28 במאי 2013

מספרנו : 13 / 15351

לכבוד
מר אבי פרחי
באמצעות דני טרשנסקי ואריה קמיל
שמאי המבקשים
dani@ktap.co.il

א.ג.נ.,

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב פתח-תקווה
באמצעות גיל קידר
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
gilkeidar15@gmail.com

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה
גוש 6361, חלק מחלקה 214
רח' בר כוכבא 64 בפתח-תקווה

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
פת/1256	6.10.1983	21.10.1983
פת/2000	14.5.1992	29.5.1992
פת/מק/2000 ד	11.2.1997	26.2.1997
פת/1256/10	4.9.2007	19.9.2007

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 21.4.2013

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בסביבת הנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 21.4.2013
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי גיל קידר מיום 14.1.2013. ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים (לרבות נספחים) מיום 30.3.2013.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאים דני טרשנסקי ואריה קמיל מיום 17.3.2013 (לרבות נספחים).

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6361
חלקה	:	214
שטח החלקה הרשום	:	546 מ"ר
סוג הנכס	:	מגרש עליו סככה המהווה חלק מהמבנה בחלקה 215
כתובת	:	רח' בר כוכבא 64 בפתח-תקווה

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון הינו חלקה 214 שצורתה מלבנית עם חזית לדרך פנימית מסומנת. הנכס מצוי בעורפה של חלקה 215 וממוקם בצידו המזרחי של רח' בר כוכבא בקטע שבין רח' חלוצת הפרדסנות ורח' מבצע קדש ובסמוך ומצפון לתחנה המרכזית.
קיים מבנה על חלקה 215 אשר חלק ממנו פולש לחלקה 214.
הסביבה הקרובה מאופיינת באזור מעורב למסחר, משרדים, מלאכה ואולמי שמחות.
הסביבה עם פיתוח מלא, כולל כביש סלול, מדרכות ותאורת רחוב.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית פת/3/1002 ב – פורסמה למתן תוקף בי.פ 1722 מיום 20.5.1971:

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון כאזור מגורים ב'.

עפ"י התכנית זכויות הבניה מסתכמות ב- 25% לקומה ב-2 או 3 קומות.

תכנית פת/3/1002 ד – פורסמה למתן תוקף בי.פ 1922 מיום 31.5.1973:

- ניתן לבנות 27.5% בניה באזור מגורים ב' מעל קומת עמודים מפולשת בלבד
- שעור הבלטת מרפסות לחזית ולמרווח אחורי
- סגירת מרפסות שירותים ומטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה
- אחוזי הבניה לחדרי מדרגות יהיו 10 מ"ר לקומה
- תותר הקמת סככות לחניית מכוניות

8.2 התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

תכנית פת/1256 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2965 מיום 6.10.1983:

התכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי ומשרדים.

בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות 25% בקומת הקרקע ו- 30% ב-3 קומות, סה"כ 115%.

תכנית פת/2000 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4004 מיום 14.5.1992:

התכנית מסווגת את החלקה לאזור תחנת אוטובוסים מרכזית כאשר על החלקה קיים סימון של תחנת רכבת.

<u>סעיף 1.44:</u>

"תכניות מפורטות ותכניות שינוי מתאר שאושרו לפני אישורה של תכנית זו יישארו בתקפן. הרשימה כוללת את תכנית 1256 (הערה שלי- מנחם) אם תהיה סתירה בין הוראות תכניות אלה לבין הוראות תכנית זו, יכריעו ההוראות הנכללות בתכנית"

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

ניתן להבין מהנחיה זו כי תכנית מפורטת 1256 שאינה סותרת את תכנית פת/2000 ממשיכה לחול.
על פי סעיף 2.23 אזור מסחרי כלל עירוני מוגדר לפי: "אזור המיועד למסחר ולמגורים ולשימושים הקשורים במסחר בהתאם להוראות תכנית זו או תכנית מפורטת שאינה סותרת תכנית זו".

תכנית פת/מק/2000 ד – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.2.1997:
התכנית מתירה העברת אחוזי בניה מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתכנית המתאר ללא הגדלת שטחי הבניה.
תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר ובאישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לשתי החלקות.
תכסית שטחים עיקריים + שטחי שירות באזור תעשיה ומסחר 45%.

תכנית פת/10/1256 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5713 מיום 4.9.2007:
בהתאם לתכנית החלקה מסווגת כמתחם א'- 3 ביעוד מרכז תחבורתי/עירוני משולב.
שטח עיקרי למסחר על קרקעי- 2,210 מ"ר
שטח עיקרי למסחר תת קרקעי- 1,000 מ"ר
סה"כ שטח שירות- 2,830 מ"ר
סה"כ קומות מעל לקרקע- 2 קומות מסד + 3 קומות.
סה"כ קומות מתחת לקרקע- 3 קומות מרתף
קו בניין קדמי- 5 מ'

9. <u>היתרי בניה</u>

לא נמצאו היתרי בניה לנכס שבנדון.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח-תקווה , מיום 24.2.2013 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 6361	
חלקה	: 214	
שטח החלקה	: 546 מ״ר	
בעלויות	: יהושוע פרחי	1/2
	: פרחי אבי אריה	1/4
	: כהן יהודית	1/4

11. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית פת/1256 - מועד קובע 21.10.1983	
השבחה	לא קיימת השבחה בגין התכנית.	שער יציג- 0.0816 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר = 420 $/מ״ר שווי מ״ר מבונה משרדים= 100 $/מ״ר שווי מ״ר מבונה מגורים= 100 $/מ״ר מבונה שווי מצב קודם- 3,676 ₪ שווי מצב חדש- 8,688 ₪ השבחה: 8,688 ₪ - 3,676 ₪ = 5,012 ₪
	תכנית פת/2000 - מועד קובע 29.5.1992	
השבחה	לא קיימת השבחה בגין התכנית.	שער יציג- 2.459 ₪ שווי מ״ר מבונה משרדים- 500 ₪/מ״ר שטח אקווי מצב קודם- 491.4 מ״ר שטח קווי מצב חדש – 546 מ״ר סה״כ השבחה : (546 מ״ר – 491.4 מ״ר) X 500 ₪/מ״ר = 27,300 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית פת/מק/2000 ד - מועד קובע 26.2.1997	
השבחה	לא קיימת השבחה בגין התכנית.	שווי מ״ר מבונה משרדים - 1,400 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר - 2,500 ₪ שווי מצב קודם- 1,132,950 ₪ שווי מצב חדש- 1,225,770 ₪ השבחה: 1,225,770 ₪ - 1,132,950 ₪ = 92,820 ₪
	תכנית פת/10/1256 - מועד קובע 19.9.2007	
השבחה	שווי מ״ר מבונה מסחר- 3,200 ₪ שווי מ״ר מבונה משרדים- 1,000 ₪ מצב קודם- 928,200 ₪ מקדם דחייה- 0.74 סה״כ שווי מצב קודם- 686,868 ₪ מצב חדש- 1,524,087 ₪ מקדם דחייה ל-10 שנים בשיעור היוון 10% - 0.39 סה״כ שווי מצב חדש- 594,394 ₪ השבחה: לא קיימת השבחה בגין התכנית.	שווי מ״ר מבונה מסחר- 3,200 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר קומה א׳ – 1,600 ₪ שווי מ״ר מבונה משרדים- 1,000 ₪ חלק יחסי של החלקה- 0.287 שווי מצב קודם- 777,280 ₪ שווי מצב חדש- 1,630,535 ₪ השבחה: 1,630,535 ₪ - 777,280 ₪ = 853,255 ₪ מקדם דחייה ל-10 שנים בשיעור היוון 7% - 0.5 . סה״כ השבחה: 853,255 ₪ X 0.5 = 426,627 ₪

12. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע״י הצדדים:

12.1 שמאי הועדה:

תכנית פת/1256 - מועד קובע 21.10.1983

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי משה נדם לנכס בגוש 6361 חלקה 175 נקבע:

שווי מ״ר מבונה מסחר- 420 $ / מ״ר

שווי מ״ר מבונה משרדים- 100 $/ מ״ר

מקרקעין וערכם גיליון מרץ 1983:

שווי קרקע לחדר באזור נחשל- 2,500 $.

מתוך כך קבע השמאי שווי מ״ר מבונה מגורים- 100 $/ מ״ר .

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכנית פת/2000 - מועד קובע 29.5.1992

בהתאם לשומות מכריעות נקבע:

שווי מ״ר מבונה משרדים- 500 ₪/מ״ר

תכנית פת/10/1256 - מועד קובע 19.9.2007

בהתאם לשומה מכרעת של השמאית נורית ג׳רבי לנכס בגוש 6361 חלקה 239 נקבע:

שווי מ״ר מבונה מסחר- 3,200 ₪

שווי מ״ר מבונה מסחר בקומה א׳- 1,600 ₪ (מקדם אקוו׳ לקומה א׳ מסחר – 0.5)

שווי מ״ר מבונה משרדים- 1,000 ₪

מתוך נתוני מס שבח - בתאריך 15.6.2009 נמכרה חלקה 209 בגוש 6361 בשטח 540 מ״ר בסכום של 500,000 ₪.

בתאריך 6.4.2009 נמכר משרד ברח׳ המכבים 17 בבניין בן 3 קומות. בניה משנת 1992 שטח של 90 מ״ר בסכום של 450,000 ₪ המהווים 5,000 ₪/מ״ר.

עפ״י חוזה מכר- בתאריך 9.6.1998 נמכר בכינוס נכסים בגוש 6361 חלקה 347 תתי חלקות 1 ו- 6. תת חלקה קומת קרקע בשטח של 49.7 מ״ר ותת חלקה 6 בשטח של 69.09 מ״ר בקומה א׳. המבנה מיועד למלאכה. נמכר בסכום של 145,000 $.

עסקאות מכר לחנויות עפ״י נתוני נדל״ן:

תאריך	גוש/חלקה	מס׳	רח׳	שטח נטו	ייעוד	סכום מכירה	שווי למ״ר
14.2.2007	6361/67	39	בר כוכבא	31	חנות	₪ 126,870	₪ 4,092
10.5.2007	6361/232	17	אורולוב	38	חנות	₪ 296,580	₪ 7,800
28.5.2007	6361/257	86	אורולוב	19	חנות	₪ 220,260	₪ 11,500

דמי שכירות למשרדים בשנת 2007 נעו בגבולות של 7-8 $/מ״ר המהווים כיום 30 ₪/מ״ר.

12.2 <u>שמאי המבקשים:</u>

מעבר לטענות הסף, מקבל את קביעת שמאי הועדה לערכי השווי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

בסעיפים בהם חישוב ההשבחה מתבסס על תוספת זכויות בלבד, ולא על חישוב שווי מצב חדש כולל זכויות הבנייה הנוספות לעומת שווי זכויות הבנייה במצב הקודם, דרך החישוב נבחרה לאחר בדיקה כי תוספת הזכויות כאמור איננה משפיעה או מושפעת מנתוני שווי זכויות המקרקעין במצב הקודם.

13.1 <u>פת/1256 – מועד קובע 21.10.1983</u>

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד למסחר ומשרדים. בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות 25% בקומת הקרקע ו- 30% ב-3 קומות, סה"כ 115%.

<u>שמאי הועדה :</u>

שטח המגרש- 546 מ"ר

שווי למסחר- 420$ / מ"ר מבונה

שווי משרדים- 100$ / מ"ר מבונה

שווי מגורים- 100$ / מ"ר מבונה

שע"ח – 0.0816 $/₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מצב קודם:

קומה	זכויות	שטח ב- מ״ר
א׳	0.275	150.15
ב׳	0.275	150.15
ג׳	0.275	150.15
סה״כ זכויות אקוו׳		450.45
שווי למ״ר מבונה		₪ 8.16
סה״כ שווי מצב קודם		**3,676** ₪

מצב חדש:

קומה	יעוד	זכויות	סה״כ שטח ב-מ״ר	שווי ל- מ״ר	סה״כ שווי
קרקע	מסחר	0.25	136.5	₪ 34.27	₪ 4,678
א׳	משרדים	0.3	163.8	₪ 8.16	₪ 1,336.6
ב׳	משרדים	0.3	163.8	₪ 8.16	₪ 1,336.6
ג׳	משרדים	0.3	163.8	₪ 8.16	₪ 1,336.6
סה״כ שווי מצב חדש					**8,688** ₪

השבחה:

שווי קודם – 3,676 ₪

שווי חדש – 8,688 ₪

8,688 ₪ - 3,676 ₪ = 5,012 ₪

שמאי המבקשים:

מצב קודם:

השימוש המיטבי:

התכנית מסמנת את החלקה לייעוד מגורים ב׳. בנוסף בתכנית מצב קודם צוין כי עפ״י תכנית מפורטת יותרו גם שימושים לחנויות ומשרדים.

בשטח ובצמוד לנכס קיימת תחנת אוטובוסים מרכזית. בהתאם לשומת הועדה ערכי השווי למסחר גבוהים מערכי השווי למגורים. ניתן ללמוד כי השימוש המיטבי הינו לשימושים הקיימים בשטח ולא למגורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

דחייה:

החלקה ממוקמת במיקום גבוה ועקב כך לא הייתה דרך גישה בפועל למגרש. עפ"י הוראות התכנית לא יינתן היתר בניה במגרש בטרם הושלמה הגישה אליו ע"י דרך סלולה או שביל. קיימת דרך סטטוטורית המאפשרת גישה לחלקה אשר בוטלה בהמשך. עובדה זו מעכבת מתן היתר בנייה במגרש.

על כן, חושבה דחייה של שנתיים בריבית 6% עבור השלמת הגישה לחלקה והכנת תכנית מפורטת לקביעת השימושים המותרים.

חלופה א'- קרקע למגורים:

שווי מ"ר מבונה מגורים- 100 $

קומה	שימוש	זכויות	זכויות בנייה ב-מ"ר	שווי מ"ר	סה"כ שווי
קרקע	מגורים	27.5%	150.15	$ 100	$ 15,015
א	מגורים	27.5%	150.15	$ 100	$ 15,015
ב	מגורים	27.5%	150.15	$ 100	$ 15,015
	מרפסות		112.6125	$ 30	$ 3,378
סה"כ		82.5%	450.45	$ 100	$ 48,423
מקדם דחייה להכשרת דרך					0.89
סה"כ שווי					$ 43,097
שער יציג					₪ 0.0816
סה"כ שווי					₪ 3,517

חלופה ב'- קרקע למסחר ומגורים:

חלופה זו כוללת הכנת תכנית מפורטת לניצול קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מגורים. על כן, חושבה דחייה ל-3 שנים בשיעור היוון 6%.

שווי מ"ר מבונה מסחר- 420 $

שווי מ"ר מבונה מגורים- 100 $

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

קומה	שימוש	זכויות	זכויות בנייה ב-מ"ר	שווי מ"ר	סה"כ שווי
קרקע	מסחר	27.5%	150.15	$ 420	$ 63,063
א	מגורים	27.5%	150.15	$ 100	$ 15,015
ב	מגורים	27.5%	150.15	$ 100	$ 15,015
	מרפסות		90.09	$ 30	$ 2,703
סה"כ		82.5%	450.45	$ 100	$ 95,796
מקדם דחייה להכשרת דרך ולהכנת תכנית מפורטת					0.83
סה"כ שווי					$ 79,510
שער יציג					₪ 0.0816
סה"כ שווי					₪ 6,488

מהתחשיב עולה כי השימוש היעיל והטוב הינו שימוש בקומת הקרקע למסחר התואם גם את אופי הסביבה.

<u>מצב חדש</u>:

עפ"י תכנית 1256, בוטלה דרך סטטוטורית שלא הייתה קיימת בפועל. כתוצאה מכך נוצרה חלקה "כלואה" כך שלמגבלות הבנייה שפורטו במצב קודם נוספה מגבלת נגישות סטטוטורית. על מנת לנצל את זכויות הבניה בחלקה נדרש סיום תהליך של איחוד וחלוקה במתחם המזרחי המיועד לתחנה מרכזית והסדרת הדרך. כמו כן התכנית מתנה היתר בניה לאחר הכנת תכנית פיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.

על כן, חושבה דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.

ביחס לערכי השווי שקבע שמאי הועדה ערכי שווי למסחר נמוכים יותר עקב המיקום והמגבלות של החלקה.

על כן, חושבה הפחתה של 20% משווי למסחר.

שווי מ"ר מבונה מסחר- 336 $

שווי מ"ר מבונה מגורים- 100 $

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

קומה	שימוש	זכויות	זכויות בנייה ב-מ״ר	שווי מ״ר	סה״כ שווי
קרקע	מסחר	25%	136.5	$ 336	$ 45,864
א	מגורים/ משרדים	30%	163.8	$ 100	$ 16,830
ב	מגורים/ משרדים	30%	163.8	$ 100	$ 16,830
ג	מגורים/ משרדים	30%	163.8	$ 100	$ 16,830
סה״כ		115%	627.9		$ 95,004
מקדם דחייה להכשרת דרך ולהכנת תכנית מפורטת					0.74
סה״כ שווי					$ 70,303
שער יציג					₪ 0.0816
סה״כ שווי					₪ 5,737

השבחה:

שווי מצב קודם - 6,488 ₪

שווי מצב חדש- 5,737 ₪

לא קיימת השבחה .

<u>הכרעה :</u>

<u>ערכי שווי:</u>

לעניין המצב הקודם, קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים (שמאי המבקשים לא חלק על ערכי השווי שקבע שמאי הועדה).

שווי למסחר- 420$ / מ״ר מבונה

שווי משרדים- 100$ / מ״ר מבונה

שווי מגורים- 100$ / מ״ר מבונה

ערכי השווי הם בתחום הסביר ומקובלים גם עלי.

לעניין המצב החדש, סבור שמאי המבקשים כי עם ביטול הדרך הסטטוטורית שלא הייתה קיימת בפועל, נוצרה חלקה ״כלואה״ כך שלמגבלות הבנייה שפורטו במצב קודם נוספה מגבלת נגישות סטטוטורית. מגבלה זו משפיעה על ערכי השווי של שטחי המסחר ולכן קובע כי במצב החדש השווי למ״ר מסחר מופחת בכ- 20%. במקום 420$/מ״ר מבונה, 336 $ למ״ר מבונה. גם אני סבור כי עם ביטול הדרך הסטטוטורית לחלקה 214, השימוש המסחרי בחלקה זו נפגם. לכן טענה זו מקובלת עלי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מצב קודם:

בהסתמך על רשימת השימושים בתכנית פת/3/1002 ב' החלקה מיועדת למגורים ב'.
שני השמאים מסכימים שהניצול לחנויות בעייתי.
שמאי הועדה מביא בחשבון רק שימושים למגורים בשלוש קומות, ואילו שמאי המבקשים קובע כי ניתן היה לנצל שימוש לחנויות ומשרדים בקומת הקרקע על ידי ייזום תכנית מפורטת.
תכנית פת/3/1002 ד' הרחיבה את זכויות הבניה ל- 27.5% לקומה מעל קומת עמודים מפולשת בלבד. אין חלופה של בנייה ללא קומת עמודים מפולשת. בנוסף לא ניתן להביא בחשבון השווי לעניין המצב הקודם, תכנית רעיונית שמחייבת הכנת תוכנית מפורטת מבלי להביא בחשבון את הצורך לשלם בגינה היטל השבחה, את תקופת הדחייה הנדרשת ואת הסיכון שהתוכנית לא תאושר.
אני קובע כי לעניין המצב הקודם יש להביא בחשבון ניצול בניה של 3 קומות בייעוד למגורים 27.5% לקומה, מעל קומת עמודים מפולשת.

לעניין המרפסות, לטענת שמאי המבקשים היה קיים נוהג לפיו הועדה המקומית אפשרה ניצול מרפסות, ולכן שילב את השווי של המרפסות בשווי המצב הקודם.
בפרק ב' בהוראות תכנית פת/1002/ 3ב' נכתב כדלקמן:
"שטח בנין – שטח כל הרצפות בבנין לפי מידותיו החיצוניות כולל יציעים, מרפסות וגזוזטראות, פרט לשטח ביתני האשפה ומחצית שטח מדרגות חיצוניות.
ומרפסת פתוחה כמפורט בסעיף הבא:
"מרפסת פתוחה" - אותו חלק ממרפסת סגורה מ – 3 צדדים, בעומק שאינו עולה על 1.5 מ' וכן אותו חלק ממרפסת סגורה מצד אחד או משני צדדים בעומק שאינו עולה על 1.8 מ'. חלקי מרפסת כנ"ל שעומקם גדול מ – 1.5 מ' או 1.8 מ', הכל לפי העניין, נכללים בשטח הבניין, ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה".

תכנית פת/1002/ 3ד' קובעת גם כי: "סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית".
מכלל ה-"הן", ניתן להניח כי סגירת מרפסות אחרות כן ייחשבו באחוזי הבנייה.

יפים לעניין זה דבריו של כבוד השופט מר דן מור בפסק דין - עש"א 17406-11-09 הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' בירון ביטון.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

"תכנית מעניקה זכויות אך במפורש ובאופן ברור וחד משמעי. מרתף הינו חלק מבנייה וגם אם התכנית עצמה מגדירה "קומת מרתף" בפרק הדן בפרוש המונחים, עדיין אין בתכנית כל הוראה הקובעת כי באזור זה או אחר מתירה התכנית את ניצול הקרקע אם לבניה ואם למרתף, אין כל דרך להקנות זכות שכזו בעקיפין..... אזכור הגדרת מרתף בתכנית מסוימת, אינה מקנה זכות בנייה, בהעדר ציון מפורש להענקת זכויות שכאלה"

פסק דין זה רלוונטי גם לעניין המרפסות. תכניות פת/3/1002ב' ו-תכנית פת/3/1002ד' לא כוללות החלטה פוזיטיבית על האפשרות לנצל מרפסות, לא פתוחות ולא סגורות.

שמאי הועדה מפנה לבג"ץ מס' 640/78, בוריס קצאן את יוסף הרשטיג חברה לבניין והנדסה בע"מ נגד יושב ראש הועדה המקומית לתכנון עיר נתניה ואחרים שניתן ביום 9/12/1979.
פסק הדין עוסק בבקשה של חברת בנייה לחייב את ראש העיר לאשר תכנית בנייה של העותרת שאושרה על ידי הועדה המקומית ואפשרה תוספת אחוזי בניה לניצול מרפסות. ראש העיר טען כי האישור היה ללא סמכות.
במסגרת פסק הדין כותב השופט בכור את הדברים הבאים: "... ואף על פי כן לא יכולנו להיעתר לעתירת העותרת מהטעם הפשוט שאין לחייב רשות ציבורית לעבור על החוק.
כבר הסברנו לעיל שהחלטתה של המשיבה להמליץ על 'התכנית הנוספת' של העותרת הייתה פסולה, בהיותה נוגדת את חוק התכנון. משחזרה בה המשיבה מהחלטתה הבלתי חוקית, אין זה מתקבל כלל על הדעת שבית משפט (ובית המשפט הגבוה לצדק בכלל זה) יצווה עליה לעשות את הדבר שמלכתחילה אסור היה לעשותו ויהיו עוונותיה הקודמים של המשיבה אשר יהיו. בית המשפט על שמירת החוק הוא מופקד ולא יתיר את הפרתו, ובוודאי שלא יצווה להפרו".

הרציו של פסק הדין – "בית המשפט לא ייתן תוקף לנוהג פסול בדבר חישוב אחוזי בנייה הנוגד את החוק".

לטענת המשיבה, לאחר מתן פסה"ד לא התירו עוד הרשויות בניית מרפסות מקורות בנוסף לשטח המותר ע"פ תכנית בנין עיר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מבחינת החוק ומבחינת הפסיקה, במועד הקובע לחוות הדעת, הנוהג של מתן היתר למרפסות סגורות אמור היה להיפסק.

שמאי המבקשים מחשב במצב הקודם מרפסות פתוחות בניצול של עד 25% מהשטח המבונה לפי נוהג של הועדה המקומית.

בעניינו, התכנית המשביחה אושרה כ- 4 שנים לאחר פסק דין קצאן.

ערב התכנית המשביחה הנוהג לא היה חוקי, אני קובע כי שטחי המרפסות לא יובאו בחשבון הערכת השווי במצב הקודם.

<u>דחייה:</u>

במצב הקודם, הסביבה היא מסחרית משולבת עם מתחם תחבורתי. השימוש למגורים חייב הפרדה מינימאלית של מתחם התחבורה ממתחם המגורים וייתכן שזו הסיבה לכך שתוכנית 1256, הסבה את הנכס ממגורים למסחר ומשרדים.

בנוסף, עם ביטול הדרך הסטטוטורית שלא הייתה קיימת בפועל, נוצרה חלקה "כלואה". למגבלות הבנייה שפורטו במצב קודם נוספה מגבלת נגישות סטטוטורית.

בגין שיקולים אלו, אני מביא בחשבון השווי דחייה של כ- 5 שנים בשיעור היוון של 5% לשנה.

שווי מצב קודם:

קומה	שימוש	זכויות בניה	שטח ב- מ"ר
א'	מגורים	0.275	150.15
ב'	מגורים	0.275	150.15
ג'	מגורים	0.275	150.15
סה"כ זכויות אקוו'			450.45
שווי למ"ר מבונה			₪ 8.16
שווי מצב קודם			₪ 3,675
מקדם דחייה (5 שנים, שיעור היוון 5%)			0.783
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 2,877**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>מצב חדש:</u>
במצב החדש ניתן לבנות קומת קרקע מסחרית ו -3 קומות נוספות למשרדים.

במצב החדש תכנית פת/1256 מבטלת שביל גישה לחלקה. לטענת שמאי המבקשים, בגין זה יש להביא בחשבון דחייה עד לסיום ההליך של איחוד וחלוקה במתחם המזרחי המיועד לתחנה מרכזית, והסדרת הדרך. כמו כן יש להביא בחשבון את גורם המושעא. בנוסף, התכנית מתנה היתר בניה לאחר הכנת תכנית פיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. על כן, חישב דחייה ל- 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

לטענתו יש לחשב את הדחייה מהשווי במצב הקודם ומהשווי במצב החדש. לעומתו שמאי הועדה טוען כי במידה וקיימת דחייה יש לחשב אותה מההשבחה.

"הליכה בדרך המלך" בחישוב ההשבחה מחייבת קביעת שווי נפרדת למצב החדש ולמצב הקודם. כל אחד מערכי השווי עומד בפני עצמו, עם המעלות והחסרונות המיוחסים לו. ההשבחה מתקבלת על ידי החסרת האחד מהשני.

במצב החדש תכנית פת/1256 מבטלת שביל גישה לחלקה 214.
התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה אך במועד הקובע לא היה ניתן לממש את הזכויות הנוספות. על פי הוראות התכנית במצב הקודם לא תתאפשר הוצאת היתר עד להשלמת הסדרת דרכי הגישה למגרש. הנחייה זו חלה גם על התכנית החדשה וזאת לאחר שהנחיות התכנית הקודמת הוחלו גם על התוכנית החדשה.
השלמת הגישה למגרש תתאפשר לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה של חלקה 214 עם חלקה 215. שמאי המבקשים טוען כי הדחייה מחייבת התייחסות גם לגורם המושעא.
במקרה זה לא קיימת רלוונטיות לגורם המושעא, שכן בעלי חלקה 215 הינם הבעלים של חלקה 214. בנוסף, מאחר והבאתי בחשבון דחייה של מימוש הזכויות במצב החדש, תקופת הדחייה חופפת לתקופת ההסדר בגין מושע (בהנחה שהיה צורך בתקופה כזו).

מגבלה נוספת קובעת כי התכנית תתבטל במידה ולא תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה, דבר אשר מגדיל את הסיכון לאפשרות מימוש זכויות הבנייה מכוח התכנית החדשה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שמאי המבקשים, הביא בחשבון כי ביצוע התכנית מחייב דחייה של 5 שנים, ואילו שמאי הועדה ייחס למימוש התוכנית כולל איחוד שתי החלקות זמינות מיידית.
אני סבור כי לא ניתן היה לממש את הנחיות התכנית מיידית וקובע כי תקופת הדחייה צפויה הייתה להימשך כ- 5 שנים. לכן אני קובע דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 5%.

שווי מצב חדש:

קומה	שימוש	זכויות	זכויות בנייה ב-מ"ר	שווי מ"ר	סה"כ שווי
קרקע	מסחר	25%	136.5	$ 336	$ 45,864
א	משרדים	30%	163.8	$ 100	$ 16,380
ב	משרדים	30%	163.8	$ 100	$ 16,380
ג	משרדים	30%	163.8	$ 100	$ 16,380
סה"כ		115%	627.9		$ 95,004
שער יציג					0.0816 ₪
סה"כ שווי					7,752 ₪
מקדם דחייה (5 שנים, שיעור היוון 5%)					0.783
סה"כ שווי מצב חדש					**6,070** ₪

שווי מצב קודם – 2,877 ₪
שווי מצב חדש – 6,070 ₪

<u>השבחה:</u>
6,070 ₪ - 2,877 ₪ = 3,193 ₪

13.2 **<u>פת/2000 – מועד קובע 29.5.1992</u>**

התכנית מסווגת את החלקה לאזור תחנת אוטובוסים מרכזית כאשר על החלקה קיים סימון של תחנת רכבת. בנוסף, מצוין כי הוראות תכנית פת/1256 יישארו בתוקפן.

<u>שמאי הועדה:</u>

לא ניתן לראות בבירור כי החלקה מסווגת לאזור תחנת אוטובוס עם סימון לרכבת.
התכנית אומרת כי הוראות תכנית פת/1256 יישארו בתוקפן ואם תהיה סתירה בין הוראות התכנית להוראות פת/1256 יקבעו ההוראות בתכנית זו.
שווי משרדים – 500 ₪/ מ"ר מבונה
שע"ח – 2.459 ₪/$

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מצב קודם:

	מסחר	**משרדים**	
זכויות בנייה	0.25	0.9	
סה"כ שטח ב- מ"ר	**136.5**	**491.4**	**627.9**

מצב חדש:

	מסחר	**משרדים**	
זכויות בנייה	0.25	1	
סה"כ שטח ב- מ"ר	**136.5**	**546**	**682.5**

תוספת שטח אקוו':

682.5 מ"ר אקוו' – 627.9 מ"ר אקוו'= 54.6 מ"ר אקוו'

השבחה:

54.6 מ"ר X 500 ₪/מ"ר = 27,300 ₪

<u>שמאי המבקשים:</u>

בשונה משומת הועדה, החלקה מסווגת כאזור תחנת אוטובוסים מרכזית כאשר באזור החלקה מופיע סימון של תחנת רכבת.

סעיף 1.4.4 לתקנון התכנית קובע כי הוראותיה של תכנית פת/1256 יישארו בתוקף. אך במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית פת/2000.

בתקנון התכנית לא מפורטות הוראות לעניין איזור תחנת רכבת ותחנת אוטובוסים. חוסר מסוימות זו מעיד על קביעת מטרות תכנון אך ללא שינוי המצב הקיים עד לתכנון מפורט.

התכנית קובעת כי שימושים קיימים בקרקע או מבנים החורגים מהוראות תכנית זו, בעת כניסת התכנית לתוקף, יוכלו להמשיך בחריגתם כל עוד הם תואמים תכנית בת תוקף ולא מפריעים לדעת הועדה המקומית לביצוע תכנית זו בתנאים:

- לא יותר בהם כל שינוי מהותי בשימוש או בצורה
- לא תותר בהם כל תוספת או הרחבה
- לא תותר בהם העברה משימוש חורג אחד לשימוש חורג אחר

משכך, זכויות הבניה בנכס נותרו בעינן ללא שינוי כבתכנית פת/1256.

על כן, תכנית זו מאפשרת את השינוי הנוכחי ואינה משביחה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

תכנית פת/2000 קובעת כי שימושים חורגים יוכלו להמשיך בחריגתם כל עוד הם תואמים תכנית בת תוקף ולא מפריעים לדעת הועדה המקומית לביצוע תכנית זו ... קל וחומר כאשר היעוד שנקבע בתכנית 1256 לא משתנה בתכנית החדשה.

בשל ההנחיה כי תכנית 1256 לא משתנה בתכנית החדשה, ניתן להניח כי המגבלה של 10 שנים עד לביטול תכנית 1256 בוטלה.

השימוש למסחר ומשרדים שנקבע לפי תכנית 1256 לא השתנה במסגרת הנחיות תכנית פת/2000 , מה שהתווסף הן זכויות בנייה למשרדים.

אני קובע כי נוצרה השבחה בגין הגדלת זכויות הבנייה למשרדים מ- 90% משטח המגרש ל- 100% משטח המגרש.

לעניין ערכי השווי שמאי המבקשים התמקד בשיקולים עקרוניים ולא הביע את דעתו לעניין ערכי השווי של קרקע למשרדים, בגין זה אני מניח כי השווי שקבע שמאי הועדה היה מקובל עליו. במקרה זה השווי שקבע שמאי הועדה מקובל גם עלי.

לעניין "הדחייה", השיקולים לדחייה שהיו רלוונטיים בתכנית הקודמת, רלוונטיים גם בתכנית זו, עדיין לא הוסדרו אמצעי הגישה לחלקה 214 ולא בוצע איחוד חלקות. אני קובע מקדם דחייה לפי 3 שנים בשיעור היוון של 5% לשנה, בשני מצבי התכנון.

שווי מצב קודם:

קומה	שימוש	זכויות	זכויות בנייה ב-מ"ר
קרקע	מסחר	25%	136.5
א	משרדים	30%	163.8
ב	משרדים	30%	163.8
ג	משרדים	30%	163.8
סה"כ		115%	627.9
מקדם דחייה (3 שנים, שיעור היוון 5%)			0.863
סה"כ שטח מבונה			**541**

מצב חדש:

התכנית מסווגת את החלקה לאזור תחנת אוטובוסים בסימון לרכבת.

התכנית לא מפרטת את הזכויות לאזור תחנת אוטובוס. נוסף על כך התכנית מציינת כי תכנית פת/1256 המהווה את התכנית למצב הקודם תישאר בתוקף ובמידה ותהיה סתירה בין הוראות התכנית ל- פת/1256 יכריעו הוראות תכנית זו.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

עפ״י תכנית פת/1256 החלקה מסווגת בייעוד למסחר
במצב החדש ניתן לבנות 4 קומות. קומת קרקע 25% בייעוד למסחר ו-3 קומות נוספות 33.33% לקומה ביעוד למגורים או משרדים.

שווי מצב חדש:

קומה	שימוש	זכויות	זכויות בנייה ב-מ״ר
קרקע	מסחר	25%	136.5
א	משרדים	33.33%	182
ב	משרדים	33.33%	182
ג	משרדים	33.33%	182
סה״כ		125%	682.5
מקדם דחייה (3 שנים, שיעור היוון 5%)			0.863
סה״כ שטח מבונה			**589**

סה״כ שטח מבונה מצב חדש- 589 מ״ר
סה״כ שטח מבונה מצב קודם- 541 מ״ר

<u>השבחה:</u>
(589 מ״ר – 541 מ״ר) X 500 ₪/מ״ר מבונה = 24,000 ₪

13.3 **<u>פת/מק/2000 ד – מועד קובע 26.2.1997</u>**

התכנית מתירה העברת אחוזי בניה מקומה לקומה בתנאי שסה״כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתכנית המתאר ללא הגדלת שטחי הבניה.
התכסית המותרת בקומת הקרקע, של שטחים עיקריים+שטחי שירות באזור תעשיה ומסחר או מגורים ומסחר תשתנה ל- 45%.

<u>שמאי הועדה:</u>
שווי משרדים- 1,400 ₪/מ״ר מבונה
שווי מסחר- 2,500 ₪/מ״ר מבונה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מצב קודם:

שימוש	אחוזי בניה	שטח ב-מ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	25%	136.5	1	₪ 2,500	₪ 341,250
משרדים	100%	546	1	₪ 1,400	₪ 764,400
חצר	20%	109.2	0.1	₪ 2,500	₪ 27,300
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 1,132,950**

מצב חדש:

שימוש	אחוזי בניה	שטח ב-מ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	45%	245.7	1	₪ 2,500	₪ 614,250
משרדים	80%	436.8	1	₪ 1,400	₪ 611,520
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 1,225,770**

השבחה:

מצב קודם – 1,132,950 ₪

מצב חדש – 1,225,770 ₪

1,225,770 ₪ - 1,132,950 ₪ = 92,820 ₪

<u>שמאי המבקשים:</u>

התכנית משנה את הוראות הבנייה בתכנית פת/2000.

החלקה מסווגת באזור תחנת רכבת. אזור תעשייה ומסחר או מגורים ומסחר אינו תואם את סיווג הנכס לפי תכנית פת/1256 כאזור מסחרי בו יותרו שימושים למסחר ומשרדים.

עפ"י הגדרות תכנית פת/2000 אותה באה לשנות תכנית זו:

אזור- שטח קרקע שצוין בתשריט בסימון מיוחד כדי לציין את היעוד השימושי או הגבולות שנקבעו בהתאם לתכנית זו או עפ"י תכנית מפורטת.

על כן תכנית זו אינה חלה על הנכס ועל כל לא נוצרה השבחה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה:</u>

תוכנית פת/מק/2000 ד, לא הוסיפה זכויות בנייה. היא אפשרה באזור מגורים ומסחר, העברת אחוזי בנייה עיקריים מקומה לקומה וקבעה כי בקומת הקרקע ניצול התכסית למסחר יגדל מ- 25% ל- 45%, כאשר התוספת כוללת גם שטחי שירות.

מאחר והתכנית קובעת כי : "...סה"כ אחוזי הבנייה יישארו בהתאם לתכנית המתאר ללא הגדלת שטחי בניה", והעברת אחוזי הבנייה מתייחסת רק לשטחים עיקריים ניתן להניח כי העברה היא של שטחי משרדים בקומות מעל קומת המסחר, לקומת הקרקע, אשר תכלול גם שטחי שירות. על פי נתוני שמאי הועדה, סה"כ זכויות הבנייה במצב הקודם הסתכם בכ- 682.5 מ"ר. העברה של 20% מהקומות העליונות מתייחסת לשטח מועבר של 109.2 מ"ר.

אין לי מספיק נתונים כדי לקבוע איזה שטח מתוך אותם 109.2 מ"ר יכול להיות מוסב לשטחי מסחר ואיזה חלק סביר שיוסב לשטחי שירות. סביר להניח כי רוב שטחי השירות ימוקמו בקומת המרתף (במידה וקיימת) ולא בקומת הקרקע, לכן אני קובע שכל השטח של 45% בקומת הקרקע לאחר השינוי – כ- 245.7 מ"ר יחולקו לפי – 3/4 לשימוש של מסחר כ – 184 מ"ר. ו-1/4 לשימוש של שטחי שירות –כ- 61.42 מ"ר.

מתוך שימוש של כ- 245.7 מ"ר למסחר , שטח של 136.5 מ"ר ניתן היה לנצל גם קודם.

ההסבה של שטח של משרדים לשימוש מסחרי מתייחס לשטח של – 109.2 מ"ר.

מיקום חלקה 214 הוא אחורי לעומת רח' בר כוכבא.

שמאי הועדה קובע כי שווי של כל מ"ר לשימוש של משרדים הוא ביחס 56% מהשווי של כל מ"ר לשימוש של מסחר בקומת הקרקע. כאשר השווי למ"ר מסחר שקבע הוא - 2,500 ₪/מ"ר. שמאי המבקשים לא הביע את דעתו לעניין השווי ואני קובע כי היחס הוא של 50%.

גם השווי של שימוש לשטח שירות למסחר מוערך על ידי בכ- 50% מהשווי למסחר.

מבחינה זו חלק השטח העיקרי של משרדים בקומות שהוסב לשטח שירות בקומת הקרקע נשאר ללא שינוי מבחינת תרומתו לשווי.

באשר לשטח של כ - 136 מ"ר, של שטחי משרדים שהוסבו ממשרדים ל- למסחר הם תורמים לתוספת שווי של כ-109.2 מ"ר X 2,500 ₪/מ"ר X 0.5 (מקדם שווי) = 136,500 ₪.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

לעניין "הדחייה", השיקולים לדחייה שהיו רלוונטיים בתכנית הקודמת, רלוונטיים גם בתכנית זו, עדיין לא הוסדרו אמצעי הגישה לחלקה 214 ולא בוצע איחוד חלקות. אני קובע מקדם דחייה לפי 5 שנים בשיעור היוון של 5% לשנה, בשני מצבי התכנון.

<u>שווי מרכיב החצר:</u>

שמאי הועדה קובע כי תרומת החצר לשווי במצב הקודם היא של כ- 10% מהשווי של קרקע למ"ר מסחרי.

לעניין המצב הקודם שמאי הועדה מייחס לחצר ערכי שווי לפי מקדם של 0.1. ולא מביא בחשבון שהרחבת תכסית קומת הקרקע היא על חשבון צמצום תרומת החצר.

אני סבור כי תרומת החצר לשטח מסחרי בקומת הקרקע היא משמעותית יותר מ- 10% מהשווי של מרכיב הקרקע למסחר. בגלל המיקום הפחות טוב, אני קובע במקרה זה מקדם שווי של – 25%.

<u>שווי מצב קודם:</u>

קומה	שימוש	זכויות	זכויות בנייה ב-מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו' ב-מ"ר	שווי מ"ר ב-₪	סה"כ שווי ב-₪
קרקע	מסחר	25%	136.5	1	136.5	2,500	341,250
חצר	מסחר		409.5	0.25	102.38	2,500	255,950
א+ב+ג	משרדים	100%	546	1	546	1,250	682,500
סה"כ		125%	682.5		764.4		1,279,700
מקדם דחייה 5 שנים בשיעור היוון 5%							0.7835
סה"כ שווי מצב קודם							**1,002,645**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מצב חדש:

קומה	שימוש	זכויות	זכויות בנייה ב-מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו' ב-מ"ר	שווי מ"ר ב-₪	סה"כ שווי ב-₪
קרקע	מסחר-עיקרי	33.75%	184	1	184	2,500	460,000
קרקע	מסחר-שירות	11.25%	61.42	0.5	30.71	2,500	76,775
חצר	מסחר		300.3	0.25	75	2,500	187,500
א+ב+ג	משרדים	80%	436.8	1	436.8	1,250	546,000
סה"כ		125%			764.4		1,270,275
מקדם דחייה (5 שנים, שיעור היוון 5%)							0.7835
סה"כ שווי מצב חדש							**995,260**

השבחה:

שווי חדש – 995,260 ₪

שווי קודם – 1,002,645 ₪

לא קיימת השבחה.

13.4 **<u>פת/10/1256 – מועד קובע 19.9.2007</u>**

חלקה 214 מסווגת כמתחם א'- 3 ביעוד מרכז תחבורתי/עירוני משולב.

סה"כ שטח עיקרי למסחר 3,210 מ"ר

סה"כ שטח שירות- 2,830 מ"ר

מספר קומות מעל לקרקע- 2 קומות מסד + 3 קומות.

מספר קומות מתחת לקרקע- 3 קומות מרתף

<u>שמאי הועדה :</u>

חלק יחסי של חלקה 214:

546 מ"ר \ 1,900 מ"ר = 0.287

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

דחייה:

התכנית מאפשרת בניה בשלבים. יחד עם זאת יש להביא בחשבון הפחתה לדחייה עד למימוש בנייה בפועל לאחר העתקת תחנת אוטובוס הקיימת והקמת תחנת רכבת.
בנוסף, המימוש במתחם הנדון יכול להיעשות בהסכמה בין הבעלים של החלקות או לחילופין בדרך של תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
מקדם דחייה ל- 10 שנים בשיעור היוון 7% – 0.5

מצב קודם:

שימוש	אחוזי בניה	שטח ב- מ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	45%	156.15	1	₪ 3,200	₪ 499,680
משרדים	80%	277.6	1	₪ 1,000	₪ 277,600
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 777,280**

מצב חדש:

שימוש	שטח בתכנית במ"ר	שטח יחסי במ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר עיקרי בקומות	2,210	403.62	1	₪ 3,200	₪ 1,291,571
מסחר עיקרי במרתף	1,000	182.63	0.4	₪ 3,200	₪ 233,768
מסחר שרות עילי	600	109.58	0.3	₪ 3,200	₪ 105,196
סה"כ שווי חדש					**₪ 1,630,535**

השבחה:

1,630,535 ₪ - 777,280 ₪ = 853,255 ₪

מקדם דחייה (10 שנים, שיעור היוון 7%) – 0.5

סה"כ השבחה:

853,255 ₪ X 0.5 = 426,627 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי המבקשים :</u>

<u>מצב קודם</u> :

שווי מ״ר מבונה מסחר- 3,200 ₪

שווי מ״ר מבונה משרדים- 1,000 ₪

קומה	שימוש	זכויות	זכויות בניה ב- מ״ר	שווי מ״ר	סה״כ שווי
קרקע	מסחר	25%	136.5	3,200 ₪	436,800 ₪
א	משרדים	30%	163.8	1,000 ₪	163,800 ₪
ב	משרדים	30%	163.8	1,000 ₪	163,800 ₪
ג	משרדים	30%	163.8	1,000 ₪	163,800 ₪
סה״כ		**115%**	**627.9**		**928,200** ₪

מקדם דחייה- 0.74

סה״כ שווי- 686,868 ₪

<u>מצב חדש</u> :

- ביצוע מתחם א-3 יבוצע רק לאחר ביצוע מתחם א-1 המהווה את שטחי המסחר המצויים בצמוד למסופי האוטובוסים ותחנת הרכבת. שטחים אלו יהוו שטחי מסחר עדיפים על מתחם א-3 עקב חשיפה ותנועת קונים גבוהה. בנוסף, ביצוע מתחם א-3 נדחה עקב זמינות קרקע.
- התכנון והביצוע יתואמו עם רכבת ישראל דבר אשר עלול לעכב את הביצוע.
- התכנית הינה תכנית למתחם גדול יחסית של אזור התחנה המרכזית. התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה וטבלאות איזון המהווים תנאי למתן היתר בנייה.
- תנאי למתן היתר הינו קבלת הסכמת כל בעלי הקרקע לפינוי והריסת המבנים ובניית מבנן חדש, דבר שעלול להקשות על ביצוע התכנית.
- במידה ולא הוחל בביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

<u>מקדם דחייה-</u> עקב מורכבות התכנית והתקופה הקצרה היחסית למימושה נדרש מקדם סיכון גבוה. בהתאם לכך קבע שמאי הבעלים מקדם דחייה 0.39 שיעור היוון 10% ל- 10 שנים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

סה״כ הזכויות בנכס נותרו ללא שינוי - 115% עיקרי עילי. לעומת זאת, אפשרויות המימוש הצטמצמו. ניצול הזכויות בתכנית החדשה מורכב לאין שיעור מתוקף התכניות הקודמות וטומן בחובו מכשולים רבים, על כן נותר השימוש בנכס במצבו הנוכחי ללא אפשרויות מעבר להריסתו ובנייתו רק במסגרת ההתחדשות העירונית במתחם התחנה המרכזית.

שימוש	שטח בתכנית ב-מ״ר	שטח לקומה ב-מ״ר	חלק יחסי	מקדם אקוו׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר עיקרי בקומות	2210	442	127	1	₪ 3,200	₪ 406,454
מסחר עיקרי קומה א		442	127	0.5	₪ 3,200	₪ 203,227
משרדים		1,326	381	1	₪ 1,000	₪ 381,051
מסחר עיקרי מרתף	1000		287	0.4	₪ 3,200	₪ 367,832
מסחר שירות עילי	600		172	0.3	₪ 3,200	₪ 165,524
שווי חדש						₪ 1,524,087
מקדם דחייה (10 שנים, שיעור היוון 10%)						0.39
סה״כ שווי חדש						**₪ 594,394**

שווי מצב קודם- 686,868 ₪

שווי מצב חדש- 594,394 ₪

לא קיימת השבחה לנכס בגין התכנית .

<u>הכרעה :</u>

תכנית פת/10/1256 מהווה תכנית מתאר מפורטת למרכז תחבורתי/עירוני משולב, במסגרת התחדשות עירונית במתחם התחנה המרכזית בפתח-תקווה.

חלקה 214 נשואת השומה נכללת במסגרת מתחם א׳- מרכז תחבורתי/ עירוני משולב.

המרכז מחולק לתתי חלקות- א׳1 א׳2 א׳3. חלקה 214 נכללת במסגרת תת חלקה א׳3 יחד עם 2 חלקות נוספות.

מתחם א׳1 יבוצע בשלב הראשון כאשר מתחמים א׳2 ו א׳3 יבוצעו בהתאם לזמינות הקרקע בכל שלב ביצוע.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

במסגרת תנאים למתן היתר בניה, דורשת הועדה המקומית תוכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח שטח ועיצוב אדריכלי, הקמת תחנת ניטור בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה העירוני. התפעול והתחזוקה של תחנת הניטור יחולו על מפעיל התחנה המרכזית. ונדרשת קבלת הסכמת כל בעלי הזכויות בקרקע.
מאחר ושלב ראשון מחייב הקמת מסופי אוטובוסים והכשרת תחנת אוטובוסים זמניים בשטח, סביר להניח כי חלקה 214 תוכל להתממש רק לאחר השלמת מבני המסופים והפעלתם.
גם שמאי הועדה ער לכך שמימוש הזכויות כפוף לזמינות שתיווצר לאחר השלמת השלבים הראשונים של התכנית. מבחינת גורם הזמינות יש הבדל בין הזמינות של המצב הקודם לזמינות במצב החדש. אני קובע כי הדחייה לעניין המצב הקודם תהיה כ- 5 שנים בשיעור היוון של 5% לשנה.

מקדם הדחייה במצב החדש:
במצב הקודם כמות המגבלות שמטילה התכנית על מועד מימוש הזכויות, קטנה מכמות המגבלות שמטילה התכנית במצב החדש על אפשרויות הניצול. שמאי הועדה קבע דחייה של כ-10 שנים במצב החדש, עד למימוש התכנית החדשה.

יש להביא בחשבון כי לתכנית יש מנגנון של ביטול- " לא תחל הליך ביצוע התכנית (בנייה בפועל) תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. עם ביטול התכנית יחזרו לתקפן כל התכניות החלות על השטח".
המנגנון יוצר אלמנט של סיכון שמא התכנית לא תתממש. גם אני סבור כי דחייה של 10 שנים מיום אישור התכנית היא בתחום הסביר, ולכן אני מאמץ את החלטת שמאי הועדה וקובע כי במקרה זה הדחייה תתייחס ל- 10 שנים.

ערכי שווי:
לעניין ערכי השווי קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי השווי למ"ר מבונה מסחר הוא – 3,200 ₪/מ"ר.
לעניין שווי השטח למשרדים, אני סבור כי השווי של מ"ר מבונה משרדים יקבע לפי שווי של – מחצית מהשווי למ"ר מסחר דהיינו – 1,600 ₪/מ"ר מבונה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

לעניין ערכי שווי של החצר שני שמאי הצדדים לא מביאים בחשבון את מרכיב החצר. אני סבור כי גם במקרה זה יש צורך לעניין השווי, להכליל בהתחשבנות את תרומת מרכיב החצר לשווי בשני המצבים. אני מעריך את השווי של כל מ״ר מבונה חצר, לפי מקדם של 0.25 לעומת שווי של שטח מבונה למסחר.

לעניין החנייה במצב החדש, על פי הנחיות התכנית יש צורך להסדיר חניות תת- קרקעיות למטרת תפעול השטחים. הנחתי כי החניות משרתות את שטחי המסחר ועלותן גלומה בשווי המסחרי.

<u>מצב קודם</u>:

שימוש	זכויות	זכויות בנייה ב-מ״ר	מקדם שווי	שטח אקוו׳ ב-מ״ר	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מסחר	45%	245.7	1	245.7	₪ 3,200	₪ 786,240
משרדים	80%	436.8	1	436.8	₪ 1,600	₪ 698,880
חצר		300.3	0.25	75	₪ 3,200	₪ 240,000
סה״כ				757.5		₪ 1,725,120
מקדם דחייה (5 שנים, שיעור היוון 5%)						0.7835
סה״כ שווי מצב קודם						**₪ 1,351,631**

שווי מצב חדש:

חלק יחסי של חלקה 214:

546 מ״ר / 1900 מ״ר= 0.287

שימוש	שטח בתכנית ב-מ״ר	שטח יחסי ב-מ״ר	מקדם אקוו׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי ב-₪
מסחר עיקרי בקומות	2,210	635	1	₪ 3,200	2,032,000
מסחר עיקרי במרתף	1,000	287	0.4	₪ 3,200	367,360
מסחר שרות עילי	600	172.2	0.3	₪ 3,200	165,312
חצר	1,338	384	0.25	₪ 3,200	307,200
					2,871,872
מקדם דחייה (10 שנים, שיעור היוון 5%)					0.613
סה״כ שווי מצב חדש					**1,760,457**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שווי מצב חדש- 1,760,457 ₪

שווי מצב קודם- 1,351,631 ₪

השבחה:

1,760,457 ₪ - 1,351,631 ₪= 408,826 ₪

14. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, בחלקה 214 בגוש 6361 רחוב בר כוכבא 64 בפתח-תקווה, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/1256	21.10.1983	3,193 ₪	1,596 ₪
פת/2000	29.5.1992	24,000 ₪	12,000 ₪
פת/מק/2000 ד	26.2.1997	אין השבחה	
פת/1256/10	19.9.2007	408,826 ₪	204,413 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il