אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
עידו כהן, כלכלן ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **27.01.2013**
מספר תיק: **15407**
מספרנו: **512549.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6936, חלקה 140
רחוב בלפור 67, תל אביב

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **27.01.2013**
מספר תיק: **15407**
מספרנו: **512549.3**

לכבוד:

מר יעקב לוי
(המבקש)
ע"י מר חיים רינגבירץ שמאי מקרקעין

א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב תל-אביב
(המשיבה)
ע"י מר ברוך דוד שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6936, חלקה 140
רחוב בלפור 67, תל-אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות 2268 ו-2720 וכן עקב אישור הקלות בניה.

מימוש הזכויות הינו בדרך של קבלת היתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (המשיבה), מיום 23.05.2012.
חוות דעתו של מר חיים רינגבירץ, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקש), מיום 23.08.2012.

בתאריך 11.10.2012 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס, בסביבתו ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות 2268 ו-2720 וכן עקב אישור הקלות בניה.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 26.10.2012.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**
מועד תחילת תכניות 2268 ו-2720 ומועד אישור ההקלות, כדלקמן:

תכנית 2268 -	11.12.1990
תכנית 2720 -	16.12.1998
אישור ההקלות -	27.07.2011

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	בנין מגורים בבניה רוויה
גוש:	6936
חלקה:	140
שטח חלקה רשום:	287.2 מ"ר
כתובת הנכס:	בלפור 67, תל אביב

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם מעברו הצפוני של רחוב בלפור, סמוך ממערב לקרן הרחובות בלפור ויהודה הלוי, בלב העיר ת"א.

רחוב בלפור הינו חד סיטרי, מקשר בין רחוב יהודה הלוי ממזרח לבין רחוב אלנבי ממערב. הנכס ממוקם בקטע שבין רחוב יהודה הלוי לבין שדרות רוטשילד. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים בגובה 3-5 קומות.

גבולות המגרש:
מצפון - בנין מגורים בגובה 3 קומות ומעברו רחוב המגיד.
מדרום - רחוב בלפור ומעברו בנין מגורים בגובה 3 קומות.
ממזרח וממערב - בנייני מגורים בגובה 3 קומות.

5.3 המגרש בעל צורה דמוית טרפז, בשטח רשום של 287.2 מ"ר. פונה בחזית דרומית בת כ-10.7 מ' לרחוב בלפור, עומקו הממוצע כ-27 מ'.

5.4 על החלקה בנין מגורים ותיק (משנות ה-40) בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף חלקית. הבנין בנוי עם שלד בטון, קירות חוץ מבלוקים מחופים טיח וגג שטוח מבטון, עליו בנוי חדר כביסה.

בבנין 7 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה ויח"ד בק"ק.

כפי שנמסר ע"י שמאי המבקש, חלק מיחידות הדיור מוחזקות ע"י דיירים מוגנים.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>תכניות מצב קודם</u>

6.1 **תכנית מנדטורית מס' 44**, אשר פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1142 מיום 20.11.1941.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד "אזור מגורים 1".
זכויות הבניה לקומה – 35%
גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף (הנמצאת מתחת לקומת הקרקע) ואת קומת הביניים.

6.2 **תכנית מתאר מקומית מס' 74**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 140 מיום 8.2.51.

תקנון התכנית מאפשר תוספת דירת גג בשטח 54 מ"ר במבנה בן 3 קומות כאשר המרחק בין קווי הבנין אינו קטן מ-16 מ'. במבנה בו המרחק בין קווי הבנין אינו קטן מ-24 מ', התוספת לא תעלה על 33% או 54 מ"ר, לפי הגבוה. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה. לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת. תוספת כזו תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

6.3 **תכנית מתאר מקומית מס' 636**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 783 מיום 11.8.60.

התכנית מתקנת את הוראות תכנית מס' 74 בכך שמתירה תוספת דירת גג לצורכי מגורים בלבד ובבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים. כמ כן, תוספת זו לא תותר בבניינים המשמשים לצורכי מסחר, משרדים ותעשייה.

6.4 **תכנית מתאר מקומית מס' 1680**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 מיום 10.12.81.

התכנית מאפשרת הקמת יציאות לגג בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבנין. השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות).

גובה היציאה לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק ממעקה הבנין לא יפחת מ-1.2 מ'.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

תכניות מצב חדש

6.5 **תכנית מתאר מקומית "מ"**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 24.6.82.

במגרשים בשטח של למטה מ-500 מ"ר, שיעור הבניה הינו 40% לקומה (כולל מרפסות) וסה"כ 146% ב-4 קומות ע"ע (ברחובות ברוחב 9 מ' ויותר). מקדם צפיפות הינו 55 מ"ר. קוי בנין: צדדי- 3 מ'; אחורי- 5 מ'. בבניה בקיר משותף, אחוזי הבניה הכוללים- 154%.

בהתאם להוראות הוועדה המקומית, אין חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

6.6 **תכנית מתאר מקומית "ע"**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85.

בבתי דירות מתירה התכנית הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים, מעליות. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. מותר לבנות יותר מקומה אחת בתנאי שתשמש רק לצרכי חניה.
לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ'.
גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה ייקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם.

6.7 **תכנית מפורטת מס' 2268**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3819 מיום 26.11.90.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד "אזור מגורים מיוחד". בעורף החלקה, שטח פרטי פתוח משותף.

בכל בנייני המגורים הקיימים:

ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבנין הצדדיים והאחוריים המותרים, עד לסך של 5 קומות מגורים ויציאה לגג. במקרים מיוחדים, בהסכמה של בעלי שתי חלקות גובלות ובאישור הוועדה, תותר תוספת בניה עד לגבול החלקה הצדדית (קן בנין 0). במקרים מיוחדים רשאית הוועדה להתיר תוספת בניה בקומת עמודים חלקית עד לקו החזית הקיימת של הבנין ובקומת עמודים מפולשת.

קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה. קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית "1680", לא יילקחו בחשבון בחישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה.

עיצוב התוספת ייעשה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח ובתאום עם דרישות מהנדס העיר להתאמת התוספת לבניה הקיימת ולחזית הרחוב. כל חריגות הבניה בק"ק, חצר ובכל מקום אחר בבנין, תיהרסנה לפני הוצאת היתר בניה לכל תוספת שהיא. הבנין הקיים ישופץ כולו בהתאם להנחיות עיצוב המפורטות בנספח.

גודל יחידות הדיור הנוספות, יקבע כך שהגודל הממוצע של כל יח"ד שבבנין לא יקטן מ-75 מ"ר או לחילופין, גודל יח"ד חדשה לא יקטן מ-85 מ"ר.

קווי בנין במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר: קדמי- קיר הבנין הקיים או 4 מ', לפי הגדול; צדדי- 3 מ'; אחורי- 5 מ'.
במגרשים בהם סה"כ שטח הבניה לקומה קטן מ-125 מ"ר, רשאית הוועדה בתנאים מסוימים להתיר קן בנין קדמי של 3 מ'.

בבניינים הקיימים תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות. הוועדה תהיה רשאית לסגור מרפסות בבנין קיים, בתנאים מסוימים. לא תותר סגירת מרפסות בבנין קיים, בבניה קשיחה בחזית הבנין הפונה לרחוב, למעט מרפסות בדירות בק"ק המשמשות למגורים.

6.8 **תכנית מתאר מקומית "ג"**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94.

התכנית מאפשרת להקים חדרי יציאה לגג שיותרו כתוספות לדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומת חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע. למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' לתכנית (דהיינו עליית גג).

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

כמו כן, התכנית מתירה להקים פרגולה, ששטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.

6.9 **תכנית מתאר מקומית מס' 2710**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 מיום 3.7.97.

התכנית קובעת הוראות לבניית מעליות.

6.10 **תכנית מפורטת מס' 2720**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4706 מיום 1.12.98.

תותר בניה עד לגובה 5 קומות וכן תותר יציאה לגג.
התכנית קובעת כי בתוספת בניה לצורך התאמה אדריכלית רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי בנין ולחייב תוספת בניה המשכית לקונטור הבנין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגה שוות שטח מקווי בנין אחרים. רשות הרישוי רשאית לדרוש סגירת מרפסות קיימות בחזית הבנין בחומרים שקופים בלבד וקירוי בטון, לרבות מרפסות בולטות בקומות שאושרו לתוספת בניה.

הוועדה רשאית להתיר מטעמים של תכנון ועיצוב חזיתות המבנה בניית מרפסות בולטות, בקומות שאושרו לתוספת בניה, עד לקונטור המרפסות הקיימות בבנין. במקרים האמורים קו הבנין למרפסת יוגדר עפ"י המרפסות הקיימות בפועל בבנין נשוא התוספת. סה"כ הבניה לא יעלה על הזכויות כמוגדר בתכניות הראשיות.

6.11 **תכנית מתאר מקומית "ע'1"**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.3.03.

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0). היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

יותרו מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר נטו ליח"ד.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר. ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

6.12 **תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 38**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.5.05.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לאפשר עמידותם בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת תוספות בניה מסויימות, בין היתר, הקמת קומה נוספת בתנאי חיזוק הבנין נגד רעידות אדמה באישור מהנדס העיר עבור בניינים שההיתר האחרון לבנותם ניתן לפני 1.1.80.

6.13 **תכנית מתאר מקומית מס' 3440**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרדוסים מס' 5526 מיום 10.5.06.

התכנית קובעת הוראות בנוגע להסדרת שטחים בעת איחוד דירות.

6.14 **תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 38 תיקון 2**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1334 מיום 10.03.10.

התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק מפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

6.15 **<u>רישוי בניה</u>**

6.15.1 הבנין נבנה בהתאם לרישיון בניה מס׳ 794 משנת 1947 שניתן לבניית בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומחסן במרתף וגדר. בקומת העמודים - גרג׳, חדר כניסה ושטח פתוח. בקומות א׳-ג׳ - 4 ח׳ עם ח״ש בכל קומה. בקומה ד׳ - חדר כביסה.

6.15.2 בשנת 1949 ניתן רישיון מס׳ 342 לשינויים בקומת העמודים. מגרג׳, חדר כניסה ושטח פתוח ל-2 חדרים, חדר כניסה ושטח פתוח.

6.15.3 ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב-יפו אישרה בישיבתה מספר 2-11-0017 מתאריך 27.07.2011 בקשה מס׳ 11-0387 לתוספת קומה לבנין, הכוללות 2 יח״ד, חדרי יציאה לגג, תוספת בניה בקומות: קרקע, א, ב, ג, בשטח של 62.22 מ״ר. שינויים פנימיים הכוללים: תוספת ממ״דים, מעלית פנימית ומחיצות פנימיות.

הועדה התנתה את מתן היתר הבניה בתנאים כדלקמן:

א. לאשר העברת עץ אחד וכריתת 2 עצים אחרים, בתאום עם אגף שפ״ע ואישור פקיד היערות, לפני תחילת עבודות הבניה.

ב. לאשר פתרון החניה המוצע ע״י השתתפות בקרן חניה.

ג. לאשר את הבקשה כהקלה לצורך ניצול זכויות טוב יותר לשיפור תנאי הדיור:
- תוספת תחנת מעלית למפלס חדרי יציאה לגג.
- ניוד שטחי בניה לקומת חדרי יציאה לגג עד תכסית 50% משטח הגג.
- תוספת בניה עד גבול המגרש הצדדי (קו בנין 0) בקיר משותף עם חלקה גובלת מס׳ 141.
- כניסה נפרדת למרתף קיים במדרגות מחוץ לקו בנין צדדי.
- הגבהת חדרי היציאה לגג ל-2.7 מ׳ נטו מבלי לחרוג מהגובה המותר ברוטו 4 מ׳.

ד. לא לאשר הבלטה נוספת של המרפסות האחוריות, שכן הדבר מהווה תוספת בניה מעבר לשטחים המותרים.

ה. בקומה החמישית החדשה, בניית מרפסות מעל המרפסות הקיימות בקומות התחתונות בהתאם להוראות תב"ע לב העיר.

ו. הכללת שטח המעלית בשטח חדר יציאה לגג הדרומי ובתנאי שהשטח היה במסגרת המותר בתוספת השטחים המועברים מקומות התחתונות ובמסגרת 50% משטח הגג, בהתאם להוראות תב"ע ג'.

6.15.4 להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר הבניה:

קומה	שימוש עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר				סה"כ הבנין במ"ר
	קיים בהיתר	בניה חדשה מוצעת	סה"כ	מקלט	מבואות וח.מדרגות	בניה קיימת (אחסנה)	סה"כ	
מרתף						25.27	25.27	25.27
קרקע	114.31	18.51	132.82	24			24	156.82
א'	139.37	6.3	145.67	24			24	169.67
ב'	139.37	6.3	145.67	24			24	169.67
ג'	139.37	18.3	157.67	12			12	169.67
ד'		126.22	126.22	24			24	150.22
ח.גג		63.43	63.43		9.55		9.55	72.98
סה"כ	**532.42**	**239.06**	**771.48**	**108**	**9.55**	**25.27**	**142.82**	**914.30**

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

הוצג בפניי העתק רישום מפנקס השטרות לפיו חלקה 140 בגוש 6936, בשטח של 287.2 מ"ר, רשומה בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב.

הבעלות רשומה על שם לוי יעקב, בשלמות.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפניי שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 23.05.2012, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 2268</u>:

מהות	מקדם אק'	שטח אק'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תוספת 193.06 מ"ר עיקרי בקומות	1	193.06 מ"ר	$ 1,000	$ 193,060
מקדם דחיה				0.85
ההשבחה לתאריך הקובע 11.12.1990				**$ 164,101** **₪ 331,155**

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 2720</u>:

מהות	מקדם אק'	שטח אק'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
14.47 מ"ר מרפסת קומה ד' חזית ועורף בחריגה מקו בנין	0.2	2.89 מ"ר	$ 1,350	$ 3,901
מקדם דחיה				0.85
ההשבחה לתאריך הקובע 16.12.1998				**$ 3,315** **₪ 13,830**

<u>ההשבחה עקב אישור הקלות</u>:

מהות	מקדם אק'	שטח אק'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תחנת מעלית במפלס הגג (37.15 מ"ר)	0.1	3.71 מ"ר	₪ 15,000	₪ 55,650
כניסה נפרדת למרתף קיים במדרגות מחוץ לקווי בנין (25.27 מ"ר)	0.15	3.79	₪ 7,500	₪ 28,425
הגבהת גובה חדר יציאה לגג (63.43 מ"ר)	0.05	3.17	₪ 15,000	₪ 47,550
סה"כ ההשבחה לתאריך הקובע 27.07.2011				**₪ 131,625**

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)

מר חיים רינגבירץ, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 23.08.2012, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן[1]:

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 2268:

מהות	מקדם אק'	שטח אק'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תוספת 193.06 מ"ר עקרי בקומות	1	193.06 מ"ר	1,210 ₪[2]	233,602 ₪
מקדם דחייה				0.85
הפסד 2 מקומות חניה (לפי 14,126 ₪ למקום)				(28,252 ₪)
ניכוי הוצאות החלטה בגין העצים				(20,180 ₪)
ההשבחה לתאריך הקובע 11.12.1990				**150,130 ₪**

ההשבחה עקב אישור הקלות:

מהות	מקדם אק'	שטח אק'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תחנת מעלית במפלס הגג (37.15 מ"ר)	0.1	3.71 מ"ר	13,000 ₪	48,230 ₪
כניסה נפרדת למרתף קיים במדרגות מחוץ לקווי בנין (25.27 מ"ר)	0.05	1.26	13,000	16,380 ₪
הגבהת גובה חדר יציאה לגג (63.43 מ"ר)	0.05	3.17	13,000 ₪	41,210 ₪
סה"כ ההשבחה לתאריך הקובע 27.07.2011				**105,820 ₪**

[1] תחשיבים אלו מובאים כטענה חלופית לטענה מקדמית לפיה אין מקום לחיוב בהיטל השבחה וזאת מהטעמים שצוינו בסעיף 9.2.1 להלן.
[2] בניכוי עלויות התאמה.

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- טענה מקדמית בגין פטור כולל מהיטל השבחה עקב תחולת תמ"א 38.
- תרומת תכנית 2268 לשווי הנכס.
- תרומת תכנית 2720 לשווי הנכס.
- תרומת ההקלות לשווי הנכס.
- ערכי שווי במועדים הקובעים להערכה.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 פטור כולל מהיטל השבחה עקב תחולת תמ"א 38

שמאי המשיבה:

עפ"י מדיניות הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, כפי שפורסמה בהחלטת הועדה מספר 0003-11ב'-7 מיום 2.02.2011, זכויות הבניה הנוספות מכח תמ"א 38 לא יינתנו בסביבת תכנית מס' 2268 ותכניות "לב העיר".

שמאי המבקש:

מימוש הזכויות כפי שבוצע יכול להתבצע עפ"י תמ"א 38, כאשר במצב זה מימוש הזכויות פטור מהיטל השבחה. בעל הזכויות זכאי להחיל את התכנית שהיא תכנית ארצית כאשר אף בפועל, כחלק מתנאי ההיתר יש לחזק את המבנה נגד רעידות אדמה בהתאם להוראות תמ"א 38. משכך יש לקבוע כי הבעלים זכאי לפטור מהיטל השבחה.

הכרעה:

המבקש אינו יכול להשיג על מדיניות המשיבה או על מסלול הרישוי שנקבע ע"י המשיבה בהליך של שומה מכרעת.
ככל שהמבקש סבור כי המשיבה נקטה בהליך רישוי שגוי היה עליו לערער על החלטתה בפני ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה.

9.2.2 תרומת תכנית מס' 2268 לשווי הנכס

שמאי המשיבה:

ציין כי שולם היטל השבחה לתכנית 1680 (צוייגה שומת השבחה לתכנית מיום 28.01.1988, ממנה עולה כי ניתן הקים 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א). לפיכך, שטחים אלו הופחתו בחישוב ההשבחה לתכנית 2268.

הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי של 193.06 מ"ר (סה"כ שטח עיקרי בקומות בניכוי שני חדרי יציאה לגג ובניכוי השטח הבנוי בהיתר).

הובאה בחשבון הפחתה בגין אי זמינות.

לגבי קיומם של דיירים מוגנים, אינם רלוונטיים למימוש המבוקש. עם זאת מגולם בדחיה שהובאה בחשבון.

בהתאם לפס"ד "פמיני", לא ניתן להחיל את ההוצאות בגין חיזוק המבנה (אשר מקורן בתמ"א 38 ולא בתכנית 2268) במועד אישור תכנית 2268. כמו כן, לדעתו המבנה יכול לשאת קומה אחת נוספת ללא חיזוק.
בנוסף, שיפוץ וחיזוק הבנין משביחים את כל המבנה.

אין להפחית קרן חניה מההשבחה וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר ת"א 85046/10 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' עופר שגב).

אין להפחית מההשבחה עלות נטיעת 2 עצים ושימור עץ שכן מהווה חלק מהוצאות הפרויקט כמו כל הוצאה צפויה אחרת. בנוסף, שימור עצים ברחוב תורם לשווי הנכסים. כמו כן, קיים גם ב"מצב קודם" ואינו רלוונטי לתוספת קומה.

שמאי המבקש:
יש להביא בחשבון, בגין מורכבות הבניה כתוספת לבנין קיים וצורך בתכנון הנדסי מורכב, הפחתה של 200 $ למ"ר מהשווי הבסיסי. כתימוכין, ציין שומה מכרעת[3].

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין המטלות הכרוכות במימוש:
תשלום לקרן חניה בגין 2 חניות (לפי 7,000 $ למקום), יצוין כי בעלי הזכויות ביקשו למקם חניות בתחום המגרש אולם המשיבה סירבה מנימוקים של מדיניות תכנונית. כתימוכין, ציין שומה מכרעת[4].

עלות חיזוק המבנה ושימור עצים נקבעה על ידי שמאי המבקש בסך של 10,000 $ וכוללת את נטיעת העצים ואת הנזק שייגרם למבנה בגין שימור העץ (מסוג "פיקוס").
פינוי המבנה מדייריו בעת הבניה מגולם במקדם הדחייה שניתן.

[3] שומה מכרעת של גב' גבע בלטר בגוש 6936 חלקה 178 בתל אביב.
[4] שומה מכרעת של גב' דורית פריאל בגוש 7429 חלקה 22 בתל אביב.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

הכרעה:
מקובלת הסכמת הצדדים כי יש להביא בחשבון תוספת שטח עיקרי של 193.06 מ״ר (סה״כ שטח עיקרי בקומות בניכוי שני חדרי יציאה על הגג ובניכוי השטח הבנוי בהיתר).

לנוכח התנאים הקבועים בתכנית 2268 לתוספת בניה, לרבות הדרישה לשיפוץ הבנין כולו, ולאור היקף הבניה הקיימת וגילה מקובלת הסכמת הצדדים בנוגע למקדם דחיה של 0.85, הכוללת התייחסות גם לדיירים המוגנים.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את עלויות חיזוק הבנין לפי תמ״א 38 במועד הקובע של תכנית 2268 וכי אין להביא בחשבון עלויות שיפוץ הבנין כולו היות וקיימת בצידן תרומה לשווי הדירות הקיימות.
יחד עם זאת, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה לבניית תוספת על בנין קיים. בניה חדשה על גבי בנין קיים מייקרת את עלויות הבניה הישירה, שכן יש להשתמש בכלים מיוחדים, קיים סיכון ליצירת נזקים לבנין הקיים ויש להתחשב בדיירים הקיימים. כמו כן, יש להביא בחשבון, את מיקום התוספת לנכס ומגבלות הנגישות לשטח זה.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי לכופר החניה השפעה על שווי הנכס במצב החדש.
בניגוד לעלות הקמת מקום חניה הניתן לשיווק, תשלום כופר החניה אינו מקנה תמורה ממשית ליזם.
שוויו של מגרש בו ניתן להסדיר את כל מקומות החניה הנדרשים יהיה גבוה ממגרש דומה בו לא ניתן להסדיר את כל מקומות החניה ואשר כפוף לתשלום כופר חניה לשם ניצול מלוא זכויות הבניה. למעלה מן הצורך אציין כי הפרש השווי בין שני המגרשים הנ״ל אף עולה על גובה כופר החניה היות ולקיומה של חניה קיימת תרומה הגבוהה מכופר החניה, אך הפרש זה יכול ומתקזז עם הסיכוי להחזר כופר החניה במידה ולא יוקמו חניונים מקרן החניה.

במקרה בו שווי הנכס נקבע בהסתמך על ערכי שווי המגלמים את הצפי לתשלום כופר חניה, אין לקזז משווי הנכס את כופר החניה. אך הענין שבנדון אינו נופל בגדרו של מקרה זה. לפיכך, הנני סבור כי אין להחיל את החלטת ועדת ערר ת״א 85046/10 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה נ׳ עופר שגב) על המקרה שבנדון. במקרה שבנדון כופר החניה הנדרש לתשלום משפיע לדעתי על שוויו של הנכס במצב החדש והפחתתו מההשבחה הינה ביטוי תחשיבי בלבד.

הגעתי לידי מסקנה כי אין להפחית מההשבחה עלות נטיעת שני עצים ושימור עץ, שכן אינם פועל יוצא מהתכנית וכן כי העץ לשימור קיים בשני מצבי התכנון ולא הוכח כי פוגע בשווי הנכס.

9.2.3 <u>תרומת תכנית מס׳ 2720 לשווי הנכס</u>

שמאי המשיבה:
התכנית משפרת תכנון אדריכלי ומאפשרת, בין היתר, בניית מרפסות בולטות בקומות שאושרו לתוספת בניה עד לקונטור המרפסות הקיימות בפועל בבנין.
הובאה בחשבון תוספת קומה ד׳ חדשה ומרפסות בחזית (7.31 מ״ר) ובעורף (7.16 מ״ר), הבנויות בחריגה מקו בנין.

שמאי המבקש:
התכנית לא משביחה שכן אינה מוסיפה זכויות בניה אלא מוסיפה אפשרויות תכנון. כתימוכין, ציין שתי שומות מכריעות[3,4].

הכרעה:
תכנית 2720 קובעת, בין היתר, כי בתוספת בניה רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי בנין ולחייב תוספת בניה המשכית לקונטור הבנין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגה שוות שטח מקווי בנין אחרים, לצורך התאמה אדריכלית. לפיכך, אין מדובר בתוספת שטחי בניה.

בנוסף נקבע בהוראות התכנית כי הוועדה רשאית להתיר מטעמים של תכנון ועיצוב חזיתות המבנה בניית מרפסות בולטות בקומות שאושרו לתוספת בניה, עד לקונטור המרפסות הקיימות בבנין. במקרים האמורים קו הבנין למרפסת יוגדר עפ״י המרפסות הקיימות בפועל בבנין נשוא התוספת. סה״כ הבניה לא יעלה על הזכויות כמוגדר בתכניות הראשיות.

לפיכך, תכנית זו מאפשרת לממש זכויות למרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה מעל קונטור מרפסות קיימות.
על פי תקנות חישוב אחוזי בניה משנת 1992 ניתן להקים מרפסות פתוחות, אולם לא הוגדר כי ניתן להקימן בחריגה מקווי בנין. לפיכך הובאו בחשבון שטחים אלה במקדם זמינות של 0.2.

9.2.4 תרומת ההקלות לשווי הנכס

שמאי המשיבה:

מהות	התרומה
תחנת מעלית במפלס הגג	שיפור נגישות למפלס חדר היציאה על הגג ששטחו 37.15 מ״ר (יח״ד מס׳ 9 - דרומית)
ניוד שטחי בניה לקומת חדרי היציאה לגג עד תכסית 50% משטח הגג	מגולם בחישוב ההשבחה לתכנית 2268
תוספת בניה עד גבול מגרש (קו בנין 0), בקיר משותף עם חלקה גובלת	מגולם בחישוב ההשבחה לתכנית 2268
כניסה נפרדת למרתף קיים במדרגות מחוץ לקווי בנין	במרתף קיימת כניסה נפרדת. מוצע שינוי כניסה מצידו המזרחי לצידו המערבי של המבנה בחריגה מקו בנין צדדי ושיפור הנגישות לקומת המרתף בהתחשב בבינוי המוצע. שטח המרתף - 25.27 מ״ר
הגבהת גובה חדר יציאה לגג ל-2.7 מ׳ מבלי לחרוג מהגובה המותר ברוטו של 4 מ׳	ההגבהה מעבר לגובה מותר של 2.5 מ׳ משפרת את איכות המגורים בקומה. שטח מפלס הגג - 63.43 מ״ר

שמאי המבקש:

קיבל את המקדמים שקבע שמאי המשיבה למעט המקדם של 0.05 שקבע בגין כניסה נפרדת למרתף קיים במדרגות מחוץ לקווי בנין.

הכרעה:

קיבלתי את הסכמת הצדדים בנוגע למקדם 0.1 בגין תחנת מעלית במפלס הגג לאחר שנמצאה סבירה.

קיבלתי הסכמת הצדדים בנוגע למקדם 0.05 בגין הגבהת גובה חדר יציאה לגג לאחר שנמצאה סבירה.

בנוגע למקדם בגין כניסה נפרדת למרתף קיים במדרגות מחוץ לקווי בנין, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקש לפיה המקדם הראוי הינו 0.05 שכן מדובר בתרומה מזערית למצב קיים בו כבר קיימת כניסה נפרדת ואין בשינוי בכדי להוסיף על השימושים המותרים במרתף.

כמו כן קיבלתי את הסכמת הצדדים על-פיה תרומת יתר ההקלות שאושרו מגולמות בהשבחות שחושבו לתכניות 2268 ו-2720.

9.2.5 ערכי שווי במועדים הקובעים להערכה

שמאי המשיבה:
שמאי המבקש קבע שווי במועדים הקובעים, כדלקמן:

שווי למועד הקובע של תכנית מס' 2268 (11.12.1990)
שווי מ"ר קרקע מבונה - 1,000 $.
כתימוכין ציין 2 שומות מכרעות[5].

שווי למועד הקובע של תכנית מס' 2720 (16.12.1998)
שווי מ"ר קרקע מבונה - 1,350 $.

שווי למועד הקובע של ההקלות (27.07.2011)
שווי מ"ר קרקע מבונה - 15,000 ₪.
כתימוכין ציין שומה מכרעת[6] ו-3 עסקאות בדירות מגורים כדלקמן:

מועד מכר	חלקה/גוש	כתובת	מהות	מחיר מכירה
20.01.11	7451/16	נחמני 17	דירת 3 ח'	1,814,000 ₪
06.04.11	7451/19	נחמני 13	דירת 3 ח'	2,284,000 ₪
03.03.11	7431/17	בלפור 33	דירת 2 ח'	1,550,000 ₪

שמאי המבקש:
שמאי המבקש קבע שווי במועדים הקובעים, כדלקמן:

שווי למועד הקובע של תכנית מס' 2268 (11.12.1990)
שווי מ"ר קרקע מבונה - 800 $.

שווי למועד הקובע של תכנית מס' 2720 (16.12.1998)
שווי מ"ר קרקע מבונה - 1,000 $.

שווי למועד הקובע של ההקלות (27.07.2011)
שווי מ"ר קרקע מבונה - 13,000 ₪.
כתימוכין ציין שומה מכרעת של החי"מ[7].

[5] שומה מכרעת של החי"מ בגוש 7429 חלקה 45 בת"א ושומה מכרעת של גב' דורית פריאל בגוש 7441 חלקה 26 בת"א.
[6] שומה מכרעת של גב' גבע בלטר בגוש 6936 חלקה 11 בת"א.
[7] שומה מכרעת בגוש 6933 חלקה 11 בת"א.

הכרעה:
להלן הכרעתי לעניין ערכי השווי במועדים הקובעים:

<u>שווי למועד הקובע של תכנית מס' 2268 (11.12.1990)</u>
עקב העדר נתוני שווי מוצקים במועד הקובע, קבעתי את שווי הנכס בהסתמך על נתוני בטאון "מקרקעין וערכם", המהווים נתונים אובייקטיביים (גם אם לא מדוייקים) שנבחנו בסמיכות למועד הקובע ע"י אנשי מקצוע במיקום דומה למיקום הנכס הנדון ומאפייניו.

בבטאון "מקרקעין" וערכם מס' 99 מחודש יוני 1988 פורסם (מר אברהם כץ) כי שווי קרקע לחדר מגורים בבניה רוויה בת"א באזור מעולה הינו 35,000 $ - 20,000 $ באזור מעולה (צפון העיר), 15,000 $ - 12,000 $ באזור בינוני ובשכונות הינו 7,000 $ - 4,000 $ (נכון לחודש יוני 1988).

בבטאון מס' 100 מחודש ינואר 1989 פורסם (מר אברהם כץ) כי לא חלו שינויים במגמות הכלליות של המחירים בשוק המקרקעין, מאז חודש יוני 1988 ואיפיון השוק היה התייצבות במחירים הדולריים במגזרים השונים.

בבטאון מס' 101 מחודש יולי 1989 פורסם (מר אברהם כץ) כי המגמות הכלליות של המחירים בשוק המקרקעין, מאופיינות ע"י יציבות במחירים הדולריים במגזרים השונים ואף עלייה מתונה במחירים אלה.

בבטאון "מקרקעין" וערכם מס' 105 מחודש יולי 1991 פורסם כי שווי קרקע לחדר מגורים בבניה רוויה בת"א באזור מעולה הינו 30,000 $ -25,000 $ באזור מעולה, 20,000 $ -15,000 $ באזור בינוני ובשכונות הינו 10,000 $ - 6,000 $ (נכון לחודש יולי 1991).

לאור בחינת הנתונים תוך ביצוע התאמות למיקומו של הנכס ולמועד הקובע (בסמיכות זמנים למלחמת המפרץ הראשונה אשר התאפיינה בקפאון ובמיעוט עסקאות) קבעתי שווי קרקע למ"ר מבונה אקי בסך של 900 $.

<u>שווי למועד הקובע של תכנית מס' 2720 (16.12.1998)</u>
לאחר שבחנתי את ערכי השווי שקבעו שמאי הצדדים וכן שומות מכרעות שבוצעו בסביבת הנכס ואת העסקאות שפורטו בהן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה שווי קרקע למ"ר מבונה הינו בסך של 1,350 $.

<u>שווי למועד הקובע של ההקלות (27.07.2011)</u>
לאחר בחינת נתוני השווי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, לרבות שומות מכרעות אליהן הם הפנו והעסקאות המפורטות בהן, ולאחר התאמה למיקום הנכס, תוך התחשבות בסמיכותו לרחוב יהודה הלוי, והתאמה למועד הקובע, קבעתי שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 14,000 ₪.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות 2268 ו-2720 וכן עקב אישור הקלות בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

10.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגינם בנפרד.

10.3 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש במועד הקובע להערכה.

10.4 המועדים הקובעים להערכה זו הינם כדלקמן:

- מועד תחילת תכנית 2268 - 11.12.1990
- מועד תחילת תכנית 2720 - 16.12.1998
- מועד אישור ההקלות בועדת המשנה לתו"ב - 27.07.2011

10.5 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.6 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשת היתר בניה.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקום הנכס ברחוב בלפור בתל אביב.

10.8 הבאתי בחשבון את נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו וכן את הבנוי עליו.

10.9 הבאתי בחשבון את המימוש המבוקש בהתאם לבקשה להיתר בניה.

10.10 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה סמוך למועדים הקובעים להערכה.

10.11 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

11. **תחשיב**

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 2268

מהות ההשבחה:	תוספת שטחי בניה
שווי מ"ר מבונה:	$ 900
סה"כ תוספת שטח אק':	193.06 מ"ר
ההשבחה גולמית:	$ 173,754
כופר חניה[8]:	($ 11,600)
מקדם דחיה:	0.85
מקדם בינוי חדש על ישן:	0.9
ההשבחה נטו לחלקה במעוגל:	$ 124,048
ההשבחה ב-₪[9]:	**₪ 250,328**
לתאריך הקובע	11.12.1990

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 2720

ההשבחה ב-₪[10]:	**₪ 13,830**
לתאריך הקובע	16.12.1998

ההשבחה עקב אישור ההקלות

מהות	מקדם תרומה אק'	שטח אק'	שווי מ"ר	סה"כ
תחנת מעלית במפלס הגג (37.15 מ"ר)	0.1	3.71 מ"ר	₪ 14,000	₪ 51,940
כניסה נפרדת למרתף קיים במדרגות מחוץ לקווי בנין (25.27 מ"ר)	0.05	1.26	₪ 14,000	₪ 17,640
הגבהת גובה חדר יציאה לגג (63.43 מ"ר)	0.05	3.17	₪ 14,000	₪ 44,380
סה"כ ההשבחה לתאריך הקובע 27.07.2011				**₪ 113,960**

[8] לפי כ-5,800 $ למקום חניה בהתאם לתעריפי קרן חניה מחודש 8/91 (בהתאמה למדד במועד הקובע).
[9] לפי שע"ח 2.018 ₪/$.
[10] בהתאם לתחשיב בשומת שמאי המשיבה, כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכניות מס׳ 2268 ו-2720 וכן עקב אישור הקלות הבניה המפורטות לעיל, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
2268	11.12.1990	₪ 250,328	₪ 125,164
2720	16.12.1998	₪ 13,830	₪ 6,915
הקלות בניה	27.07.2011	₪ 113,960	₪ 56,980

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

