המבקש:

זיגלבוים צבי,

ע"י מר אילן שמשוני, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקוה

ע"י מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין.

תאריך: 24/7/2016

מספרנו: 7756.16

מס' מנוי: 246-2016

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 6377, חלקה 246</u>

<u>רחוב גולדנהירש 19,</u>

<u>פתח תקוה.</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 22/2/2016 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכניות
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש:	מר זיגלבוים צבי, שמאי המבקש: מר אילן שמשוני.
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה, שמאי הועדה המקומית: מר אפרים מרגלית.

3. מועדים

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	פת/18/1205: 12/2/1988 פת/מק/2000/ד: 26/2/1997
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	6/5/2016, ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	5/5/2016, בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומות מר אפרים מרגלית מיום 15/12/2015 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 5/4/2016.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר אילן שמשוני מיום 5/3/2016 על נספחיה:

- תכנית בקשה להיתר מיום 6/7/1960[1],
- דף היתר בניה מס' 596
- הסכם מכר לנכס הנדון מיום 2/9/2015.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	6377
חלקה:	246 (מחצית)
שטח רשום:	1,149 מ"ר
שטח מגרש נטו:	558 מ"ר
כתובת:	רחוב גולדנהירש 19, פתח תקוה
מהות הנכס:	מגרש

[1] על גבי התכנית מצויין כי מהווה היתר.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 15/3/2016 שהועבר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות כדלקמן:

- **זילברבוים צבי 1/2**
- זילברבוים אליעזר 1/6
- דרוקר אסתר 1/6
- אדלמן אורית 1/6

על הבעלות של זילברבוים צבי רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אבנר אליהו ובניו בע"מ.

על החלקה רשומה זיקת הנאה, חלקה נהנית מזכות מעבר 2.5 מ' לאורך הגבול הצפוני, על פני גוו"ח 6377/37.

6.2 בהתאם להסכם המכר מיום 2/9/2015 נמכרו זכויות המבקש בחלקה בתמורה ל- 1,350,000 ₪.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינה חלקה במרכז העיר ממזרח לרחוב בר כוכבא ומצפון ליהושע שטמפפר.

הסביבה מאופיינת בבניה ותיקה בעיקרה ובשימושים מעורבים של מגורים, מלאכה, משרדים וכן מסחר ברחובות הראשיים.

החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית, עם חזית חלקית לרחוב גולדנהירש. ביום ביקורי בנכס החלקה מגודרת לוחות איסכורית.

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם:

8.1 **תכנית פת/1205** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1048 מיום 14/11/1963.

התכנית מסווגת הנכס הנדון כאזור מלאכה.

עיקר הוראות התכנית:

שטח מגרש מינימלי:	600 מ"ר
שטחי בניה:	40%
מס' קומות:	3
קווי בניין:	5 מ' לחזית, 6 מ' לאחור, 1/5 רוחב המגרש לצד (3 מ').

8.2 **תכנית פת/3/1002/ב** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1722 מיום 20/5/1971.

התכנית, המהווה תכנית מתאר מקומית, מסווגת השטח הנדון בתחום אזור למלאכה.

השימושים המותרים:	בתי מלאכה
זכויות הבניה:	
שטח מגרש מינימלי:	600 מ"ר
שטחי בניה:	40%
מס' קומות:	3 במגרשים בשטח 1-3 ד', 2 במגרשים בשטח 0.6-1 ד'.
קווי בניין:	6 מ' לאחור, 1/5 רוחב המגרש לצד ומינימום 3 מ', מקס' 4 מ'.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.3 **רישוי**

היתר בניה מספר 596 מיום 11/3/1969 לתוספת סככה בשטח 98.6 מ"ר.

הוצג תשריט בקשה להיתר למסגריה מיום 6/7/1960 למסגריה בשטח 105 מ"ר.

המצב החדש:

8.4 **תכנית פת/2000/2** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3478 מיום 6/9/1987.

התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף. באזור מלאכה השימושים במרתף – למקלט ולחניון תת קרקעי, בקווי בניין.

8.5 **פת/18/1205** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3523 מיום 28/1/1988.

התכנית משנה יעוד החלקה לאזור מסחר ושירותים, שצ"פ ובנייני ציבור.

שטח המגרש למסחר ושירותים – 558 מ"ר.

השימושים:	שימושים מסחריים ושימושי מלאכה טכניים כולל חנויות, משרדים. אחת ממטרות התכנית – איסור מגורים באזור מסחר ובאזור מסחר ושירותים.
שטח בניה מירבי לקומה:	25% קרקע, 30% שאר הקומות.
מס' קומות:	4
סה"כ שטח ב- %:	115%
הבינוי:	לאורך רחוב גולדנהירש יהיה הבינוי – מסחרי בקומת הקרקע ומשרדים בקומות הנוספות.
	הבניה תהיה רצופה בקיר משותף.

החניה בשטח התכנית ע"פ תקן חניה של 1 מ"ח לכל 30 מ"ר ברוטו מסחר, 1 מ"ח לכל 40 מ"ר ברוטו משרדים, 1 מקום חניה לכל יח"ד למגורים.

לא יוצא היתר בניה טרם הבטחת ביצוע חניה בהתאם לתקן. בונים אשר בתחום מגרשם אין פתרון למלוא דרישות החניה לפי התקן יבצעו את מקומות החניה החסרים בשטח החניה הציבורית על חשבונם על פי דרישת הועדה המקומית.

8.6 **פת/15/1205** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3565 מיום 12/6/1988.

התכנית כוללת המתחם בין הרחובות סטרומה, בר כוכבא וגולדנהירש.

שטח המגרש למסחר:	כשטח הרשום של החלקה.
מטרת התכנית:	שינוי יעוד מאזור מלאכה לאזור מסחרי.
הוראות הבניה:	בהתאם לתכנית המתאר.
זכויות תכנית המתאר:	תכנית פת/3/1002/ב מאפשרת בניית 4 קומות, 40% בקומה מסחרית + 30% בקומת מגורים. (130%).

8.7 **תכנית פת/2000** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4004 מיום 14/5/1992 ובעיתונות ביום 18/5/1992.

התכנית, המהווה תכנית מתאר פתח תקוה, מסווגת החלקה בתחום אזור מסחרי כלל עירוני.

בהתאם סעיף 1.4.3 להוראות התכנית, תכנית פת/18/1205 תשאר בתוקפה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בהתאם לסעיף 1.4.4 להוראות התכנית, תכנית פת/15/1205 תשאר בתוקפה אך באם תהיה סתירה בין הוראות התכנית לבין הוראות תכנית המתאר, יכריעו ההוראות הנכללות בתכנית המתאר.

זכויות הבניה באזור מסחרי:

שטח בניה מירבי לקומה: 25% ק"ק מסחר, 33.33% קומת מגורים.

מס' קומות: 4

סה"כ שטח ב- %: 125%

יח"ד למגרש: 9

8.8 **תכנית פת/מק/2000/ד** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4490 מיום 11/2/1997.

התכנית משנה הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי וקווי בניין.

ההוראות הרלבנטיות:

העברת אחוזי בניה: תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה, בתנאים, ביניהם – ללא שינוי בסה"כ % הבניה.

תכסית: 45%

קווי בניין מרתפים: יותר קו בניין 0, בתנאים.

8.9 **תכנית פת/2000/א** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4745 מיום 28/4/1999.

התכנית מאפשרת באזור מלאכה ומסחר בניית 3 קומות מרתף, כאשר מחצית שטח קומת מרתף עליונה יהיה שטח עיקרי וישמש למחסנים לשימוש קומת הקרקע.

9. <u>עיקרי המחלוקת</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית פת/18/1205 - 12/2/1988		
מהות ההשבחה	שינוי יעוד ממלאכה (1,149 מ"ר) למסחר ושירותים (558 מ"ר) ומבנה ציבור.	
חניה	על בסיס 65% שטח חצר לחניה ניתן לספק 14.5 מ"ח עיליים. יש צורך ב- 2.697 מ"ח תת קרקעיים ולפיכך קומת משרדים עליונה לא תמומש.	על בסיס 65% שטח חצר לחניה ניתן לספק 14.5 מ"ח עיליים. יש צורך ב- 6 מ"ח תת קרקעיים בעלות עודפת של 100 $/מ"ר וסה"כ עלות עודפת 21,000 $.
ערכי שווי	שווי קרקע למר"מ מלאכה 87.8 $ שווי קרקע למר"מ משרדים 52.5 $ קרקע למר"מ מסחר 60 $ (רחוב צדדי ללא שימוש רב למסחר)	שווי מ"ר קרקע למלאכה 80 $ שווי קרקע למר"מ משרדים 200 $ בסיס קרקע למר"מ מסחר כפול ממסחר 400 $ עלות עודפת למ"ח 35 מ"ר*100 $=3,500 $
דחיה	בכל מקרה יש להתחשב בדחייה עד 2016. לא מביא זאת לידי ביטוי בתחשיב.	הניצול המיטבי - מגרש כריק.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

תחשיב ההשבחה	מצב קודם ק. קרקע: 1,149 מ"ר*40%*1 קומה א': 1,149 מ"ר*40%*0.6 קומה ב': 1,149 מ"ר*40%*0.3 חצר: 1,149 מ"ר*60%*0.3 סה"כ מר"א 1,080.06 1,080.06 מר"א*87.8 $= $ 94,834.54 מצב חדש ק"ק למסחר: 558*25%*60 $ קומות משרדים: 558*60%*52.5 $ (מימוש של 2 ק' בלבד ולא 3 ק' בגלל 2.7 מ"ח שלא ניתנים למימוש) חצר: 558*75%*5.6 $ סה"כ $ 28,007 **אין השבחה**	מצב קודם 1,149 מ"ר*80 $ = $ 92,000 מצב חדש ק"ק למסחר: 558*25%*400 $ קומות משרדים: 558*90%*200 $ סה"כ $ 156,420 6 מ"ח ת"ק*35 מ"ר*100 $= -$ 21,000 בתשובה תיקן ל- 3 מ"ח ת"ק וטען כי אין מקום לקיזוז כופר חניה לפי החלטות ועדת ערר. סה"כ $ 135,420 השבחה 43,420 $* 1.57 $/₪ 68,000 ₪ חלק הבעלים 1/2 39,000 ₪ **היטל השבחה למחצית 19,500 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית פת/מק/2000/ד - 26/2/1997		
מהות ההשבחה	ניוד 70 מ"ר מהקומות לקומת הקרקע, בהתחשב בצמצום שטח החצר, בהפחתת כופר חניה ובדחיה.	ניוד 70 מ"ר מהקומות לקומת הקרקע דהיינו הגדלת השטח המבונה למסחר,
ערכי שווי	קרקע למר"מ מסחר 3,100*0.5 ₪	קרקע למר"מ מסחר 3,100 ₪
מקדמי שווי	מקדם דחיה 0.5	מקדם השבחה 0.4 בתשובה טען כי יש לתקן ל- 0.6
כופר חניה	יש להפחית כופר חניה משוער	התכנית קובעת הסדרת חניות בחניה ציבורית. לא היה נהוג להשית כופר חניה.
תחשיב ההשבחה	שווי למר"א מסחר בבר כוכבא 3,100 ₪ מקדם מיקום 0.5 שווי מר"א למסחר 1,550 ₪ שווי מר"א משרדים 500 ₪ שווי מ"ר חצר בהפסד 103 ₪ השבחה תאורטית למ"ר מנוייד 948 ₪ מקדם דחיה 0.5 שטח לפי שמאי משיבה 70 מ"ר הפחתת כופר חניה 30,000 ₪ השבחה תיאורטית 3,162.5 ₪ היטל השבחה לחלקה 1,581 ₪ **היטל למחצית הזכויות 791 ₪**	כדי להשאר בתחום החניות הנדרש יובא בחשבון שטח ניוד של 70 מ"ר. ההשבחה: 70 מ"ר*0.4*3,100 ₪= 86,800 ₪ חלק הבעלים 1/2 43,400 ₪ **היטל השבחה למחצית 21,700 ₪**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית פת/18/1205</u>** - 12/2/1988

א. <u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המשיבה מציין כי התכנית משנה יעוד החלקה ממלאכה למסחר ושירותים. שטח המגרש ביעוד מסחר ושירותים – 558 מ"ר, וביעוד מלאכה – 1,149 מ"ר. לטענתו במצב קודם אין אפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי המבקש טוען כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה, מביא בחשבון זכויות בניה חלקיות במצב החדש לנוכח מחסור במקומות חניה, וטוען כי יש להתחשב בדחיה לפחות עד שנת 2016.

הכרעה

בבדיקת אפשרות הניצול במצב קודם ובהביאי בחשבון כי קווי הבניין הינם 5 מ' לחזית, 6 מ' לאחור, ו- 3 מ' לצד, אין בעיה בניצול מלוא זכויות הבניה גם בהתחשב בצורת המגרש.

במצב החדש כוללות הזכויות שטחי בניה למסחר ומשרדים בכפוף לפתרון חניה.

אין מקום להביא בחשבון דחיה שכן הזכויות זמינות לבניה.

ב. <u>חניה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי במצב החדש ניתן לספק 14.5 חניות עיליות ולפיכך מביא בחשבון הצורך בהתקנת 6 מקומות חניה תת קרקעית בעלות עודפת של 100 $/מ"ר וסה"כ 21,000 $.

שמאי המבקש אינו חולק על מספר מ"ח שניתן לספק, טוען כי נדרשים 2.697 מקומות חניה נוספים ולפיכך לא תמומש קומת המשרדים העליונה. השמאי אינו מציג ראיה/תחשיב לעניין זה.

הכרעה

אינני מקבלת טענת הצדדים והתייחסותם לשטחי החניה העילית אותם ניתן לספק לצורך מתן פתרון חניה. בהביאי בחשבון קווי הבניין ומידות המגרש, עולה כי ניתן לתכנן 10 חניות עיליות בלבד[2]. בהתאם לתקן החניה נדרשים לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה - 17 מקומות חניה.

התכנית כוללת הערה לפיה בונים אשר בתחום מגרשם אין פתרון למלוא דרישות החניה לפי התקן, יבצעו את מקומות החניה החסרים בשטח החניה הציבורית ועל חשבונם.

החניה הציבורית בתחום התכנית מסומנת בעורף חלקות שבגדה המזרחית של רחוב גולדנהירש. חניון זה מהווה רצף של שטחים, בחלקם ריקים ובחלקם כוללים מבנים בשימוש המסומנים להריסה. שימוש בשטח זה כחניון ציבורי תלוי בהריסת מבנים שבבעלות אחרת והפקעת שטח מכל חלקה וחלקה למגרש החניה. הפקעה זו סביר שתיעשה רק בעת שבעלי כל אחת מהחלקות ירצו לבנות על חלקותיהם. לפיכך לא ניתן להביא פתרון זה בחשבון במועד הקובע כפתרון יישים.

לפיכך יש לבדוק חלופת הניצול המיטבי מבין 2 חלופות – ניצול מלוא זכויות הבניה והקמת חניון תת קרקעי; ניצול זכויות בניה ישימות במצב של 10 מקומות חניה.

ג. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה התבסס על 'מקרקעין וערכם' מיוני 1987 ומיוני 1988 והעריך שווי קרקע ביעוד מלאכה ב- 80 $/מ"ר קרקע ושווי קרקע למר"מ משרדים ב- 200 $. שווי קרקע למר"מ מסחר הוערך במיקום הנדון ב- 400 $ (מקדם 2 בהתייחס למשרדים).

שמאי המבקש התבסס אף הוא על 'מקרקעין וערכם' ומעריך שווי קרקע למר"מ מלאכה ב- 87.8 $, מסחר ב- 60 $ ומשרדים ב- 52.5 $.

[2] ומקום חניה אחד לרכב תפעולי

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הכרעה

- תעשיה:

ב'מקרקעין וערכם' יוני 1987 מפורט שווי מ"ר קרקע לתעשיה בסגולה– 40 $-60 $ ובממוצע 50 $, ובקרית אריה– 80 $-110 $ ובממוצע 95 $.

ב'מקרקעין וערכם' יוני 1988 מפורט שווי מ"ר קרקע לתעשיה בסגולה– 40 $-80 $ ובממוצע 60 $, ובקרית אריה– 90 $-120 $ ובממוצע 105 $.

על בסיס נתונים אלה, מוערך שווי מ"ר בנכס הנדון ב – **79 $/מ"ר**.

- משרדים:

ב'מקרקעין וערכם' יוני 1987 מפורט שווי מ"ר בנוי למשרדים בפריפריה (חולון, פ"ת והרצליה) 700 $-1,000 $ ובממוצע 850 $.

ב'מקרקעין וערכם' יוני 1988 מפורט שווי מ"ר בנוי למשרדים בפריפריה (חולון, פ"ת והרצליה) 800 $-1,200 $ ובממוצע 1,000 $.

על בסיס נתונים אלה, ובהביאי בחשבון 5% הפחתה ממוצע ערי הפריפריה המוזכרות, מתקבל שווי מ"ר בנוי של 878 $/מ"ר. בניכוי 20% יזמות ו- 600 $/מ"ר עלות בניה מתקבל שווי קרקע למר"מ משרדים של – **$152**.

- מסחר:

הצדדים מתבססים על נתוני 'מקרקעין וערכם' בשכונות בתל אביב:

ב'מקרקעין וערכם' יוני 1987 מפורט שווי מ"ר בנוי לחנויות בשכונות ת"א 800 $-1,500 $ ובממוצע 1,150 $.

ב'מקרקעין וערכם' יוני 1988 מפורט שווי מ"ר בנוי לחנויות בשכונות ת"א 1,000 $-1,500 $ ובממוצע 1,250 $.

על בסיס נתונים אלה מוערך שווי מ"ר בנוי ב 1,200 $/מ"ר. בניכוי 20% יזמות ו- 600 $/מ"ר עלות בניה מתקבל שווי קרקע למר"מ משרדים בגבולות – **400 $.**

ד. <u>הניצול המיטבי</u>

שטחי הבניה בחלופות הנבדקות:

חלופה א' – 139.5 מ"ר למסחר, 502 מ"ר למשרדים וחניון תת קרקעי של 245 מ"ר (7*35 מ"ר).

חלופה ב' – 139.5 מ"ר למסחר, 214 מ"ר למשרדים וחניה עילית (10 מ"ר).

תובא בחשבון עלות רלבנטית של חניה תת קרקעית של כ- 150 $/מ"ר .

חלופה	שימוש	שטח	שווי	סה"כ
עם מרתף חניה	מסחר	139.5	$ 400	$ 55,800
	משרדים	502.2	$ 152	$ 76,334
	עלות בלתי מכוסה	245	$ 150	-$ 36,750
				$ 95,384
ללא מרתף חניה	מסחר	139.5	$ 400	$ 55,800
	משרדים	214	$ 152	$ 32,528
				$ 88,328

מכאן עולה כי אין עדיפות מובהקת לאחד השימושים ובמצב זה סביר כי לא יבנה מרתף חניה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ה. <u>תחשיב ההשבחה</u>

		שטח	שווי ליח'	סה"כ שווי
מצב קודם		1,149	$ 79	$ 90,963
מצב חדש מיטבי				
ק.קרקע מסחר	25%	139.5	$ 400	$ 55,800
קומות משרדים	38%	214	$ 152	$ 32,528
סה"כ				$ 88,328
השבחה				0

10.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית פת/מק/2000/ד</u>** - 26/2/1997

שמאי המשיבה מציין כי התכנית מתירה ניוד שטחים בין הקומות ללא הגדלת שטחי בניה וללא חריגה מקווי בניין. בכך מאפשרת התכנית הגדלת השטח המבונה למסחר כניוד שטחים מקומות עליונות. מקדם ההשבחה מוערך על ידו ב- 40%.

השמאי מעריך שווי קרקע למ"ר מסחרי ב- 3,100 ₪ בהתאם לשומה מכרעת של ג.בלטר בגוו"ח 6377/43-47.

באשר לחניה התת קרקעית מחשב השמאי את מס' החניות הנדרש לאחר הניוד על בסיס מקום חניה לכל 30 מ"ר משרדים ולכל 40 מ"ר מסחר, וסה"כ 20.5 מ"ח. על מנת להשאר בתחום החניות הנדרש (כפי שחושב במדרגה הקודמת), מביא הוא בחשבון ניוד של 70 מ"ר בלבד. השמאי מפנה לפתרון החניה במגרש החניה הציבורי.

שמאי המבקש אינו מקבל ערכי השווי כפי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה שכן אלה מתייחסים למסחר ברחוב בר כוכבא שהינו רחוב מסחרי ראשי. לטענתו יש להביא בחשבון מקדם מיקום של 0.5. כמו כן לא מקובלת עליו הקביעה כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע חניה תת קרקעית. השמאי מביא בחשבון מקדם דחיה של 0.5 וטוען כי יש להביא בחשבון כופר חניה למ"ח נדרש בגין ניוד השטח.

הכרעה

- **ערכי שווי**

ערכי שווי למסחר – להלן נתוני השוואה שלפני:

תאריך	גוו"ח	כתובת	ש.בניה	שטח	מחיר מכירה	מחיר/מ"ר
20/1/1998	6361/249	אורלוב 72	1960	21	₪ 216,300	₪ 10,300
2/2/1998	6395/64	הברון הירש 8	1960	29	₪ 315,832	₪ 10,891
26/2/1998	6379/229	שפיגל 3	1993	460	₪ 2,976,380	₪ 6,470
13/3/1998	6380/153	חובבי ציון 16	1960	61	₪ 351,722	₪ 5,766
24/5/1998	6378/34	שטמפפר 28	1960	31	₪ 236,730	₪ 7,636
30/8/1998	6377/18	פינסקר 34	1960	23	₪ 131,750	₪ 5,728
17/9/1998	6377/94	בר כוכבא 29	1960	51	₪ 384,659	₪ 7,542

בניתוח נתוני השוואה אלה, ובהביאי בחשבון יזמות[3], עלויות בניה[4], מקדם התאמת מיקום[5], מקדם צורה[6], מקדם גודל[7], מתקבל שווי קרקע למר"מ מסחר בגבולות – 2,800 ₪.

[3] 1.25 לנכס בגוו"ח 6379/229
[4] 2,480 ₪ - 3,100 ₪/מ"ר
[5] 0.7 – רחוב המאופיין במיעוט שימושים מסחריים
[6] 0.975 – כ- 10% משטח המגרש מוגבל בשימוש

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ערכי שווי למשרדים – להלן נתוני השוואה שלפני:

תאריך	גוו"ח	כתובת	ש.בניה	שטח נטו	מחיר מכירה	מחיר/מ"ר
15/1/1998	6377/273	שטמפפר	1998	118	₪ 609,110	₪ 5,162
10/2/1998	6377/125	בר כוכבא 1	1950	31	₪ 162,045	₪ 5,227
12/2/1998	6377/161	סטרומה 5	1991	59	₪ 467,740	₪ 7,928

בניתוח נתוני השוואה אלה, ובהביאי בחשבון מקדמי התאמת מיקום וצורה כנ"ל, מקדם גודל[8] וכן רמת תוקף 0.5 לנתון בגוו"ח 6377/161 לנוכח חריגותו, מתקבל שווי קרקע למר"מ של 1,400 ₪.

- **השימוש המיטבי במצב קודם**

עם מרתף חניה	מסחר	139.5	₪ 2,800	₪ 390,600
	משרדים	502.2	₪ 1,400	₪ 703,080
	עלות חניה ת"ק	245	₪ 1,632	-₪ 399,840
				₪ 693,840
ללא מרתף חניה	מסחר	139.5	₪ 2,800	₪ 390,600
	משרדים	214	₪ 1,400	₪ 299,600
				₪ 690,200

מכאן עולה כי אין עדיפות מובהקת לאחד השימושים ובמצב זה סביר כי לא יבנה מרתף חניה.

- **ההשבחה**

התכנית מאפשרת ניוד של עד 20% משטח המגרש מהקומות (משרדים) לקומת הקרקע (מסחר) – 111.6 מ"ר. כנגזר מניוד זה גדלים השטחים המסחריים אך במקביל מצטמצם שטח החניה העילית וגדל מספר החניות הנדרשות כתוצאה מהשוני בתקן החניה לשימושי מסחר ומשרדים.

ההשבחה מהווה ההפרש בין מצב קודם למצב חדש.

במצב הקודם יובא בחשבון שטח מסחרי בהיקף של 25% + יתרת שטח למשרדים, כאשר חלקו ניתן למימוש מיידי מאחר וניתן לספק עבורו מקומות חניה עיליים (במסגרת 10 מקומות החניה בעורף המגרש), וחלקו דחוי עד לאפשרות ביצוע מקומות החניה החסרים בשטח החניה הציבורית. תקופת הדחיה מוערכת בכ- 20 שנה (ב- 7% לנוכח הסיכון). עלות התקנת חניה זו כ- 160 ₪/מ"ר[9].

במצב החדש, מצאתי כי ביטול 4 מ"ח בעורף המגרש והותרת 6 מ"ח, מאפשר ניוד של 40 מ"ר. (יתרת 6 מ"ח מהווה מענה לחניות הנדרשות עבור השטח המסחרי הכולל תוספת של 40 מ"ר).

לפיכך ניצול יתרת שטח המשרדים דחוי לאפשרות ביצוע החניה בשטח החניה הציבורית.

שמאי המבקש אשר טען לפתרון בכפוף לכופר חניה לא ביסס טענתו על ראיות באשר לאפשרות זו במועד הקובע ולסכומים הנדרשים ככל שפתרון זה אכן היה קיים. לפיכך אינני מקבלת הטענה.

---

[7] 0.8 - 1.1
[8] 0.8 - 0.9
[9] בהתאם למאגר מחירים בענף הבניה – דקל – 5/1997, עלות חניה עילית בבית מגורים + עקיפות.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

תחשיב ההשבחה:

קודם		שטח במ"ר	שווי מר"מ	דחיה	שווי
מסחר ק"ק	25%	139.5	₪ 2,800		₪ 390,600
משרדים קומות (חניה עילית)	90%	214	₪ 1,400		₪ 299,600
משרדים קומות בדחיה		288.2	₪ 1,400	0.258	₪ 104,267
הכשרת מ"ח בשטח הציבורי	7	175	₪ 160	0.258	-₪ 7,236
סה"כ					₪ 787,231
חדש					
מסחר ק"ק	40	179.5	₪ 2,800		₪ 502,600
משרדים קומות בדחיה		462	₪ 1,400	0.258	₪ 167,218
הכשרת מ"ח בשטח הציבורי	12	300	₪ 160	0.258	-₪ 12,404
סה"כ					₪ 657,414
השבחה					0

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, התכניות פת/18/1205 ו- פת/מק/2000/ד אינן משביחות המקרקעין.

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il