירה באזור מסחרי בניית **קומת מרתף,** אשר תשמש למקלט בהתאם לדרישות הג״א וחניה לדיירי הבניין והמבקרים בבניין. כמו כן, הותרו שימושים של חדר הסקה מרכזית וחדר מכונות למיזוג אויר. באזור מסחרי בו מותרת בנית קומות מגורים מעל המסחר, יחולו בנוסף שימושים של אזורי מגורים, הכוללים מחסנים פרטיים לדיירים וחדרי משחק לדיירים בלבד, בשטח לפי 3 מ״ר ליח״ד (אינו כולל שטח מקלט, חניה, חדרי הסקה ומכונות). שטח קומת המרתף בקונטור המבנה, ואילו עבור חניה תת קרקעית תותר בניית המרתף בקו בניין אפס בהסכמת השכן.

10.5. <u>תכנית פת 1/1271</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3568 ביום 03/07/1988.

התכנית מתירה, בכל החזיתות למעט בחזית לרחוב, בניית **מרפסות פתוחות** (גזוזטראות) למטרת סוכה. בשטח של 3 מ״ר ליח״ד.

10.6. <u>תכנית פת/2000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992.

התכנית מסווגת את הנכס **באזור מסחרי כלל עירוני**, המאפשר בניית מסחר ושימושים הקשורים למסחר בקומת הקרקע, ומגורים בקומות העליונות. זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	600 מ״ר.
אורך חזית מינימאלית	18 מ׳.
קומות	4.
זכויות בניה	25% בק״ק מסחרית ו-33.33% בקומות מגורים, סה״כ 125%.
צפיפות	9 יח״ד לדונם.

לא תותר קומה מסחרית מעל קומת עמודים, כאשר בכל קומה שימוש אחיד.

החניה ע״פ תקן החניה המהווה חלק מתקנות התכנית.

10.7. <u>תכנית פת/מק/2000ד'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

התכנית מהווה תכנית כללית לעיר, אשר נועדה לשנות את הוראות הבנייה של תכנית פת/2000 בדבר שינוי בינוי, עיצוב וקווי בניין ובכללם העברת אחוזי בנייה עיקריים מקומה לקומה במגרשי בנייה באזורי מגורים א',ב',ג', מסחרי, תעשיה, מלאכה ושב"צ. בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג ותותר הבלטת גזוזטראות בתנאים. תכסית הקרקע (עיקרי + שרות) באזור מגורים ומסחר הינה 45%. יותר קו בניין אפס למרתף בכל היעודים.

10.8. <u>תכנית פת/2000/א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999.

התכנית קובעת שינויים בהוראות הבניה של תכנית המתאר (פת/2000) לחדרי הגג ומרתפים:

א. <u>חדר גג</u> - התכנית מתירה בניית חדר גג לכל דירה עליונה עד לשטח של 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק הקטן מ 2 מ' ממעקה הגג. חדר הגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו והכניסה תהא מהדירה שמתחתיו בלבד. מקום שהותר, טרם אישורה של תכנית זו, בניית חדר על הגג, תותר תוספת שטח חדר הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין שטח חדר הגג שהותר ע"פ תכנית קודמת.

ב. <u>מרתפים</u> - התכנית מתירה באזורי מלאכה, מסחר ובשטח לבנייני ציבור הקמת 3 קומות מרתף בשטח המגרש ובתנאי, כי לא יחרוג מגובה של 45 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים. במרתף יותרו השימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, הסקה וחדרי מכונות. באזורי מלאכה ומסחר 50% משטח הקומה העליונה כשטח עיקרי וישמש כמחסן לשימוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן וזאת מבלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל מפלס הכניסה. לא תותר העברת שטח עיקרי מהמרתף לקומות שמעל, כאשר המרתף יירשם כהצמדה ללא אפשרות להפרדה.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את חלקה 440 בגוש 6361 ברחוב אורלוב 92 בפתח תקווה. על החלקה בנוי מבנה מסחרי הכולל קומת קרקע, גלריה וקומת מרתף.

11.2. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.3. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועד הקובע לשומה.

11.4. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות ולאור מימוש בדרך של מכר.

12. עיקרי טענות הצדדים

12.1. תכנית פת/מק/2000ד'

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את שטח התכסית ומאפשרת ניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות, ללא שינוי בסך שטחי הבניה המותרים וכן שינויים בקו בניין במרתף. <u>מצב קודם</u> תכנית פת/2000 מקנה זכויות בשיעור 25% בק"ק מסחרית (646.25 מ"ר) ו - 3 קומות בהיקף 33.33% למגורים. בנוסף, בתכנית פת/1273 הותרו זכויות לבניית חדרי גג בשטח 23 מ"ר לדירה עליונה ובהפחתת 4 מ"ר היטל מדרגות, שטח חדר גג לחישוב הינו 19 מ"ר ליח"ד, כאשר בבניינים חדשים יכללו שטחי חדרי הגג כחלק מזכויות הבניה המותרות (125%). ביתרת שטח הגג מרפסת גג. <u>מצב חדש</u> תכנית פת/מק/2000ד' מתירה בניה בתכסית של 45% (1,163.25 מ"ר), זכויות למרתף בקו בניין אפס וניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות ללא שינוי במספר הקומות, הגובה וסה"כ שטחים מותרים. אובדן שטח החצר בהגדלת תכסית ק"ק למסחר נקבע במקדם 0.90. <u>שוליות</u> נקבעה שוליות לשטחי דירות מגורים מעל 80 מ"ר. <u>דחייה</u> היות ועל המגרש בנוי מבנה חד קומתי משנת 1976, הכולל גלריה מעל קומת מרתף בשימוש מסחרי השטח כולל של 1,948.2 מ"ר, גיל המבנה ומצבו הפיזי, תוספת הזכויות חושבה בדחייה ל - 30 שנים עד למועד מימוש הזכויות (ש. היוון 8%).	אין השבחה. <u>מצב קודם</u> זכויות בניה של 25% בק"ק מסחרית (646.25 מ"ר) ו - 3 * 33.33% קומות למגורים, חדרי גג בשטח 23 מ"ר לדירה עליונה, כאשר בבניינים חדשים יכללו שטחי חדרי הגג כחלק מזכויות הבניה המותרות (125%). שטח מגורים לקומה הינו 808 מ"ר (בהתאם לשמאי המשיבה). <u>עלויות עודפות לחניה במרתף</u> בהתאם לתקן החניה המפורט בתכנית פת/2000, למגורים דרוש מקום חניה 1 לכל יח"ד ולמסחר 1 לכל 25 מ"ר. זכויות הבניה בקומת הקרקע הינן 646.25 מ"ר (25%), בתוספת 10% שטחי שרות למסחר, מתקבל שטח מסחרי בסך של כ - 711 מ"ר ברוטו ולפיכך דרושים במצב הקודם 28 מקומות חניה (711/25 מ"ר) לשטחי המסחר, ועבור שטחי המגורים נדרשים 23 מקומות חניה (חניה לדירה), כלומר סה"כ נדרש להסדיר 51 מקומות חניה. שטח החצר הפנויה כ-1,939 מ"ר (2,585-646 מ"ר) ובהתחשב כי שטח מקום חניה ברוטו הינו 25 מ"ר, ניתן להסדיר כ-78 מקומות חניה עיליים, גם מעבר למספר מקומות החניה הדרושים במפלס הקרקע ואין צורך בבניית מרתף לחניה. <u>מצב חדש</u> תכנית פת/מק/2000ד' מרחיבה את תכסית קומת הקרקע 45% (1,163.25 מ"ר), בניית מרתף בקו בניין אפס וניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות (ללא שינוי במספר הקומות, הגובה וסה"כ שטחים מותרים). שטח קומת המגורים הינו 635 מ"ר.

<u>עלויות עודפות לחניה במרתף</u> לצורך ניצול מלוא הזכויות, אין אפשרות להסדיר חניה בתחום החצר וקיימת חובה בבניית מרתף חניה בהתאם לתקן החניה המצורף לתכנית פת/2000 (למגורים מקום חניה 1 לכל יח"ד ולמסחר מקום 1 לכל 25 מ"ר). במועד קובע זה, שווי החניה נמוך מעלות בנייתה ועל כן קיימת עלות עודפת בסך של 350 $ למ"ר (שע"ח 3.3 ₪/$), כאשר שטח חניה (ברוטו) הינו 40 מ"ר.	<u>עלויות עודפות לחניה במרתף</u> זכויות הבניה בקומת הקרקע הינן 1,163.25 מ"ר (45%), בתוספת 10% שטחי שרות למסחר, מתקבל שטח מסחרי בסך של כ-1,280 מ"ר ברוטו. לפיכך, במצב החדש נדרש להסדיר 51 מקומות חניה (1,280/25 מ"ר) לשטחי המסחר ו - 23 מקומות חניה למגורים ובסה"כ 74 מקומות חניה. שטח החצר הפנויה כ - 1,422 מ"ר (2,585-1,163 מ"ר), ולפיכך ניתן להסדיר כ-57 מקומות חניה עיליים (25 מ"ר למקום חניה), ונדרש להסדיר עוד 17 מקומות במרתף בשטח של 33 מ"ר לחניה. עלות עודפת לחניה במרתף הינה 1,165 ₪ למ"ר (350 $) וסה"כ עלות עודפת 654,000 ₪ במעוגל.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבת הנכס ובהתאמות נדרשות נקבע שווי 1 מ"ר אקו' למגורים, כדלקמן: שווי 1 מ"ר אקו' (ללא עלות עודפת) 1,600 ₪ שווי 1 מ"ר אקו' (בניכוי עלות עודפת) 1,140 ₪ בהתאם לנתונים שהוצגו בהכרעת ג'רבי בגו"ח 6361/471 ובהתאמות נדרשות נקבע שווי 1 מ"ר אקו' למסחר, כדלקמן: שווי 1 מ"ר אקו' (ללא עלות עודפת) 6,000 ₪ שווי 1 מ"ר אקו' (בניכוי עלות עודפת) 4,090 ₪	<u>ערכי שווי</u> שווי 1 מ"ר אקו מגורים בהתאם לקביעת שמאי הוועדה הינו 1,600 ₪. בהתאם לניתוח העסקה בנכס, ניתוח עסקאות בסביבת הנכס והכרעת סירקיס לנכס ברחוב מתקבל שווי מ"ר למסחר של 2,600 ₪.
<u>מקדמים</u> דחייה (30 שנים, 8%) 0.10 שוליות לשטח דירה מעל 80 מ"ר 0.90 אובדן חצר 0.90 חדר גג 1.00 מרפסת גג 0.20	<u>מקדמים</u> חדר גג 1.00 מרפסת גג 0.30

שמאי המשיבה - תחשיב ההשבחה

מצב קודם - שטח קומת מגורים			
סה"כ מגורים	33.33%* 3 קומות	100%	2,585
הפחתת חדרי גג	23 מ"ר * 7 יח"ד		161
סה"כ שטח מגורים			2,424
סה"כ שטח קומת מגורים במצב קודם			808

מצב קודם

קומות	יעוד/ יח"ד	שטח במ"ר	מקדם	שוליות שטחים מעל 80 מ"ר ליח"ד (10%-)	שווי מ"ר אקו'	סה"כ
קרקע (25%)	מסחר	646.25	1.00	-	₪ 4,090	₪ 2,643,163
ק"א	8	808.00	1.00	-16.80	₪ 1,140	₪ 901,968
ק"ב	8	808.00	1.00	-16.80	₪ 1,140	₪ 901,968
ק"ג	7	808.00	1.00	-24.80	₪ 1,140	₪ 892,848
חדר גג 19 מ"ר לדירה (ללא היטל מדרגות)	7	133	1.00	-	₪ 1,140	₪ 151,620
מרפסת גג	7	647	0.20	-	₪ 1,140	₪ 147,516
סה"כ שווי מצב קודם						₪ 5,639,000

מצב חדש - שטח קומת מגורים			
סה"כ מגורים	125% - 45%	80%	2,068
הפחתת חדרי גג	23 מ"ר * 7 יח"ד		161
סה"כ שטח מגורים			1,907
סה"כ שטח קומת מגורים במצב החדש			635

מצב חדש

קומות	יעוד/ יח"ד	שטח במ"ר	מקדם	שוליות שטחים מעל 80 מ"ר ליח"ד (10%-)	שווי מ"ר אקו'	סה"כ
קרקע (45%)	מסחר	1,163.25	1.00	-	₪ 4,090	₪ 4,757,693
	אובדן חצר	517.00	-0.10	-		₪ -211,453
ק"א	8	635.00	1.00	-	₪ 1,140	₪ 723,900
ק"ב	8	635.00	1.00	-	₪ 1,140	₪ 723,900
ק"ג	7	635.00	1.00	-7.50	₪ 1,140	₪ 715,350
חדר גג 19 מ"ר לדירה (ללא היטל מדרגות)	7	133	1.00	-	₪ 1,140	₪ 151,620
מרפסת גג	7	474	0.20	-	₪ 1,140	₪ 108,072
סה"כ שווי מצב חדש						₪ 6,969,000

הפרש שווי	₪ 1,330,000
מקדם דחייה (30 שנים, 8%)	0.10
השבחה במעוגל	₪ **133,000**

שמאי המבקש - תחשיב

מצב קודם					
קומות	יעוד/ יח"ד	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר אקו'	סה"כ
קרקע (25%)	מסחר	646.25	1.00	₪ 2,600	₪ 1,675,050
ק"א	8	808.00	1.00	₪ 1,600	₪ 1,292,800
ק"ב	8	808.00	1.00	₪ 1,600	₪ 1,292,800
ק"ג	7	808.00	1.00	₪ 1,600	₪ 1,292,800
חדר גג 23 מ"ר לדירה	7	161.00	1.00	₪ 1,600	₪ 257,600
מרפסת גג	7	647.00	0.30	₪ 1,600	₪ 310,560
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל					₪ 6,122,000
מצב חדש					
קומות	יעוד/ יח"ד	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר אקו'	סה"כ
קרקע (45%)	מסחר	1,163.25	1.00	₪ 2,600	₪ 3,024,450
ק"א	8	635.00	1.00	₪ 1,600	₪ 1,016,000
ק"ב	8	635.00	1.00	₪ 1,600	₪ 1,016,000
ק"ג	7	635.00	1.00	₪ 1,600	₪ 1,016,000
חדר גג 23 מ"ר לדירה	7	161.00	1.00	₪ 1,600	₪ 257,600
מרפסת גג	7	474.00	0.30	₪ 1,600	₪ 227,520
שווי מצב חדש - ללא עלויות עודפות לחניה במרתף					₪ 6,558,000
עלות עודפת לחניה במרתף					₪ -654,000
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל					₪ 5,900,000

לפיכך, אין השבחה בנכס בגין אישורה של תכנית זו.

12.2. <u>תכנית פת/2000/א'</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ב-2 מישורים: 1. <u>חדרי יציאה לגג</u> - הרחבת שטח חדר יציאה לגג מ - 23 מ"ר ל - 60 מ"ר ליח"ד. תוספת זו הינה מעבר לשטחים העיקריים המותרים. 2. <u>מרתפים</u> - זכויות לבניית 3 קומות מרתף, כאשר 50% מהקומה העליונה מוגדר כשטח עיקרי לקומת המסחר שמעליה לשימוש מחסנים.	<u>מהות ההשבחה</u> אין מחלוקת.
<u>מצב קודם</u> תכנית פת/מק/2000/ד' בניה בתכסית של 45% (1,163.25 מ"ר) ומרתף בקו בניין אפס וכן ניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות, תוך הפסד שטח חצר, וללא שינוי במספר הקומות, הגובה וסה"כ שטחים מותרים בנוסף, בהתאם לתכנית פת/1273 הותרו זכויות לחדרי גג בשטח 23 מ"ר לדירה עליונה ובהפחתת 4 מ"ר היטל מדרגות, יתרת שטח חדר גג 19 מ"ר, כאשר בבניינים חדשים יכללו שטחי חדרי הגג כחלק מזכויות הבניה המותרות (125%).	<u>מצב קודם</u> חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לדירה עליונה, כחלק מזכויות הבניה הקיימות ע"פ תב"ע (125%) וזכויות לבניית מרתף בהתאם לתכנית פת/2000/2.
<u>מצב חדש</u> חדרי גג בשטח של 60 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה בנוסף לשטחים העיקריים הקיימים, כאשר בהתאם למגבלות הבניה (מרחק של 2 מ' ממעקה הגג) ועפ"י מדידה גראפית נקבע שטח של 45 מ"ר עיקרי לחדר גג ובהפחתת 4 מ"ר היטל מדרגות, שטח חדר גג לחישוב הינו 41 מ"ר. מרפסת הגג הובאה במקדם גבוה מהמצב הקודם בשל הרחבה מהותית של חדרי הגג. בנוסף, התכנית מאפשרת בניית מרתף בן 3 קומות, כאשר שטח של 50% מקומת המרתף העליונה מהווה שטח עיקרי לקומה המסחרית שמעליה לשימוש מחסן, ובהתחשב באובדן שטח חצר תפעולית עם הגדלת התכסית למסחר.	<u>מצב חדש</u> בתכנית פת/2000/א' סעיף 10ג' (2) מצוין כי: "מקום שהיה מותר טרם אישורה של תכנית זו בניית חדר על הגג, תותר ע"פ תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר ע"פ תכנית תקפה)", לפיכך, תוספת הזכויות הינה בשטח של 37 מ"ר בלבד (23-60 מ"ר). התכנית קובעת כי 50% משטח הקומה העליונה במרתף מסווג כשטח עיקרי וישמש את הקומה שמעליו.

<u>דחייה</u>

כאמור, לאור הבנוי במגרש המהווה ניצול של כ- 21% מכלל הזכויות האפשריות, גיל הבניין ומצבו, נקבעה דחייה למועד מימוש הזכויות של 28 שנים.

<u>עלויות עודפות לחניה במרתף</u>

לצורך ניצול כלל הזכויות ועמידה בתקני החניה נדרש לבנות מרתף חניה בשטח של 40 מ״ר למקום חניה, לפי מקום חניה ליח״ד ומקום חניה לכל 25 מ״ר מסחר, לפי מתקבלת עלות עודפת בסך 350 $ למ״ר (שע״ח 4.1 ₪/$) משווי בסיסי עם חניה עילית.

<u>עלות עודפת לחניה במרתף</u>

התכנית מאפשרת המרת שטח מרתף (חניה) של כ- 1,292 מ״ר לשטח עיקרי, לפיכך נדרש להקים שטחי מרתף נוספים לחניה. להלן חישוב עלות הקמת שטחי החניה במרתף:

שטח חניה אשר הוסב לעיקרי (כאמור בשומת המשיבה) 1,292 מ״ר

עלות בניה למ״ר תת קרקעי

(350 $, שע״ח 4.14 ₪/$) 1,450 ₪

סה״כ עלות עודפת לחניה במרתף במעוגל

1,873,000 ₪

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם להכרעות ועסקאות אשר הוצגו בהכרעת ג׳רבי (גו״ח 6361/471) בסביבת הנכס ובהתאמה לגודלו, מיקומו ולזמן, נקבעו ערכי השווי ל – 1 מ״ר אקו׳ למגורים, כדלקמן:

שווי 1 מ״ר אקו׳ (ללא עלות עודפת)	1,800 ₪
שווי 1 מ״ר אקו׳ (בניכוי עלות עודפת)	1,200 ₪

<u>מסחר</u>

שווי 1 מ״ר אקו׳ (ללא עלות עודפת)	8,200 ₪
שווי 1 מ״ר אקו׳ (בניכוי עלות עודפת)	5,900 ₪

<u>מקדמים</u>

דחייה (28 שנים, 8%)	0.11
שוליות שטחים מעל 80 מ״ר ליח״ד	0.90
אובדן חצר	0.90
חדר גג	1.00
מרפסת גג מצב קודם	0.20
מרפסת גג מצב חדש	0.25
מרתף עיקרי למסחר (מחסנים)	0.30

<u>ערכי שווי</u>

שווי 1 מ״ר אקו מגורים בהתאם לקביעת שמאי הוועדה הינו 1,800 ₪.

בהתאם להכרעת סירקיס ברחוב אורלוב 55 שווי 1 מ״ר אקו׳ מסחר הינו 3,500 ₪.

<u>מקדמים</u>

חדר גג	1.00
מרפסת גג	0.30
דחייה (28 שנים, 8%)	0.11
שטח עיקרי במרתף	0.60

שמאי המשיבה - תחשיב ההשבחה

מצב קודם - שטח קומת מגורים			
סה"כ מגורים	125% - 45%	80%	2,068
הפחתת חדרי גג	23 מ"ר * 7 יח"ד		161
סה"כ שטח מגורים			1,907
סה"כ שטח קומת מגורים במצב הקודם			635

מצב קודם

קומות	יעוד/ יח"ד	שטח במ"ר	מקדם	שוליות שטחים מעל 80 מ"ר ליח"ד (10%-)	שווי מ"ר אקו'	סה"כ
קרקע (45%)	מסחר	1,163.25	1.00	-	5,900 ₪	6,863,175 ₪
	אובדן חצר	517.00	-0.10	-		-305,030 ₪
ק"א	8	635.00	1.00	-	1,200 ₪	762,000 ₪
ק"ב	8	635.00	1.00	-	1,200 ₪	762,000 ₪
ק"ג	7	635.00	1.00	-7.50	1,200 ₪	753,000 ₪
חדר גג 19 מ"ר לדירה (ללא היטל מדרגות)	7	133	1.00	-	1,200 ₪	159,600 ₪
מרפסת גג	7	474	0.20	-	1,200 ₪	113,760 ₪
סה"כ שווי מצב קודם						9,108,000 ₪

מצב חדש - שטח קומת מגורים			
סה"כ מגורים	125% - 45%	80%	2,068
סה"כ שטח קומת מגורים במצב החדש			689

מצב חדש

קומות	יעוד/ יח"ד	שטח במ"ר	מקדם	שוליות שטחים מעל 80 מ"ר ליח"ד	שווי מ"ר אקו'	סה"כ
מרתף עיקרי (50%)	מסחר (מחסנים)	1,292.50	0.30	-	5,900 ₪	2,286,840 ₪
קרקע (45%)	מסחר	1,163.25	1.00	-	5,900 ₪	6,863,175 ₪
	אובדן חצר	517.00	-0.10	-		-305,030 ₪
ק"א	8	689.00	1.00	-4.90	1,200 ₪	820,920 ₪
ק"ב	8	689.00	1.00	-4.90	1,200 ₪	820,920 ₪
ק"ג	7	689.00	1.00	-12.90	1,200 ₪	811,320 ₪
חדר גג 41 מ"ר לדירה (ללא היטל מדרגות)	7	287	1.00	-	1,200 ₪	344,400 ₪
מרפסת גג	7	374	0.25	-	1,200 ₪	112,200 ₪
סה"כ שווי מצב חדש						11,754,000 ₪

הפרש שווי	2,646,000 ₪
מקדם דחייה (28 שנים, 8%)	0.11
השבחה במעוגל	**291,000** ₪

שמאי המבקש - תחשיב ההשבחה

1. תוספת חדרי יציאה לגג

שטח חדר יציאה לגג ליח"ד	מצב קודם	23	
	מצב חדש	60	
תוספת שטח ליח"ד במ"ר			37
יח"ד בקומה ג'			7
סה"כ תוספת שטח בקומת הגג			259
הפסד שטח מרפסת גג	-0.3	259	-78
תוספת שטח אקו'			181
שווי למ"ר אקו'			₪ 1,800
מקדם דחייה (28 שנים, 8%)			0.11
השבחה בגין תוספת חדרי גג			**₪ 35,800**

2. תוספת מרתף כשטח עיקרי

שטח מרתף עיקרי (50%)		1,292.5
מקדם מרתף ע"פ שומת משיבה		0.3
שטח מרתף אקו' כעיקרי במעוגל		388
שווי למ"ר אקו' מסחר		₪ 3,500
מקדם לשטח עיקרי במרתף		0.6
השבחה ביניים		₪ 815,000
הפסד שטח חניה	1,292	
עלות בניה למ"ר תת קרקעי	$ 350	
שע"ח	₪/$ 4.14	
עלות עודפת לחניה במרתף במעוגל		₪ 1,873,000

אין השבחה

13. <u>הכרעה - כללי</u>

ההשבחה נבחנת בנכס, המהווה את חלקה 440 בגוש 6361 לאור אישור תכניות וכתוצאה ממימוש מלא במכר.

14. <u>הכרעה לתכנית פת/2000ד'</u>

התכנית מאפשרת ניוד שטחים בין הקומות, ללא תוספת זכויות, ומאפשרת הרחבת קומת הקרקע.

14.1. <u>מצב קודם</u>

בהתאם לתכנית פת/2000 הנכס מסווג באזור מסחרי כלל עירוני, כאשר זכויות הבניה לשטח עיקרי בשיעור 125%: 25% ק"ק למסחר (646.25 מ"ר) והיתרה ב - 3 קומות למגורים. בנוסף, ישנן זכויות להקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית פת/2000/2 בקונטור המבנה.

בהתאם להיתר בניה מספר 1264 משנת 1976, לבניית מגורים ומסחר כאשר לבסוף על החלקה נבנה רק המבנה המסחרי, הכולל קומת קרקע בשטח 674.63 מ"ר ברוטו, גלריה בשטח של 359.63 מ"ר וקומת מרתף מסחרית בשטח של כ - 646 מ"ר ובנוסף ש"ש ומקלט.

לפיכך, לאור הבנוי על החלקה, הבינוי המיטבי ליתרת הזכויות לבניית דירות בשני אגפים: אגף מערבי מעל המסחר, הכולל 2 קומות מגורים עם 3 יח"ד לקומה וסה"כ 6 יח"ד. באגף המזרחי - כאגף נפרד, מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, כאשר בכל קומה 4 דירות ובסה"כ 16 יח"ד. סה"כ 22 יח"ד.

לכל יח"ד זכויות לבניית ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר ומרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. בנוסף, חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה בבניין (7 יח"ד עליונות) מתוך השטחים העיקריים, כאשר יתרת הגג תשמש כמרפסת גג.

<u>מגורים מעל מסחר</u>

השימוש המיטבי באגף המערבי כולל 6 דירות מעל הקומה המסחרית ולכן נקבע מקדם מגורים מעל מסחר 0.95, המגלם את המטרדים הקיימים בדירות מסוג זה ביחס לדירות מגורים שאינן מעל למסחר, ואילו יתרת הדירות באגף המזרחי הן ללא קומה מסחרית.

14.2. <u>מצב חדש</u>

תכנית פת/2000/ד מתירה ניוד שטחים עיקריים בין הקומות, תוך הגדלת תכסית הקומה המסחרית ל - 45% משטח החלקה (ברוטו כולל שטחי שירות). תכסית זו כוללת את השטח המסחרי ושטחי השירות לרבות הצורך בלובי לבניין אותו אני אומד בכ - 200 מ"ר.

לפיכך, במצב החדש ישנן שתי חלופות לבניית הזכויות:

א. תוספת למבנה המסחרי הקיים בשני אגפי מגורים, כאשר אחד מהם כאגף נפרד ללא מסחר בק״ק (חלופה זהה למצב הקודם).

ב. תוספת למבנה המסחרי הקיים, שטחי מסחר בקומת הקרקע בתכסית ברוטו של 45% ומעל קומת המסחר 3 קומות למגורים (כך שכל הדירות מעל הקומה המסחרית).

<u>מגורים מעל מסחר</u>

היות ובחלופה ב׳ קיימת קומה מסחרית מתחת לכלל המגורים, נקבע מקדם מגורים מעל מסחר (0.95) לכלל השטח האקו׳ למגורים במצב החדש (בשונה מהמצב הקודם). כמו כן, שטחי ממ״דים, מרפסות וחדרי גג נותרים ללא שינוי.

<u>שוליות שטחי מסחר</u>

בחלופה ב׳ קומת הקרקע המסחרית הינה חנות בעלת שטח נרחב ובנוסף קיים שטח מסחרי במרתף, אשר יחד משמשות כחנות כולבו או סופרמרקט ולכן בניוד זכויות הבניה מהמגורים לקומת הקרקע קיימת תרומה לשווי פוחתת ולשוליות זו מיוחס מקדם 0.85.

<u>העדר זמינות</u>

שמאי המשיבה קובע את שווי יתרת זכויות הבניה בדחייה ל - 30 שנה עד תום חייו הכלכליים של המבנה (מקדם 0.10) וזאת בשל המבנה הבנוי בנכס בהיתר משנת 1976, גיל הבניין ומצבו הפיזי. ואולם, אני סבור, כי מאחר ויתרת זכויות הבניה זמינות וניתן להוסיפן לצד ומעל הקיים, הרי שקיימת כדאיות כלכלית ואין מקום לגישה לפיה יש לחשב את תרומת יתרת הזכויות בדחייה עד גמר חייו הכלכליים של המבנה הקיים.

<u>שוליות</u>

לשטחי דירות העולים על 100 מ״ר נקבע מקדם 0.90, המגלם את שוליות שטח הדירות.

<u>מקדמים</u>

שטח עיקרי, ממ״ד וחדרי גג במקדם 1.00, שטחי שירות למגורים במקדם 0.80, שטחי מסחר בק״ק במקדם 1.50, גלריה במקדם 1.00, שטחי מסחר במרתף במקדם 0.75 (0.50X1.50), מרפסות במקדם 0.40 ומרפסות גג (יציאה מחדר גג) במקדם 0.20.

14.3. <u>תחשיב</u>

	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	סה"כ אקו'	שטח	מקדם	סה"כ אקו'
מרתף מסחרי	646.25	0.75	484.69	646.25	0.75	484.69
מסחר בק"ק	646.25	1.50	969.38	963.25	1.50	1,444.88
מסחר שולי				317.00	-0.23	-71.33
מסחר בגלריה	359.63	1.00	359.63	359.63	1.00	359.63
סה"כ מ"ר אקו' מסחר		**A**	**1,813.69**		**A**	**2,217.87**
מגורים עיקרי	2,424.00	1.00	2,424.00	2,107.00	1.00	2,107.00
מגורים שירות	90.00	0.80	72.00	90.00	0.80	72.00
לובי/חדר מדרגות בק"ק	200.00	0.80	160.00	200.00	0.80	160.00
מגורים מרפסות	264.00	0.40	105.60	264.00	0.40	105.60
מגורים ממ"ד	165.00	1.00	165.00	165.00	1.00	165.00
חדרי גג	161.00	1.00	161.00	161.00	1.00	161.00
מרפסת גג	692.77	0.20	138.55	591.91	0.20	118.38
שוליות מגורים	224.00	-0.10	-22.40		-0.10	-
סה"כ מ"ר אקו' מגורים (ביניים)			**3,203.75**			**2,888.98**
מגורים מעל מסחר	873.75	-0.05	-43.69	2,888.98	0.95	2744.533
מגורים מתואם		**B**	**3,160.07**		**B**	**2,744.53**
סה"כ מ"ר אקו' (מגורים ומסחר)		**A+B**	**4,973.76**		**A+B**	**4,962.40**

מהתחשיב לעיל עולה, כי על אף האפשרות לניוד זכויות מהקומות (ללא תוספת זכויות) והרחבת ק"ק מסחרית לשיעור 45% ברוטו, השימוש המיטבי נותר בהתאם לחלופה א' (זכויות במצב הקודם), כלומר אין כדאיות כלכלית בניוד הזכויות לקומת הקרקע ולפיכך, לא חלה השבחה בנכס כתוצאה מאישורה של תכנית זו.

<u>עלויות עודפות לחניה במרתף</u>

שמאי הצדדים מסכימים, כי לצורך מימוש הזכויות מתכנית זו, יש לבנות מרתף חניה לפי תקן חניה בתכנית פת/2000, קרי מקום חניה 1 לכל יח"ד ומקום חניה 1 לכל 25 מ"ר מסחר ולצדו קיימת עלות עודפת. שמאי המשיבה קובע עלות עודפת של $350 למ"ר (המופחתת משווי 1 מ"ר אקו') ולטענת שמאי המבקש רק במצב החדש נדרשת הסדרת 17 מקומות חניות במרתף, בשטח של 561 מ"ר (לפי 33 מ"ר לחניה) ועל כן סך העלות העודפת הינה כ - 654,000 ₪ (לפי $350 למ"ר).

לאור המסקנה, כי השימוש המיטבי הינו בהתאם לזכויות במצב הקודם, אני בדעה כי אין שינוי בצרכי החניה ועל כן, אין מקום לטענה להגדלת העלות העודפת.

<u>בנייה על הקיים</u>

היות ומדובר בתוספת זכויות למבנה הקיים, הרי שבנייה שכזו מחייבת הערכות הנדסית והתאמות ולפיכך, ככל והייתה מתקבלת השבחה, הרי שנכון היה לקבוע לתוספת הזכויות מקדם 0.90 לבנייה לצד ו/או מעל הקיים, מקדם המגלם את ההתאמות הנדרשות בבנייה מסוג זה.

15. <u>הכרעה לתכנית פת/2000/א</u>

15.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה לחדרי הגג.

15.2. <u>מצב קודם</u>

כאמור, במדרגת ההשבחה הקודמת קיימות שתי חלופות:

ג. תוספת למבנה המסחרי הקיים בשני אגפי מגורים, כאשר אחד מהם כאגף נפרד ללא מסחר בק"ק.

ד. תוספת למבנה המסחרי הקיים, שטחי מסחר בקומת הקרקע בתכסית ברוטו של 45% ומעל קומת המסחר דירות מגורים (כך שכל הדירות מעל הקומה המסחרית).

כאמור, השימוש הינו בהתאם לחלופה א', בה מתקבל סך אקו' גבוה יותר (כאשר לבנוי תרומה זהה לשווי.

15.3. <u>מצב חדש</u>

הזכויות במצב תכנוני זה הינן בהתאם למתואר במצב התכנוני הקודם, כאשר התכנית מרחיבה את הזכויות של 7 חדרי הגג לשטח של 60 מ"ר לכל יח"ד עליונה, בכפוף לנסיגה של 2 מטר משולי הגג, כאשר יתרת שטח הגג תשמש כמרפסת גג. תוספת השטחים (37 מ"ר לחדר גג = 23 - 60) לחדרי הגג הינה בנוסף לזכויות לשטח עיקרי (בשונה מהמצב הקודם).

בנוסף, התכנית מתירה 3 קומות מרתף לשימושי חניה, מרחבים מוגנים ומתקנים טכניים וקובעת, כי יותר שימוש ב - 50% משטח קומת המרתף העליונה לשטח עיקרי כמחסן לקומה שמעליה.

15.4. <u>מגורים מעל מסחר</u>

כאמור במדרגת ההשבחה הקודמת, האגף המערבי כולל 6 דירות מעל הקומה המסחרית ולהן נקבע מקדם מופחת של 0.95, המגלם את המטרדים הקיימים בדירות מסוג זה ביחס לדירות מגורים אשר אינן מעל קומת קרקע מסחרית, כאשר יתרת הדירות בבניה באגף נפרד ללא קומה מסחרית.

15.5. <u>בנייה על הקיים</u>

היות ומדובר בתוספת בניה למבנה קיים, הכולל קומת מרתף חלקית, הרי שבנייה שכזו מחייבת הערכות הנדסית והתאמות ולפיכך, לתוספת הזכויות נקבע מקדם 0.90 לבנייה לצד ו/או מעל הקיים, המגלם את ההתאמות הנדרשות בבנייה מסוג זה.

15.6. <u>הסדרת חניה עלות עודפת</u>

לטענת שמאי הצדדים קיימת עלות עודפת לשטחי החניה במרתף. אני בדעה, כי שטחי החניה הנדרשים בשני מצבי התכנון, ניתנים להסדרה ביתרת שטח החצר, כפי שהוסדר בהיתר המקורי ובמידה וקיים צורך במספר חניות גבוה יותר, אזי אלה ימוקמו במרתף באגף המערבי בבניין. בכל מקרה, מספר הדירות ושטחי המסחר נותרו ללא שינוי, כך שמספר החניות הנדרש בשני מצבי התכנון זהה, ולכן גם במידה והייתה קיימת עלות עודפת, הרי שזו נכונה לשני מצבי התכנון ואין בה משום השפעה על ההשבחה.

15.7. <u>תרומת הבנוי לשווי</u>

בהתאם להיתר בניה משנת 1976 על החלקה בנוי מבנה מסחרי, כאשר תרומתו לשווי זהה לשני מצבי התכנון, ואין בה משום השפעה על ההשבחה ולכן זו לא הוצגה בתחשיב ההשבחה.

15.8. <u>נתוני שווי</u>

א. שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר אקו׳ למגורים של 1,200 ₪ (בהפחתת עלות עודפת לחניה במרתף) ואילו שמאי המבקש קובע 1,800 ₪ למ״ר.

ב. ביום 09/01/1996 נערכה עסקה בנכס מניתוחה עולים הנתונים, כדלקמן:

מחיר העסקה (ללא מע״מ)				₪ 12,448,000
בניכוי רווח יזמי (5%)				₪ 11,855,238
תרומת הבנוי והפיתוח				
ק״ק	646.25	₪ 3,500		₪ 2,261,875
מרתף (לרבות ש״ש ומקלט)	940.25	₪ 1,750		₪ 1,645,438
גלריה	359.63	₪ 1,750		₪ 629,353
סה״כ תרומת הבנוי והפיתוח				₪ 4,536,665
שווי קרקע				₪ 7,318,573
סה״כ שטח אקו׳				4,973.76
שווי למ״ר אקו׳ הכולל בניה על/לצד קיים				₪ 1,471
מקדם בניה על/לצד קיים				0.90
שווי למ״ר אקו׳				₪ 1,630

ג. בהכרעת ג׳רבי בגו״ח 6361/471 נבחנו עסקאות לקרקע בייעוד מסחרי, ברחובות בר כוכבא ואורלוב ונקבע שווי של 900$ (כ- 3,724 ₪) למ״ר אקו׳ מסחרי ולאחר התאמה למיקום נקבע שווי של 600$ (כ- 2,480 ₪) לתכנית פת/2000/א 13/5/99. בהתחשב במקדם 1.5 למסחר מתקבל שווי מ״ר אקו׳ למגורים של 1,655 ₪.

ד. בהכרעת פריאל בגו״ח 6361/160, רחוב פינסקר 54 נקבע שווי מ״ר אקו׳ של $450 (1,862 ₪) למועד הקובע לתכנית זו.

ה. בהכרעת בלטר בגו״ח 6361/337 נקבע שווי מ״ר אקו׳ בסך של 380 $ (1,572 ₪).

ו. בהכרעותיי בגו״ח 6324/140 ו-6384/39 לתכנית זו, בשכונות מגורים במיקום עדיף, קבעתי שווי בסך של 2,000 ₪ למ״ר אקו׳, כאשר בהפחתה של 15% למיקום נחות של הנכס הנדון, מתקבל שווי של 1,700 ₪ למ״ר אקו׳.

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב במיקומו של הנכס, אני סבור, כי שווי 1 מ״ר אקו׳ במועד הקובע הינו 1,650 ₪.

15.9. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מרכיב	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	סה״כ אקו׳	שטח	מקדם	סה״כ אקו׳
מרתף מסחרי	646.25	0.75	484.69	646.25	0.75	484.69
מסחר בק״ק	646.25	1.50	969.38	646.25	1.50	969.38
מסחר בגלריה	359.63	1.00	359.63	359.63	1.00	359.63
סה״כ מסחרי		**A**	**1,813.69**		**A**	**1,813.69**
מגורים עיקרי	2,424.00	1.00	2,424.00	2,424.00	1.00	2,424.00
מגורים שירות	90.00	0.80	72.00	90.00	0.80	72.00
לובי מגורים ק״ק	200.00	0.80	160.00	200.00	0.80	160.00
מגורים מרפסות	264.00	0.40	105.60	264.00	0.40	105.60
מגורים ממ״ד	165.00	1.00	165.00	165.00	1.00	165.00
חדרי גג (23 / 60 מ״ר)	161.00	1.00	161.00	420.00	1.00	420.00
מרפסת גג	692.77	0.20	138.55	433.77	0.20	86.75
שוליות מגורים	224.00	-0.10	-22.40	224.00	-0.10	-22.40
סה״כ מגורים			**3,203.75**			**3,410.95**
מגורים מעל מסחר	873.75	-0.05	-43.69	930.26	-0.05	-46.51
מגורים מתואם		**B**	**3,160.07**		**B**	**3,364.44**
סה״כ		**A+B**	**4,973.76**		**A+B**	**5,178.13**
שווי מ״ר אקו׳			₪ 1,650			₪ 1,650
סה״כ שווי			₪ 8,206,703			₪ 8,543,921
השבחה גולמית						₪ 337,218
מקדם בניה על קיים						₪ 0.90
השבחה						₪ 303,496.20

16. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, אני סבור, כי ההשבחה המתקבלת בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכניות ובשל מימוש בדרך של מכר הינה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
פת/מק/2000ד'	26/02/1997	אין השבחה	אין השבחה
פת/2000/א'	13/05/1999	₪ 303,496	₪ 151,748

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע