17 ינואר 2012

מספרנו: 13860

בעניין:	**עו"ד אשר שור (מנהל עזבון)**	**המבקש**
	השמאי שלומי יפה yaffesh@zahav.net.il	
	נגד	
	הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה	**המשיבה**
	מר ירון יהודה YARONY@PTIKVA.ORG.IL	
	השמאי מר גיל קידר gilkeidar15@gmail.com	

שומה מכרעת להיטל השבחה

רחוב בר כוכבא 62, פתח תקווה
חלקה 175 בגוש 6361

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 24.8.2011 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכניות בשל מימוש זכויות במכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

21.10.1983 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית פת/1256

29.05.1992 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית פת/2000

26.02.1997 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית פת/2000 ד'

19.09.2007 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית פת/10/1256

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 25.10.2011

הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך על ידי החו"מ ביום 27.11.2011 ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

בגוש:	6361
חלקה:	175
תאור:	מגרש מבונה[1].
שטח רשום:	518 מ"ר (431 מ"ר נטו[2])
כתובת:	בר כוכבא 62, פתח תקווה.
זיהוי:	בהתאם להיתר בניה.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס מהווה חלקה 175 בגוש 6361 ועליו מבנה חד קומתי הממוקם מעברו המזרחי של רחוב בר כוכבא בפתח תקווה, בסמיכות ומצפון לרחוב אורלוב. סביבת הנכס מהווה את אזור התחנה המרכזית ומאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר מלאכה ומגורים והיא כוללת פיתוח עירוני מלא.

רחוב בר כוכבא מהווה עורק תנועה ראשי ובו תנועת כלי הרכב יחסית ערה.

הנכס מהווה חלקה ששטחה הרשום 518 מ"ר וממנה מיועדת להפקעה רצועה בשטח 87 מ"ר לטובת הרחבת הדרך. שטח המגרש נטו – 431 מ"ר. לחלקה צורת טרפז: אורך החזית לרחוב כ 17 מ'. עומקו משתנה ונע בין 23 מ' ל 29 מ'.

על החלקה בנוי מבנה חד קומתי עם חלל גבוה, אשר בעת הביקור משמש כמוסך. ניכר כי המבנה עבר שיפוץ הכולל ציפוי של קירות החוץ. חצר המגרש סלולה באספלט.

[1] כולל מבנה חד קומתי עם חלל גבוה.
[2] הודעה על הפקעה זו על פי נסח הרישום

8. מצב משפטי

8.1. פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט, הזכויות בחלקה 175 בגוש 6361 רשומות, כדלקמן:

שטח:	518 מ״ר
בעלויות:	ינטל צבי - בשלמות
הערות:	הפקעה בשטח 87 מ״ר. פורסם בי.פ. 4179 מיום 26.12.1993.
	הערה לפי פקודת הדרכים מיום 6.9.1998.
	הערת אזהרה לטובת א.ר.ט שירותי אחסנה בע״מ.
	הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ.

8.2. הסכם מכר

בחודש אוגוסט 2011 נחתם הסכם מכר בנוגע לזכויות בנכס הנדון לפיו הזכויות נמכרו לא.ר.ט שירותי אחסנה בע״מ (הוצג בפניי חלק מההסכם). בנוסף לתמורה, הוסכם כי הקונה יישא בהיטל השבחה בגין זכויות בנייה, אשר טרם נוצלו בנכס.

9. המצב התכנוני

9.1. תכנית פת/3/1002 ב׳

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20.5.1971

התכנית מסווגת את הנכס הנדון באזור מלאכה + דרך.

הוראות הבנייה באזור מלאכה כדלקמן:

תכליות	- בתי מלאכה.
שטח מגרש מינימאלי	- 600 מ״ר
שיעור הבנייה לקומה	- 40% משטח המגרש
מספר קומות	- 2 במגרשים ששטחם 600 מ״ר עד דונם.
	3 במגרשים ששטחם 1-3 דונם.
קווי בניין	- לצד: כבאזור דיור, לאחור: 6 מ׳.

9.2. **<u>תכנית פת/1256</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 12.5.1992

התכנית משנה את ייעוד הנכס הנדון ממלאכה למסחר וקובעת הוראות בנייה כדלקמן:

בקומת הקרקע	25%
בקומות עליונות	30% X 3 קומות = 90%
סה"כ	115%
תכליות	מסחר ומשרדים

9.3. **<u>פת/2000</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 12.5.1992

התכנית מסווגת את הנכס באזור תחנת אוטובוסים מרכזית ותחנת רכבת. סעיף 1.4.4 לתקנון התכנית קובע כי הוראותיה של תכנית פת/1256 יישארו בתוקפן אך במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית פת/2000. סעיף 6.2 לתכנית קובע הוראות לעניין שימושים חורגים:

" שימושים קיימים בקרקע או במבנים 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, אולם בתנאים הבאים: 1. לא יותר בהם כל שינוי מהותי בשימוש או בצורה. 2. לא תותר בהם כל תוספת או הרחבה. 3 לא תותר בהם העברה משימוש חורג אחד לשימוש חורג אחר".

(הערה שלי - לאור הוראות תכנית פת/2000 ייעוד הנכס הינו תחנת אוטובוסים מרכזית, כאשר המשך השימוש הקיים בנכס הנדון מותר, ללא אפשרות לתוספת או הרחבה).

9.4. **<u>תכנית פת/מק/2000 ד'</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997

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 וזאת בתנאים המפורטים.

9.5. **<u>תכנית פת/10/1256</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5713 מיום 4.9.2007

התכנית מסווגת את הנכס הנדון, קרי חלקה 175, כמרכז תחבורתי/עירוני משולב מתחם א', בתחום תת-מתחם א3. <u>המבנה הקיים בחלקה מסומן להריסה</u>. התכליות המותרות כוללות בין היתר, מסופי אוטובוסים, אולם תחנת רכבת, מרתפי חניה, מסחר, משרדים, שטחי שרות, בהתאם לנספחי הבינוי ותקנון התכנית. בסעיף 3 לתקנון התכנית נקבעו תנאים להיתרי בנייה. להלן חלק מהתנאים:

1. אישור תכנית בסמכות ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה מחדש שתלווה בטבלאות הקצאה לוח איזון.
2. הקמת תחנת ניטור.
3. קבלת הסכמת כל בעלי הקרקע בכל מתחם בנפרד להריסת המבנים הקיימים ופינויים ובניית מבנן חדש בכל מתחם.
4. תכניות תנועה, כולל מתן פתרון זמני למסוף האוטובוסים.

בתכנית איחוד וחלוקה חדשה תתאפשר גמישות בהעברת שטחים בכל אחד מהמתחמים בנפרד. סעיף 7ה' לתקנון התכנית קובע שלביות ביצוע במתחם א'. הריסת המבנים המסומנים להריסה מהווה תנאי למימוש זכויות הבנייה בתכנית. לא יינתן היתר לתוספת בנייה או לשינוי הבניינים המסומנים להריסה.

סעיף 11 לתקנון קובע כי "לא החל ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. עם ביטול התכנית יחזרו לתוקפן כל התכניות החלות על השטח. על פי טבלת השטחים וזכויות הבנייה חלקה 175 מופיעה בשני מקומות, כדלקמן:

<u>במתחם א' 3</u>[3]

	עיקרי	שרות	סה"כ
עילי	2,210	600	2,810
תת"ק	1,000	2,230	3,230
סה"כ	3,210	2,830	6,040

שטח המתחם - 1.9 דונם. שימושים עיקריים למסחר. מספר קומות מעל הקרקע - מסד + 2 / 3. מספר קומות תת"ק – 3. הסדר חניה במשותף למתחמים א1+א2+א3

<u>בתחום רחוב בר כוכבא</u>[4]

5,000 מ"ר תת"ק עבור שטח תפעול תחנת רכבת, רציפים ומעברים תת קרקעיים.

[3] יחד עם חלקות 214-216 בגוש 6361
[4] יחד עם 28 חלקות נוספות.

10. <u>רישוי</u>

היתר שמספרו 4568 מיום 21.2.1955 ניתן עבור בניית בית מלאכה. שטח המבנה 94.88 מ״ר וגובהו 5.25 מ׳. גג המבנה מבטון שטוח. המבנה קומת קרקע וקומה א׳ חלקית. קומת הקרקע ברובה פתוחה בחלל גבוה. בקומה ב׳ (חלקית) משרד.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

11.1. הנכס מהווה מגרש מבונה הידוע כחלקה 175 בגוש 6361 ברחוב בר כוכבא 62 בפתח תקווה.

11.2. סביבת הנכס מהווה את מרכז העיר בסמיכות לתחנה המרכזית, מתאפיינת בשימושים מעורבים של מלאכה, מסחר ומגורים והיא כוללת פיתוח עירוני מלא.

11.3. תנועת כלי הרכב בסביבה יחסית ערה.

11.4. שטח החלקה 518 מ״ר רשום וממנה מיועדת להפקעה רצועה בשטוח 87 מ״ר. שטח המגרש נטו 431 מ״ר ועליו בנוי מבנה חד קומתי עם גג גבוה. בעת הביקור משמש כמוסך. המבנה נבנה בשנות החמישים וניכר כי עבר שיפוץ חיצוני הכולל ציפוי קירות החוץ. יתרת המגרש סלולה אספלט.

11.5. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס״ד ציון פמיני נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים).

11.6. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.

11.7. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

12. <u>טענות שמאי המשיבה</u>

ההשבחה בנכס הנדון נבחנה בגין אישורן של ארבע תכניות: פת/1256, פת/2000, פת/מק/2000 ד', פת/10/1256 וזאת בשל מימוש זכויות במכר.

<u>תכנית פת/1256</u>

התכנית משנה את ייעוד הנכס הנדון ממלאכה למסחר ומשרדים והיא מגדילה את אחוזי הבנייה. מקדמים: למסחר - 2.0 , למלאכה - 0.75.

שווי 1 מ"ר מבונה משרדים $100 (X 0.08163 ₪ = 8 ₪ במעוגל).

הובאה בחשבון דחייה בשל חוסר כדאיות כלכלית לניצול מלוא הזכויות במועד הקובע.

	מצב קודם			**מצב חדש**		
שטח המגרש	518			518		
	שטח	מקדם	סה"כ	שטח	מקדם	סה"כ
מלאכה	414.4	0.75	310.80	-	0.75	-
משרדים	-	1.00	-	466.20	1.00	466.20
מסחר	-	2.00	-	129.50	2.00	259.00
סה"כ			**310.80**			**725.20**
ההשבחה במ"ר אקו	414.40					
שווי 1 מ"ר מבונה	8.00 ₪					
ההשבחה	3,315 ₪					
דחייה בשנים	30					
ריבית	6%					
מקדם דחייה	0.174					
ההשבחה במעוגל	**592.00** ₪					

במהלך הדיון תוקנה גרסה זו – למרות האמור לעיל, תכנית פת/2000 למעשה לא הפקיעה ולכן גם שטח המגרש במצב קודם צריך להיות 431 מ"ר. לא הוצג תחשיב מתוקן.

<u>תכנית פת/2000</u>

התכנית מחד מגדילה את אחוזי הבנייה בשטח מסחרי מ 115% ל 125% ומאידך מפקיעה משטח המחלקה 87 מ"ר (518 מ"ר במצב קודם לעומת 413 מ"ר במצב חדש).

	מצב קודם			**מצב חדש**		
שטח המגרש	518			431		
	שטח	מקדם	שטח אקו'	שטח	מקדם	שטח אקו'
מלאכה	0	0.75	-	-	0.75	-
משרדים	466.20	1.00	466.20	431.00	1.00	431.00
מסחר	129.50	2.00	259.00	107.75	2.00	215.50
סה"כ			**725.20**			**646.50**

כאמור במדרגה הראשונה ובניגוד לתחשיב דלעיל, תכנית פת/2000 לא הפקיעה ולכן שטח המגרש צריך להיות 431 מ"ר במצב קודם. לא הוצג תחשיב מתוקן. אין השבחה בגין אישורה של התכנית.

תכנית פת/מק/2000 ד'

התכנית מאפשרת ניוד אחוזי בנייה בין הקומות והגדלת תכסית הקרקע ל 45%. משכך, השטח המסחרי הוגדל על חשבון שטחי המשרדים. שווי 1 מ"ר מבונה משרדים – 500$ (X 3.333 ₪ = 1,600 ₪ במעוגל). שווי 1 דונם בקרית אריה בתקופה זו כ מליון $. הובאה בחשבון דחייה בשל חוסר כדאיות כלכלית במועד הקובע. השימוש המיטבי במצבו.

מועד קובע	26.2.1997					
	מצב קודם			**מצב חדש**		
שטח המגרש	431			431		
	שטח	מקדם	סה"כ	שטח	מקדם	סה"כ
משרדים	431.00	1.00	431.00	387.90	1.00	387.90
מסחר	107.75	2.00	215.50	150.85	2.00	301.70
סה"כ			**646.50**			**689.60**
ההשבחה במ"ר אקו	43.10					
שווי 1 מ"ר מבונה	1,600 ₪					
ההשבחה	68,960 ₪					
דחייב בשנים	16					
ריבית	6%					
מקדם דחייה	0.40					
ההשבחה	**27,584** ₪					

תכנית פת/10/1256

מדובר בתכנית למרכז תחבורתי עירוני. לנכס הוקצו זכויות במתחם א'3 ששטחו 1.9 דונם. שטח המגרש הנדון 431 מ"ר ומשכך לנכס הנדון הוקצו זכויות יחסיות בשיעור 22.6% במושע. הובאה בחשבון דחייה עד למימוש הבנייה בפועל אשר כפופה להעתקת מסוף האוטובוסים הקיים, הקמת תחנת הרכבת והסכמת יתר הבעלים. למעשה צריך להכין תכנית מפורטת. שטחי השרות גדולים מאוד, החיוב רק על ההפרש בשטח העיקרי. אין עלות עודפת למרתפים בפרויקט כזה. גם כיום יש כדאיות לבנייה והיא תגדל עם הקמת המרכז התחבורתי. שווי 1 מ"ר מבונה: משרדים 600$ (X 4.06 ₪ = 2.436 ₪), מסחר 1,200$.

	מצב קודם			**מצב חדש**		
שטח המגרש	431			431		
	שטח	מקדם	סה"כ	שטח	מקדם	סה"כ
משרדים	387.90	1.00	387.90			
מסחר	150.85	2.00	301.70	748.06	2.00	1,496.12
סה"כ			**689.60**			**1,496.12**
ההשבחה במ"ר אקו	806.52					
שווי 1 מ"ר מבונה	2,436 ₪					
ההשבחה	1,964,683 ₪					
דחייה בשנים	20					
ריבית	6%					
מקדם דחייה	0.31					
ההשבחה	**612,582** ₪					

13. <u>טענות שמאי המבקש</u>

<u>תכנית פת/1256</u>

במועד הקובע מדובר באזור מלאכה בו הביקוש למשרדים קטן ולא מתקיימת פעילות מסחרית. מקדם לשטח מסחרי 1.5 לעומת מלאכה. שווי משרדים מהווה 80% ממלאכה. מקדמים: מלאכה 1.0. מסחר 1.5 ומשרדים בקומות 0.8.

שווי 1 מ״ר מבונה מלאכה – $100 (X 0.08163 ₪ = 8 ₪ במעוגל). במהלך הדיון תוקן התחשיב בהתברר כי ההפקעה קיימת גם במצב קודם:

	מצב קודם			מצב חדש		
שטח המגרש	431			431		
	שטח	מקדם	סה״כ	שטח	מקדם	סה״כ
מלאכה	344.8	1.00	344.80	-	1.00	-
משרדים	-			387.90	0.80	310.32
מסחר	-			107.75	1.50	161.63
סה״כ			**344.80**			**471.95**
ההשבחה במ״ר אקו	127.15					
שווי 1 מ״ר מבונה	8.00 ₪					
ההשבחה	1,017 ₪					
דחייב בשנים	20					
ריבית	8%					
מקדם דחייה	0.21					
ההשבחה	**218**					

<u>תכנית פת/2000</u>

התכנית מגדילה את אחוזי הבנייה ב 10% . הובאה בחשבון דחייה כי מבחינה כלכלית אין כדאיות לממש, אף כי מבחינה תכנונית אין לכך כל מניעה. שווי 1 מ״ר מבונה משרד - 375 ₪

431 מ״ר X 10% X 0.8 מקדם למשרד X 0.31 דחייה X 375 ₪ למ״ר מבונה = **<u>4,011 ₪</u>**

<u>תכנית פת/מק/2000 ד׳</u>

התכנית מגדילה את התכסית המסחרית ב 10%. יש לתקן את התחשיב בשומתי ולחייב רק על ההפרש בשווי שבין מסחר למשרדים. ערכי הקרקע מבוססים על ניתוח 4 עסקאות בשומת גבע בלטר מיום 5.6.2011 אשר נערכו במהלך שנת 1998 בגושים 6377-6380 הנחשבים מרכזים ומסחריים יותר מאשר הנכס הנדון המבטאים מחיר של כ 5,500-6,000 ₪ למ״ר בנוי. בהתאמה לנכס הנדון שווי 1 מ״ר בנוי 4,500 ₪ ובחילוץ מתקבל שווי מרכיב הקרקע:

1,685 ₪. 431 ₪ X 10% X 0.8 שוליות X 1,685 ₪ X 0.4 דחייה = **<u>22,867 ₪</u>**[5]

[5] לפני תיקון נדרש להפרש ערכים בין משרדים למסחר.

<u>תכנית פת/10/1256</u>

התכנית מעניקה לנכס 22.6% ממתחם א'3 (431 מ"ר[6] / 1,900 מ"ר[7]) הנושא זכויות בנייה למסחר בשטח 2,010 מ"ר עיקרי עילי + 1,000 מ"ר עיקרי תת"ק. שווי שטחי שרות תת"ק מתקזזים עם עלות בנייתם. נתנה דחייה עד מימוש הבנייה לתקופה של 20 שנה בשיעור 8% וכן הפחתה בשיעור 20% למרכיב השיתוף (מושע) . קיים סיכון כי התכנית תתבטל אחרי 10 שנים. כיום, 5 שנים לאחר אישורה, אין בנייה. הנכס ממוקם בקרבת קניון 'אולימפיה' ואין כדאיות בבניית מרכז מסחרי כה גדול נוסף עד להקמת התחנה המרכזית החדשה והרכבת הקלה. המחיר שהתקבל בעסקה[8] גבוה ואינו משקף שווי שוק. לראיה הנכס הוערך לצורך מכירתו ב 750,000 ₪. השווי מבוסס מניתוח 4 עסקאות[9] השוואה. שווי מסחר בנוי כ 10,000 ₪/מ"ר ובהתאמה למיקום ובחילוץ מתקבל שווי כ 4,200 ₪/מ"ר מבונה מסחרי.

	מצב קודם			מצב חדש		
שטח המגרש	431			22.68%		
	<u>שטח</u>	**<u>מקדם</u>**	**<u>סה"כ</u>**	**<u>שטח</u>**	**<u>מקדם</u>**	**<u>סה"כ</u>**
משרדים	431.00[10]	0.80	344.80	1,000.00	0.80	800.00
מסחר	150.85	1.00	150.85	2,010.00	0.90	1,809.00
				3,010.00		
סה"כ			**495.65**			**2,609.00**

ההשבחה במ"ר אקו	2,113.35
שווי 1 מ"ר מבונה	4,200 ₪
ההשבחה	8,876,070₪
דחייה בשנים	20
ריבית	8%
מקדם דחייה	0.21
ההשבחה	**1,900,000** ₪
ההשבחה לנכס הנדון	429,414 ₪
מושע	0.8
ההשבחה	**343,531** ₪[11]

14. <u>סיכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>

<u>תכנית</u>	**<u>שומת המשיבה</u>**	**<u>שומת המבקש</u>**
פת 1256	592 ₪	218 ₪[12]
פת 2000	- ₪	4,011 ₪
פת 2000 ד'	27,584 ₪	22,867 ₪[13]
פת 10/1256	612,582 ₪	343,531₪[14]

[6] שטח הנכס הנדון
[7] שטח מתחם א3
[8] 1.9 מליון ₪ + היטל ההשבחה על הקונה.
[9] 6361/444, 6361/232, 6361/257
[10] במהלך הדיון תוקן ל 387.9 מ"ר שהם 90% משטח המגרש
[11] לאור התיקון בשטחי הבנייה במצב קודם ההשבחה אמורה להיות 350,000 ש"ח
[12] בהתחשב בתיקון אשר בוצע במהלך הדיון.
[13] לפני תיקון לחישוב רק להפרש שווי בין משרדים למסחר.
[14] 350,000 ₪ לאחר תיקון.

15. <u>הכרעה לתכנית פת/1256</u>

במועד אישור התכנית הנכס מהווה מגרש ועליו מבנה מלאכה.

15.1. <u>מצב קודם</u>

במצב הקודם, ייעוד הקרקע מלאכה (431 מ״ר) + דרך (87 מ״ר) וזכויות הבנייה 40% X 2 קומות = 80%. לאור היקף ואופי הבנוי על הנכס ובהתחשב בייעודו, במצב הקודם קיימת תרומה לבנוי. בנוסף קיימת תרומה לשווי לאותן זכויות בניה בלתי מנוצלות. זכויות לתוספת בנייה דו קומתית לצד המבנה הקיים, ובכך לנצל את מלוא אחוזי הבנייה המותרים במצב קודם.

בהעדר עסקאות למועד הקובע, ערכי הקרקע מבוססים על נתונים מחוברות מקרקעין וערכם[15] בסמוך למועד הקובע, על פיהן שווי 1 מ״ר מגרש מפותח בא.ת. סגולה $60 ובא.ת. קרית אריה $80-$100. היות ובמועד הקובע השימוש המיטבי באזורי התעשייה בסביבה הינם למבנים דו קומתיים, מתקיים דמיון רב בין שווי מגרשי תעשייה בא.ת. סגולה לבין הנכס הנדון במצבו הקודם.

לפיכך בהתחשב במיקומו וגודלו, בחלופה זו מתקבל שווי, כפנוי וריק:

431 מ״ר X $ 100 = $ 43,100

עלות בנייה חדשה, בהתאם לנתונים אשר התפרסמו בחוברת מקרקעין וערכם[16] כ 300$ ובהתאמה למבנה מלאכה (0.8) ופחת פיזי (0.75), תרומת הבנוי בנכס הנדון לסך 180$ למ״ר.

<u>שווי קודם</u>

שטח המגרש		431
שווי 1 מ״ר קרקע	$	100
שווי המגרש כפנוי וריק	$	43,100
שטח בנוי		94.88
תרומת הבנוי למ״ר	$	180
סה״כ תרומת הבנוי	$	17,078
רווח יזמי מופחת		1.1
שווי המקרקעין	**$**	**66,196**

[15] חוברת פ"ט 89 מחודש מרס 1983, חוברת צ"א 91 מחודש מאי 1984.

[16] על פי חוברת פ"ח (88) מחודש יולי 1982 עלות בנייה 1 מ"ר מגורים רוויה = 5,750 שקל / 1000 = 5.75 ₪ / 0.0199 שע"ח = 288$ X 1.05 זמן = 300$ למ"ר.

15.2. <u>מצב חדש</u>

במצב חדש, התכנית שינתה את ייעוד הנכס ממלאכה למסחר (431 מ״ר) הכולל תכליות של מסחר ומשרדים ב 4 קומות. אחוזי הבנייה בקומת הקרקע 25% ובכל אחת משלוש הקומות העליונות 30% ובסה״כ 115%. משכך, ולאור הבנוי השימוש המטבי הינו בהריסת הקיים וניצול מלוא אחוזי הבנייה.

<u>שווי חדש</u>

בהעדר עסקאות השוואה מהמועד הקובע, ביססתי את ערכי הקרקע על נתונים שפורסמו בחוברות מקרקעין וערכם הנזכרות לעיל. להלן ריכוז ערכי קרקע רלוונטים ברחבי הארץ (נקובים בדולרים):

	משרד - 1 מ״ר בנוי	**מסחר - 1 מ״ר בנוי**	**תעשיה - 1 מ״ר מגרש**
ירושלים	700-1400	1500-7000	100-120
תל אביב	700-1700	2000-7000	200-400
חיפה	600-1300	2000-3000	80-120
ב״ש	700-1000	2000-3500	32-52
אילת		2100	
ערד		2000	

משכך ראוי להעריך 1 מ״ר בנוי בנכס הנדון כדלקמן:

	מסחר	**משרדים**
שווי בנוי חדש	$ 900	$ 500
רווח יזמי	1.25	1.25
עלות בנייה	$ 300	$ 300
שווי קרקע	**$ 420**	**$ 100**
מקדם אקו׳	**1.00**	**0.24**

שווי חדש

שווי חדש				
שטח המגרש	431			
ייעוד	מסחר ומשרדים			
ק״ק	זכויות בניה	שטח	מקדם	שטח אקו׳
ק״ק	25%	107.75	1.00	107.75
ק״א	30%	129.30	0.24	30.79
ק״ב	30%	129.30	0.24	30.79
ק״ג	30%	129.30	0.24	30.79
סה״כ		495.65		200.11
שווי 1 מ״ר מבונה				$ 420
התאמה לגודל (מהשוואה לחנות אחת קטנה)				0.9
עלויות הריסה				$ -2,000
שווי חדש במעוגל				**$ 74,000**

15.3. <u>סיכום ההשבחה לתכנית פת/1256</u>

שווי מצב חדש	$	74,000
שווי מצב קודם	$	66,000
ההשבחה	$	8,000
שע"ח		0.082
ההשבחה בש"ח	₪	**656**

16. <u>הכרעה לתכנית פת/2000</u>

התכנית מסווגת את הנכס באזור תחנת אוטובוסים מרכזית ותחנת רכבת. סעיף 1.4.4 לתקנון התכנית קובע כי הוראותיה של תכנית פת/1256 יישארו בתוקפן אך במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית פת/2000. סעיף 6.2 לתכנית קובע הוראות לעניין שימושים חורגים:

" שימושים קיימים בקרקע או במבנים 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, אולם בתנאים הבאים: 1. לא יותר בהם כל שינוי מהותי בשימוש או בצורה. 2. לא תותר בהם כל תוספת או הרחבה. 3 לא תותר בהם העברה משימוש חורג אחד לשימוש חורג אחר".

משכך, ייעודו המסחרי של הנכס בוטל אך התאפשר המשך השימוש במבנה הקיים במצבו, ללא כל תוספת או הרחבה, כשימוש חורג.

לפיכך, אין השבחה לנכס הנדון בגין אישור התכנית.

17. <u>הכרעה לתכנית פת/2000 ד'</u>

התכנית מהווה תכנית כללית לעיר אשר נועדה לשנות הוראות במגרשי בנייה בייעוד מגורים, מלאכה ומסחר. כאמור במדרגת ההשבחה הקודמת, תכנית 2000 ביטלה את ייעוד הנכס הנדון כאזור מסחרי ומשכך הוראות תכנית זו אינן חלות על הנכס הנדון שהינו תחנת אוטובוסים מרכזית ותחנת רכבת הכולל אפשרות שימוש במבנה הקיים אך ללא כל תוספת או הרחבה.

לפיכך, אין השבחה לנכס הנדון בגין אישור התכנית.

18. <u>הכרעה לתכנית פת/10/1256</u>

18.1. <u>מצב קודם</u>

הנכס מסווג כתחנת אוטובוסים מרכזית ותחנת רכבת, הכולל אפשרות להמשך שימוש במבנה הקיים ללא אפשרות להרחיבו. משכך, השווי במצב הקודם יושתת על השימוש במבנה במצבו כמבנה מלאכה.

<u>שווי קודם</u>

שכ"ד למ"ר בנוי 35 ₪. שכ"ד ליתרת חצר 3.5 ₪ למ"ר.
דמ"ש חודשיים ראויים למבנה הקיים + חצר : 4,600 ₪.

דמ"ש שנתיים	55,200	₪
שיעור היוון	8.50%	
שווי קודם (במעוגל)	**649,000**	₪

18.2. <u>מצב חדש</u>

התכנית הינה תכנית למתחם יחסית גדול של אזור התחנה המרכזית. התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה וטבלאות איזון, המהווים תנאי למתן היתרי בנייה. בהתאם למסמכי התכנית הנכס הידוע כחלקה 175 בגוש 6361 נכלל פיסית במתחם 3 א' אך היקף הזכויות המוקצות לו ומיקומן כפוף להליך נוסף של איחוד וחלוקה מחדש וכן של איזון. משכך, זכויות הבנייה המוקצות לנכס הנדון בתכנית זו אינן וודאיות.

התכנית מאפשרת את המשך השימוש במבנים הקיימים, כאשר היתרי בנייה לפי התכנית יותנו בהריסתם. בהתאם להוראותיה, התכנית תבוטל בתוך 10 שנים באם לא תחל הבנייה על פיה. זכויות הבנייה במתחם א3 לפי תכנית פת10/1256:

	עיקרי	שרות	סה"כ
עילי	2,210	600	2,810
תת"ק	1,000	2,230	3,230
סה"כ	3,210	2,830	6,040

בהעדר טבלת הקצאה ואיזון מאושרת, קיבלתי את גישת הצדדים לחישוב שיעור הזכויות במתחם א3 כאומדן המבוסס על שטח החלקה היחסי במתחם (431 מ"ר / 1,900 מ"ר מתחם א'3). ככל שמוקצות לנכס זכויות בשטחים תת"ק נוספים לתפעול תחנת הרכבת, הרי שאין בגינם השבחה.

התכנית אמנם יצרה שיתוף, אשר ההפחתה בגינו בא לידי ביטוי כדחייה. אך מכיוון שניתנה דחייה ל 10 שנים למימוש הבנייה[17], הרי שמרכיב השיתוף כדחייה בפרק זמן המקביל ואף קצר מ 10 שנים, ואין לבצע הפחתה בגין מרכיב זה. לעניין זה אדגיש כי בנכס, במקביל לדחייה עד למימוש הזכויות קיימת הכנסה משימוש ביניים במבנה הקיים. הסיכון בגין ביטול התכנית הובא לידי ביטוי בשיעור היוון, אשר ניתן לדחייה עד מימוש הזכויות.

על פי הבינוי[18] מדובר במגרש למרכז מסחרי ומשכך שווי הקומות העליונות נגזר מערכי מסחר ולא ממשרדים. השימוש המטבי מתקבל משימוש מסחרי גם בקומות העליונות, שימוש העדיף אל פני משרדים. במועד הקובע דמ"ש ראויים למסחר (כחלק ממרכז מסחרי) כ 70 ₪ למ"ר <u>עיקרי בממוצע</u>. בחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל כ 2,100 ₪ למ"ר מבונה מסחרי <u>עיקרי בממוצע</u>.

<u>שווי חדש</u>

שטח מסחרי עיקרי בקומות	3,210	
שווי 1 מ"ר עיקרי ממוצע	2,100	₪
גודל	0.90	
שווי מתחם א3 כזמין	6,066,900	₪
חלק יחסי משוער	22.68%	
שווי החלק היחסי כזמין	1,376,228	₪
דחייה צפויה	10	
שיעור היוון וסיכון (לביטולה)	7%	
שווי הזכויות בדחייה	**699,605**	₪
דמ"ש שנתיים (שימוש ביניים)	55,200	₪
שנים	10	
שיעור היוון	8.50%	
הכנסה משימוש ביניים	**362,186**	₪
שווי מצב חדש	**1,061,791**	₪

18.3. <u>ההשבחה</u>

שווי קודם	649,000	₪
שווי חדש	1,062,000	₪
ההשבחה	**413,000**	₪

[17] משך הזמן הקבוע לבטלות התכנית.
[18] 2-3 קומות עליונות

19. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, אני סבור כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 175 בגוש 6361, בגין אישור תכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
פת 1256	21.10.1983	₪ 656	₪ 328
פת 2000	29.5.1992	אין	אין
פת 2000 ד'	26.2.1997	אין	אין
פת 10/1256	19.9.2007	₪ 413,000	₪ 206,500

הנני מצהיר בזאת, כי הכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי, ואין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין – תיקון 84.