שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 28.3.2012

מספר : 110863א
גוש : 6936
חלקה : 172

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה – תל אביב
<u>על ידי אברהם כץ – שמאי הועדה</u>

לכבוד
הנישומים
<u>על ידי רפאל קונפורטי – שמאי הנישומים</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה בגין אישור תכנית 2385 (לב תל אביב אזור ג')</u>

<u>חלקה 172 גוש 6936</u>

<u>שדרות רוטשילד 84 פינת רחוב מזא"ה 41, 43 תל אביב</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 8.8.2011, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין אישור תכנית 2385 (לב העיר) החלה על בנין מגורים המיועד לשימור בתכנית הנ"ל (להלן – "**הבנין**") הבנוי על חלקה 172 בגוש 6936 (להלן – "**החלקה**") ושכתובתו שדרות רוטשילד 84 פינת רחוב מזא"ה 41, 43 תל-אביב

1.2 בגין מימוש בדרך של מכירת כל הבנין לנישומים, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
שומת השמאי אברהם כץ מטעם הועדה מיום 12.6.2011 (להלן – "**שומת כץ**").
שומת השמאי רפאל קונפורטי מטעם הנישומים מיום 6.9.2011 (להלן – "**שומת קונפורטי**").

1.3 **המועד הקובע להשבחה** (מוסכם על שמאי הצדדים) 15 יום ממועד אישור תכנית 2385 – 28.10.1994.

2. <u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בבנין</u>

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>

ע"י השמאי קונפורטי מטעם הנישומים :

שומתו מיום 6.9.2011 על נספחיה.

ע"י השמאי כץ מטעם הועדה :

א. שומתו מיום 12.6.2011.

ב. מכתב תגובה מיום 3.10.2011 לשומת קונפורטי.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. הישיבה נערכה במשרדי ביום 28.11.2011.
בישיבה השתתפו :
השמאי רפאל קונפורטי – שמאי הנישומים
עו"ד עומר אסף – ב"כ הנישומים
השמאי אברהם כץ – שמאי הועדה.

ב. נוהל הישיבות היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. שמאי הצדדים לא שלחו תגובות לפרוטוקול.

2.3 <u>ביקור בבנין</u>

א. נערך ביום 26.3.2010 בהשתתפות מר מתי דב אחד מבעלי הבניין.
שמאי הצדדים הודיעו מראש שלא ישתתפו בביקור.

ב. בביקור סקרתי את הבנין מבחוץ, וחלק מקומת הגג.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 15.3.2012 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין).
הנסח מייצג את המצב הרשומי במועד הוצאתו בלבד.

3.2 גוש 6936 חלקה 172, תל-אביב.
שטח החלקה – 1,099.7 מ"ר.

3.3 על החלקה בנין מגורים ישן שנרשם בפנקס בתים משותפים (22 תתי חלקות – 21 דירות + רכוש המשותף).

3.4 כל תתי החלקות הינן בבעלות חברת רוטשילד 84 בע"מ.

3.5 על כל תתי החלקות רשומות הערות לטובת 25 רוכשים (מדובר בקבוצת רוכשים).

3.6 על כל תתי החלקות רשומות משכנתאות.

3.7 על פי חוזה המכר מיום 21.11.2010, חברת רוטשילד 84 מכרה את זכויותיה במקרקעין למספר רוכשים בבעלות בלתי מסוימת (מושע). המכר כולל זכויות בלתי מנוצלות הדרושות לצורך בניית מרתפי חניה ומקלט, כמו גם כל זכות בניה אחרת הנדרשת לצורך הכשרת המבנה הבנוי על גבי המקרקעין וכולל **כ- 100 מ"ר לצורך תוספת בניה על הגג**.

בהתאם לחוזה הנ"ל היטל השבחה בגין ה- 100 מ"ר הנוספים לצורך הבניה בגג, יחול על הרוכשים.

הערה :

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי **הנישומים הינם הרוכשים על פי החוזה מיום 21.11.2010**.

זאת למרות שעל פי הבקשה למינוי שמאי מכריע, הנישומים הם אלדר בע"מ ו- אקרו בע"מ (הבעלים הרשומים על פי נסח ישן שמסר שמאי הבעלים, ואשר מכרו את הבנין בזמנו לחברת רוטשילד 84).

4. <u>מיקום הבנין ותאורו</u>

4.1 חלקה 172 שצורתה מלבנית, ממוקמת בפינה הצפון- מזרחית של מפגש רחוב מזא"ה ושדרות רוטשילד.

החלקה ממוקמת באזור "לב העיר" בתל אביב המבוקש כיום מאד למגורים (במועד הקובע, האזור היה פחות מבוקש מאשר בשנים האחרונות).

4.2 על החלקה בנוי בניין מגורים המכונה "בית אנג'ל" (הבנין הראשון בתל אביב שנבנה עם קומת עמודים מפולשת, תוכנן ע"י האדריכל זאב רכטר).

הבניין בצורת האות "ח" וכולל – קומת מסד חלקית, קומת קרקע חלקית, 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.

לבניין 3 כניסות.

כתובת הבנין : שדרות רוטשילד 84 פינת רחוב מזא"ה 41, 43.

4.3 הבניין נבנה בשנת 1933.

הוא מוכרז כ"בניין לשימור" לפי תכנית 2385.

4.4 בחזיתות הבנין אלמנטים רבים שנוספו לאחר בנייתו, בצורה הפוגמת באופיו ויופיו.

בקירות החוץ סימני תיקונים רבים, רובם ללא ציפוי מתאים.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 יוזכרו להלן בתמצית **רק התכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על שמאי הצדדים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקה. ואשר יש להן השפעה על נושא זכויות הבניה.

אין מחלוקת בין השמאים לגבי עצם האמור בתכניות הנ"ל.

5.2 <u>תכניות במצב קודם</u>

תכנית	י.פ. מועד קובע	תאור רלוונטי
44	ע.ר. 1142 20.11.41	יעוד : אזור דירות 2 בו הותרו 3 קומות X % 40.
74	י.פ. 1142 8.2.51	הותרה דירת גג בתנאים שבתכנית. התכנית אינה חלה על בניינים בהם קיימת קומת עמודים.
מ'	י.פ. 2829 24.6.82	זכויות בניה : 5 קומות על קומת עמודים, ובסך הכל % 180.

5.3 <u>תכניות במצב חדש</u>

תכנית	י.פ. מועד קובע	תאור רלוונטי
1680	י.פ. 2770 10.12.81	מתירה בניית יציאות לגג במדרגות פנימיות מהדירות בקומה העליונה בשטח 23 מ"ר ברוטו, ובתנאים המפורטים בתכנית.
ע'	י.פ. 3275 28.11.85	הותרו מרתפים לשימושים שונים, בתנאים שבתכנית.
ג'	י.פ. 4208 21.4.94	מתירה בניית חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של 23 מ"ר ובתנאים המפורטים בתכנית.
2385	י.פ. 4252 13.10.94	**התכנית תפורט בהרחבה להלן**.
2710	י.פ. 4540 3.7.97	ניתן להקים מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.
2720	י.פ. 4706 1.12.98	**התכנית תפורט בהרחבה להלן**.
ח'	י.פ. 4968 16.4.01	קובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים.
ע'1	י.פ. 5167 18.3.03	תכנית מתאר בנושא מרתפים החלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א-יפו. התכנית אינה חלה על מגרשים עליהם בניינים לשימור (לגביהם תמשיך לחול תכנית ע' המפורטת לעיל).
תמ"א 38	י.פ. 5397 18.5.05	חלה על כל שטח המדינה וקובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים שלגביהם ניתן היתר בניה לפי 1.1.1980, וזאת כדי לשפר את עמידותם כנגד רעידות אדמה. כל זאת עפ"י התניות והוראות המפורטות בהוראות התכנית. לא תותר תוספת בניה עפ"י תכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, עפ"י תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור עפ"י סעיף 78 לחוק.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

תכנית מס' 2385 (לב תל אביב אזור ג') שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4252 מיום 13.10.1994.
מסווגת את חלקה 172 באזור מגורים מיוחד ואת הבנין הנדון לשימור א'.
התכנית מאפשרת בניה של עד 5 קומות (כולל הקיים) במגבלות קווי בנייה : לחזית- 4 מטר או קו הבנין הקיים, הגדול בין שניהם, לצדדים – 3 מטר, לאחור – 5 מטר.
גודל דירה ממוצעת לא יפחת מ- 75 מ"ר, או לחילופין, גודל יחידת דיור חדשה לא יקטן מ- 85 מ"ר, זאת למעט בבניינים לשימור בהם רשאית הועדה המקומית לאשר דירות בגודל ממוצע של 50 מ"ר.
לא תותר הריסת בנין לשימור א' ולא תותר לגביו כל תוספת, אלא בכפוף לאמור בסעיף 12.1.3 בתקנון התכנית לפיו למרות האמור לעיל, הועדה תהא רשאית לאשר תוספת בניה חלקית בתנאי שתוגש תכנית ארכיטקטונית ותכנית שימור בקנה מידה מפורט, כאשר בכל מקרה, התוספות לא תחרוגנה מהוראות תכנית זו. התכנית תכלול :

א. ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנון הבניה, ותכנית הבניין המקורי.
ב. ניתוח הנדסי של חוזק המבנה על מרכיביו השונים ומצב המערכות שבו.
ג. צורת השתלבות של התוספות והאלמנטים הקונסטרוקטיביים הנדרשים במבנה לשימור ובסביבתו.
ד. הוכחה בתרשים ובכתב, שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה, הכולל הדגמת אופני טיפול חלופיים.
ה. פרוט העבודות לשיפוץ ולשחזור שיבוצעו בבניין לשימור, כולל פרטי בניין אופייניים.
ו. תיעוד צילומי של הבניין לשימור על חזיתותיו והאלמנטים הייחודיים שבו.
ז. כל חומר אשר שיתבקש על ידי הועדה.

תכנית מס' 2720 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4706 מיום 1.12.1998.
קובעת שינויים בהוראות לגבי בניינים לשימור :
כל פעולה הטעונה אישור על פי דין הנדרשת לאחזקתו של הבניין תעשה באישור הועדה, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר בהתייחס לכל פריטי הפעולה כולל חומרי גמר, סגירת מרפסות אחוריות, שינוי פתחים והחלפת חלונות ותריסים, שינוי חלוקה פנימית, התקנת מזגנים, החלפת חלונות ראווה, התקנת שילוט, התקנת צנרת ביוב ומים, צביעת המבנה, החלפת הגג, גידור וגינון, טיפול במרזבים וסילוק או הסתרת מתקנים על הגג.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

גודל הדירות בבניינים לשימור, לא יהיה כפוף לאמור בהוראות הצפיפות של התוכניות הראשיות : במקרים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה בהתאם לחוות הדעת המקצועית מבלי לפגוע במטרות השימור, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר דירות עד גודל ממוצע שלא יפחת מ- 50 מ"ר או דירות בגודל ממוצע הקטן מ- 50 מ"ר בהן ימולאו בתנאים המפורטים בתכנית.

5.4 **<u>רישוי</u>**

האמור להלן מסתמך על היתרים שאותרו על ידי עובדת ממשרדי בתיק הבנין, ועל מידע בשומות הצדדים.

1. היתר בניה מיום 30.6.1933, ממנו עולה כי שטח הקומה בבניין הינו 447.85 מ"ר (לא כולל מרפסות וחדרי מדרגות).
2. היתר בניה מס' 1108 מיום 25.6.1935. הותרה בנית שלוש קומות ומרתף, ופרגולה בגג.
3. היתר בניה מס' 579 מיום 15.5.1936 אשר התיר הוספת גזוזטראות לשינוי החזית.
4. היתר בניה מס' 638 מיום 18.9.1962 אשר התיר סידור נוחיות לדירת גג קיימת ושיפורים בדירה.
5. היתר בניה מס' 7 מיום 4.4.1965 אשר התיר שינוי בשימוש ממטרת מחסנים ל- **" להקמת סטודיו לפסול וציור וח"ש בקומה תחתונה..."**

6. **<u>ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים לנושא היטל ההשבחה בגין תכנית 2385</u>**

מוסכם על שמאי הצדדים :

1. המכר האחרון הנדון כולל זכויות בניה של 100 מ"ר על גג הבניין הנובעות מהוראות תכנית 2385.
2. כל תוספת שטח מעבר ל- 100 מ"ר האמורים, הן בקומות והן בקומת הגג, ככל שתתבקש בעתיד, תדרוש בדיקת השבחה מחודשת.
3. תב"עות 1680 ו- ג' אינן חלות על הבניין היות ולא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.
4. בהתחשב בבינוי הקיים ובכך שתכנית תא/44 התירה קומת מרתף כבר במצב קודם, תכנית ע' אינה משביחה במקרה הנדון.
5. מדובר בבניין לשימור א' ולכן תכנית 2720 אינה משביחה.
6. תב"ע ע'1 ותמ"א 38 אינן חלות על הבנין שהינו בנין לשימור.

השמאי כץ	השמאי קונפורטי
התכנית השביחה את הבנין. ההשבחה חושבה כתוספת של 100 מ"ר לדירה בקומת הגג, כאשר נלקח בחשבון הפסד גג וכי מדובר בתוספת לבניין לשימור [נושא השימור הובא בחשבון בשווי למ"ר מבונה, כפי שיפורט בהמשך – ש.ר.].	**התכנית לא השביחה את הבנין.** תכנית 2385 קבעה כי הבניין ייועד כבניין לשימור בדרגה א' - בניין בעל חשיבות שימורית ממעלה ראשונה. מהגדרה זו נקבע כי לא יהיה ניתן להוסיף בניה אלא בכפוף להוכחות ואישורים של צוות השימור בועדה המקומית. לפי הועדה המקומית מדובר בבניין השלישי בחשיבותו מבחינת השימור [לא מסר הוכחה לכך – ש.ר.]. המסקנה היא שבמבנים כאלו אין ככלל תוספות בניה וכדי לבנות יש להוכיח מהו הבניין ההיסטורי טעון השימור ולבצע את אותם פעולות תאום עם רשויות השימור בועדה. מכאן כי האפשרות לתוספת זכויות זו לא הייתה ידועה במועד הקובע ולכן לאורך השנים הסכימה הועדה לקבל כתבי התחייבות מכל קונה חדש בהם הוא מתחייב לשאת בהיטל השבחה אם יתברר בעתיד כי יתווספו שטחים. עד לפנייתו האחרונה של אדריכל השימור מטעם הבעלים, עיריית ת"א התייחסה לבניין כנטול זכויות בניה. דהיינו, במועד הקובע לא היו גם זכויות של 100 מ"ר. לכן לזכויות האלו יש ערך ספקולטיבי בלבד, בייחוד לאור חשיבות הבניין לנושא השימור.
עלות עודפת בגין השימור	
לא הציג תחשיב לעלויות השימור, וטען כי השווי למ"ר מבונה בשומתו מגלם גם עלויות אילו. אין קשר בין שימור של כל הבניין בשטח של כ- 2,000 מ"ר ל- 100 מ"ר תוספת בניה שהם לא פונקציה של השימור היות והיה צריך להיעשות בכל מקרה. כלומר, תוספת העלויות העודפות הם בוודאי לא בשטח התוספת.	**עלות עודפת בגין השימור – 175 $ ל-מ"ר מעטפת.** הוראות תכנית 2385 מחייבות את הבעלים בגין עלויות שימור לבניין. השמאית דורית פריאל בשומתה המכרעת לנכס ברחוב אחד העם 84 (להלן – "**שומת פריאל**") שהוגדר לנכס לשימור מדרגה ב', התייחסה להפחתה של מרכיב השימור משווי תרומת הזכויות נוכח תכנית לב העיר.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השמאי כץ	השמאי קונפורטי
עלויות עודפות הן עלויות מעבר לשיפוץ רגיל. אך עלויות אלו מוסיפות לערך המבנה לפחות בעלותם. העלות היא בין 100 $ – 150 $ למ"ר שיפוץ, ונכון לשנת 1994 הם יקבלו את העלות הזו, אם לא יותר, בתוספת לשווי. מדובר בבניין ותיק במצב פיסי ירוד ולכן אין ספק ששיפוץ ושימור הבניין צפוי לתרום לשווי הבניין בכללותו לפחות בגובה עלותו. בשומת השמאי המכריע ניקי פרימו ברחוב השקמים 8 ת"א נפסק כי עלויות שימור מתייחסות רק למבנים המוגדרים כך בתכנית תא/2650ב' (להלן – "**תכנית 2650ב'" או "תכנית שימור**") ורק לגביהם יש להביא בחשבון עלויות שימור. השימור עליו אנו מדברים הוא שימור בשנת 1994 שאז הדרישות היו שונות ולא היה ביקוש לשימור כמו היום, והעובדה היא שלא ניתנו תמריצים לשימור כי יצאו מתוך הנחה שאין צורך. אין זה רלוונטי אם הוגשה תביעה לפי ס' 197 או לא. התייחסות לשומת פריאל : העלות של 550 ₪ למ"ר מעטפת הינה לאחר תוספת של 10% בגין בניה בסגנון אקלקטי. כלומר, לפי שיטת פריאל, אשר אינו מסכים לה, עלות עודפת בבניין לשימור "רגיל" הינה 500 ₪ למ"ר מעטפת. אין למדד את עלות השימור העודפת שנקבעה בתכנית 2650ב' למועד הקובע (שנת 1994) היות ועלויות עבודות השימור הנדרשות בתכנית 2650ב' גבוהות מעלות השימור הנדרשת בתכנית 2385. התייחסות לשומת אשד : בשומת אשד נקבע כי שווי למ"ר מבונה בשד' רוטשילד הינו 1,350 $ ולאחר הפחתת עלויות השיפוץ והחיזוק – 1,100 $ למ"ר מבונה. כלומר הובאה הפחתה של 250 $ בגין שיפוץ ושימור במקרה של תוספת בניה.	כפי שנקבע בשומת פריאל, יש לשום את שווי הזכויות המוקנות בתכנית השימור כאילו מדובר במבנה רגיל, ובסעיף ההפחתה יש להביא בחשבון את עלות השימור הכוללת של המבנה. אין לכלול את ההפחתות בשווי למ"ר מבונה זאת מהסיבה שבכל מקרה היקף ההוצאות המושתת על זכויות הבניה הנוספות הינו שונה. בשומת פריאל נקבעה עלות עודפת של **550 ₪ (כ- 175$) למ"ר מעטפת** שזה סכום של 900 ₪ (שהוגדר כעלות עודפת בתכנית 2650ב' משנת 2008) ממודד למועד הקובע (1994). בשומת השמאית המכריעה לבנה אשד לנכס בשדרות רוטשילד 78 (להלן – "**שומת אשד**") יוחסו עלויות שימור לפי **175 $ למ"ר**. בשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו (לפני תיקון 84) לנכס בשדרות רוטשילד 85 הכיר השמאי פרימו **ב- 100 $ למ"ר** בגין עלויות שימור. אנו במקרה הקיצוני ביותר של תכנית 2650ב' וזאת בשל היחס בין השטחים המוקנים (100 מ"ר) לשטח המעטפת אותו יש לשמר - 2,200 מ"ר (חושב בסקיצה שמסר על פי ההגדרה של שטח מעטפת בתכנית 2650ב'). לאור עלויות אלו, הבעלים במועד הקובע לא חשבו כי יוטל עליהם היטל השבחה בגין תוספת זו, ואף פנו לעוזר שר הפנים במטרה לקבל אישור לתבוע ירידת ערך לפי ס' 197. בקשה זו נדחתה. במקרה דומה בנכס ברחוב נחמני פינת אחד העם, בבניין קטן הרבה יותר מהנכס הנדון, התובעים זכו בפיצוי של יותר מ- 2 מיליון ₪ על נושא השתת עלויות השימור. [לא מסר הוכחה לכך – ש.ר.]. במועד הקובע, עלויות השימור במונחים ריאליים היו יקרות יותר מאשר אלו הנדרשות היום לאותם מבנים. נושא השימור נתפס אז כעניין מסובך ומעטים היו הגופים המקצועיים שהיו בעלי יכולת להעניק שירותים בתחום הן בהיבט האדריכלי והן בהיבט המקצועי, וזאת להבדיל מהיום בו נושא השימור וביצוע עבודות השימור הם עניין שבשגרה ופועלות מספר חברות המעניקות שירותי שימור לבניינים. לכן בעבר הרחוק ביצוע השימור בפועל התבצע רק בתוכניות שהקנו זכויות בניה מרחיקות לכת ויצקו מטלת שימור כנגזרת. לדוגמא – בנין הפניקס בשדרות רוטשילד ובנין השגרירות הרוסית בשדרות רוטשילד [לא מסר הוכחות לגבי שני אלו – ש.ר.]. במסמך מיום 29.2.2012 של מהנדס רוטלוי שמסר, הפרש עלויות ל-מ"ר מעטפת בין מבנה שימור ומבנה רגיל – 1,200 ₪.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השמאי כץ	השמאי קונפורטי
התייחסות לתכנית 2650ב'	
תגובה : יש לבדוק המצב במועד הקובע ולכן כל ההשוואות לתכנית 2650ב' משנת 2008 אינן רלוונטיות.	תכנית השימור 2650ב' משנת 2008 הגדירה בניינים רבים לשימור ללא מגבלות מחמירות. בבניינים אילו נדרשים היזמים לשמר בניין תוך הקניית זכויות בניה נוספות בבניה על הגג. הועדה המקומית פעלה נמרצות להגיע להסדר של ויתור הדדי עם בעלי הבניינים, על פיו הבעלים ויתרו על תביעה לפי ס' 197, והועדה ויתרה על דרישות היטל השבחה בגין תוספת הזכויות. בהסדר זה פעלה הועדה לויתור הדדי בהתייחס לערכי שווי זכויות בניה בשנת 2008, קל וחומר שויתור הדדי מסוג זה היה מתקבל בשנת 1994 כאשר ערכי שווי מ"ר מבונה היו נמוכים באופן ניכר ואילו עלויות השימור היו יקרות (באופן ריאלי) לפחות כמקובל היום. הסדרים מסוג זה נחתמו לגבי הבניינים שברחוב הירקון 94, רחוב מקווה ישראל 19, רחוב מונטיפיורי 19 ועוד [לא מסר הוכחות לגבי שלושת אלו – ש.ר.].
כופר חניה	
הנושא לא הוכח ע"י שמאי הבעלים. כופר חניה הוא לדירה נוספת וזו לא מהות הבקשה. בחוזה ברחוב מלצ"ט 47 הבניה הייתה על הגג ולכן השווי שם מגלם הוצאות אלו ככל שישנם.	יש להביא בחשבון הפחתה של 7,000 $ בגין כופר חניה נוכח תוספת הבניה. לראיה – בשומת השמאי המכריע רן וירניק בגו"ח 7430/40 נקבע כופר חניה לפי 7,000 $ לדירה. בשומת אשד נקבע כופר חניה לפי 7,000 $ לדירה.
מושע	
נושא המושע לא הוכח ע"י שמאי הבעלים. מבדיקה שערך, במועד הקובע הבעלות בדירת הגג רשומה ע"ש חברת אאמווה בע"מ בשלמות, כאשר רק בשנת 2007 הועבר הנכס ע"ש 4 בעלים, לכן במועד הקובע אין מושע.	בשל העובדה כי במועד הקובע הבעלות בבניין הייתה בידי 4 בעלים שונים בחלקים שווים, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15% בגין מרכיב המושע והצורך בהסכמת הבעלים למימוש הזכויות. מרכיב זה הובא בחשבון גם בשומות אשד ווירניק.
התייחסות לבניה הקיימת בקומת הקרקע	
מדובר בשטח קומת עמודים שנסגר בקירות סיליקט, השטח נעול וברמת גימור ירודה ואין בו כל שימוש. פתיחת הסגירה הנ"ל תועיל למבנה, שכן קומת עמודים חלקית בפינת המבנה נבנתה במטרה לאפשר את זרימת רוח הים המערבית במפלס הרחוב וכדי ליצור קשר המשכי בין השדרה לגינה הפרטית שבחצר המבנה. אין היתר בניה לסגירת הקומה ולכן אין להביא בחשבון הפסד עלויות בגין הריסתה. גם ללא דרישות השימור, מי שהיה קונה את הבניין היה הורס את הקומה. הזכויות הן ל- 3 קומות, והקומה החלקית ללא היתר לא הייתה מותרת לפי תכנית 2385.	תוספת הבניה בגג מחייבת את שימור הבנין לרבות החזרתו למצב מקורי תוך הריסת 89 מ"ר בקומת הקרקע בחזית לרחוב רוטשילד. שטח זה בקומת העמודים "נסגר" בשנת 1951 והיווה חלק מהשטח עד היום. שטח זה שימש כמחסן ולא שימש אף פעם כדירה. במועד הקובע ,מחסן בקומת הקרקע לא היה נכס זניח. את שווי שטח זה יש לנכות משווי התוספת הגולמית של אותם 100 מ"ר שעל הגג, זאת לפי 1,300 $ למ"ר מחסן גמור בקומת הקרקע. תכנית קודמת לתכנית 2385 אפשרה את קומת הקרקע, ולכן שטחים אלו, גם אם נבנו ללא היתר, כבר היו מוקנים.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

השמאי כץ	השמאי קונפורטי
שווי ל-מ"ר מבונה	
1,100 $. שווי זה מביא כבר בחשבון שמדובר בתוספת לבניין לשימור. בשנת 1994 מחירי הדירות בת"א היו בשיא ריאלי שנשבר רק לפני שנתיים – שלוש. מתבסס על חוזה מכר ברחוב מלצ"ט 47.	**1,350 $. שווי זה לפני שמביאים בחשבון שמדובר בתוספת למבנה לשימור.** הסתמך על שמות מכריעות לפי תיקון 84 : א. שומת דורית פריאל ברחוב אחד העם 84 בה נקבע שווי של 1,000 $ למ"ר מבונה. ב. שומת לבנה אשד בשדרות רוטשילד 78 בה נקבע שווי של 1,350 $ למ"ר מבונה. בשומה הסתמכה על עסקאות ברחוב טשרניחובסקי 34 וברחוב זלמן שניאור 7. ג. שומת עאטף עאלם ברחוב רש"י 10 בה נקבע שווי של 1,300 $ למ"ר מבונה. בשומה הסתמך על מודעות מחב' מגרשים לנכסים במרכז ת"א, ליד מגדל שלום וברחוב הרב קוק. ד. שומת רן וירניק ברחוב מלצ"ט 19 בה נקבע שווי של 1,300 $ למ"ר מבונה.
מקדם בניה על הגג	
1.4 הפחתת מרכיב הגג הפתוח – 0.25.	1.33 הפחתת מרכיב הגג הפתוח – 0.3.
ההשבחה והיטל ההשבחה (תחשיבי שמאי הצדדים מצ"ב כנספח לשומה המכרעת)	
השבחה – 380,600 ₪ **היטל השבחה – 190,300 ₪**	**אין השבחה.**

7. <u>הכרעותי במחלוקת בין שמאי הצדדים לנושא היטל ההשבחה בגין תכנית 2385</u>

7.1 <u>מהות ההשבחה</u>

מוסכם על שמאי הצדדים, ומוסכם גם עלי כי ההשבחה תחושב לגבי תוספת שטח של **100 מ"ר בקומת הגג**, וזאת על פי הסכם המכר (ראה סעיף 3.7 לעיל).

לדעתי השימוש הכלכלי ביותר במועד הקובע היה תוספת דירה ולא הגדלת הדירה שהיתה קיימת.

שמאי הבעלים העלה בישיבה טענה לפיה במועד אישור תכנית 2585 לא היה צפי לאישור תוספת שטח זו.

טענה זו (מעבר לכך שהינה הרחבת חזית, הואיל ולא הועלתה בשומת הבעלים) אינה מקובלת עלי.

התכנית אפשרה תוספות בניה בתנאים מסוימים. אותם 100 מ"ר מהווים תוספת בניה חלקית בלבד והסיכוי לאישורה היה בגבולות הסביר.

כמו כן, לא הוכחה טענת שמאי הבעלים (שגם היא הרחבת חזית) לפיה עד לפנייתו האחרונה של אדריכל השימור מטעם הבעלים לועדה, זו התייחסה לבניין כנטול זכויות בניה.

7.2 **<u>מקדמי שווי</u>**

מקדם שווי דירת גג – 1.35 (מקדם מקובל בדירות גג יקרות יחסית שאינן בבתים גבוהים או רבי קומות).

מקדם הפסד מרפסת גג – 0.30 (במצב קודם מדובר בשטח גג שאינו גדול יחסית לדירה הקיימת שהיא בשטח קטן, כאשר הוא אינו פונה לחזיתות רועשות).

7.3 **<u>כופר חניה</u>**

על פי ניסיוני הרב בתל אביב בכלל ובאזור הנדון בפרט, מקובלת עליי טענת שמאי הבעלים כי במועד הקובע הועדה המקומית הייתה דורשת כופר חניה על מנת לאשר תוספת יחידת דיור בגג כגון במקרה הנדון.

מקובל עליי גובה כופר החניה, כפי שנקבע בשומת הבעלים. עלות זו נקבעה גם בשומות מכריעות אחרות לנכסים באזור – **7,000 $ (21,000 ₪) לדירה**.

7.4 **<u>הפחתה למושע</u>**

שמאי הבעלים הודיע בישיבה כי ינסה להמציא לי מסמכים המעידים על כך שבמועד הקובע היו לבנין מספר בעלים.

לאחר הישיבה, שמאי הבעלים התבקש על ידי מספר פעמים לשלוח מסמכים אלו. הוא שלח אלי מכתב שהופנה אליו ממשרד עורכי דין ראב"ד, מגריזו, בנקל (כנראה ב"כ הבעלים דהיום) לפיו לא הצליחו לאתר את זהות הבעלים במועד הקובע (על פי המכתב, לא ניתן ללמוד זאת גם מהנסח ההיסטורי).

מכיוון שטענת המושע נטענה על ידי שמאי הבעלים, עליו חובת ההוכחה. משלא הצליח להוכיח זאת, איני מקבל טענה זו.

אין מקום לבצע הפחתה לנושא המושע.

7.5 **<u>עלויות עודפות בגין השימור</u>**

א. הכוונה במושג **עלויות עודפות** להלן הינה לתוספת עלות ביצוע מעטפת חוץ של בנין לשימור (כולל כל האלמנטים שבמעטפת) לעומת בנין שאינו לשימור.

ב. יש הבדל מהותי בין עבודות השימור בגין תכנית 2385 הנדונה ובין עלויות השימור בגין תכנית 2650ב' שאושרה בשנת 2008 (לעיל ולהלן – "**תכנית השימור**").

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

לפי הלכת פמיני, היטל השבחה מתייחס אך ורק לידוע במועד התכנית.
ביום אישור תכנית 2385 הנדונה, נושא השימור היה בתחילתו ולא היה ידוע עדיין על היקף עבודות השימור הנדרשות על ידי הועדה ועל עלותן.
רק לאחר שבוצעו עבודות שימור במעטפת של מספר בנינים בתכניות לב העיר השונות, התגבשו הנחיות בכתב ובעל פה של הועדה לגבי עלויות אילו. רק אז התברר כי מדובר בעלויות גבוהות.
לעומת זאת, במועד תכנית השימור (14 שנים לאחר מועד תכנית 2385 הנדונה) כבר היה ניסיון רב בדרישות הועדה ובעלויות הנדרשות ולכן היה כבר ידוע היקף העלויות הנדרש.

ג. כמו כן, חומרת דרישות השימור עצמן בתכנית השימור עולה על זו שבתכנית 2385, זאת בייחוד בכל האמור לאלמנטים של נגרות ומסגרות חוץ.

ד. מקובל עלי התחשיב במספר שומות מכריעות לפי תיקון 84, לפיו את העלות העודפת בתכניות שונות בלב העיר, ניתן לחשב על בסיס מידוד העלות העודפת בתכנית השימור (עלות זו צוינה במפורש בתכנית השימור לצורך תחשיב ניוד זכויות) למועד תכניות לב העיר.
בשיטה זו, עלות השימור העודפת בתכנית 2385 הנדונה היא 460 ₪ ל-מ"ר מעטפת למועד תכנית 2385.
כאמור דרישות השימור המפורטות בתכנית 2385 אינן מחמירות כמו בתכנית השימור, גם ההנחיות בכתב ובעל פה של עובדי מחלקת השימור בועדה, לא היו מחמירות ביותר במועד שמיד לאחר תכנית 2385.
לכן אני קובע שעלויות השימור העודפות במועד תכנית 2385 היו 2/3 מהעלות בתכנית השימור דהיינו במעוגל **300 ₪ ל-מ"ר מעטפת.**

ה. שיטת חישוב המעטפת בשומת הבעלים אינה מקובלת עלי (לטענת שמאי הבעלים, הוא מסתמך על השיטה המפורטת בתכנית השימור).
על פי חישובי, שטח המעטפת של קומה טיפוסית בבנין – 134 מ"ר X 3.5 = 469 מ"ר.
העלות העודפת קיימת במלואה רק ב- 3 הקומות המלאות. מקדם השטח האקו' הוא 1.0.
בקומת הקרקע בה שטחים מפולשים רבים, מקדם השטח האקו' הוא 0.5.
בקומת הגג בה אין כמעט שטחי מעטפת, מקדם השטח האקו' הוא 0.25.
המקדמים המפורטים לעיל הינם בהתחשב, בין השאר, בנתונים ובפרטים שבצילום הבית המקורי משנת 1933 (הקבוע בשלט בחזית הבנין).
סה"כ שטח מעטפת אקו' לתחשיב העלות העודפת – 469 מ"ר X 3.75 = 1,760 מ"ר.
סך הכל העלות העודפת – 1,760 מ"ר X 300 ₪ ל-מ"ר מעטפת = **528,000 ₪**

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ו. **ביצוע עבודות מעטפת המבנה אינו קשור דווקא לתוספות בניה בבנין.**

על פי הוראות תכנית 2385, כל עבודה במעטפת מבנה לשימור (ללא קשר לתוספות בניה) תהיה לפי דרישות השימור המפורטות בתכנית 2385.

ההוראות הרלוונטיות בתקנות תכנית 2385 :

בסעיף 8 (הגדרות) בתקנון התכנית, נקבעה הגדרה לגבי "בניין לשימור א'" כדלקמן : **"בנין קיים בתשריט שמיועד לשימור לפי תכנית זו ואשר שיפוצו כפוף למגבלות המפורטות בתכנית."**

סעיף 15 בתקנון התכנית מתייחס לתנאים להיתר בניה, כאשר בסעיף 15.4 נקבע כי בשיפוץ בנין וסגירת מרפסות יש לעמוד בתנאים הבאים :

" א. התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר כמפורט בסעיף 9.1.8.

ב. מילוי התנאים לגבי בנינים לשימור בהתאם לסעיף 12. "

דהיינו על פי התכנית, לא ניתן לחייב את הבעלים לבצע שיפוץ חוץ. אולם אם ירצו או אם יאולצו לבצע עבודות במעטפת ללא קשר לתוספות בניה, יהיו מוכרחים לבצע זאת על פי הוראות השימור.

ז. הבנין נבנה **61 שנים** לפני המועד הקובע של תכנית 2385.

סביר להניח שבמועד קובע זה, הבנין (שציפוי החוץ המקורי שלו לא בוצע מחומר עמיד כמקובל בבניינים חדשים בשנים האחרונות) נזקק לשיפוץ חוץ.

מה עוד, שבתיק הבניין מצוי מסמך של עיריית תל אביב שכותרתו **"הנדון : ביקורת מבנה – דו"ח בודק"** מיום 17.4.1994 (כחצי שנה לפני המועד הקובע של תכנית 2385), לפיו יש לבצע מיידית שיפוץ חוץ.

ח. לצורך תחשיב השומה אניח שהצורך בשיפוצים אלו לא היה במועד הקובע של תכנית 2385, אלא 5 שנים לאחר מכן.

העלות העודפת הדחויה במועד הקובע – 528,000 ₪ X מקדם דחיה 0.75 (5 שנים לפי 6 %) = 396,000 ₪

לכן מההשבחה הגולמית יש להפחית את ההפרש בין העלות העודפת במועד תכנית 2385 ובין העלות הדחויה, דהיינו סך **של 132,000 ₪**

7.6 **<u>הריסת שטחי בניה בקומת העמודים המפולשת</u>**

מקובלת עלי טענת שמאי הועדה כי מדובר בקומות עמודים שנסגרה ללא היתר ולכן אין להביא בחשבון (לצורך תחשיב ההשבחה) את נושא הריסתה.

הבניין המקורי נבנה עם קומת עמודים מפולשת (מדובר בבנין הראשון בתל-אביב, וכנראה גם בישראל, שנבנה עם קומת עמודים מפולשת, מה שמייחד את הבניין כבניין לשימור).
אין מחלוקת שכל תוספות הבניה המיועדות להיהרס נבנו ללא היתר.
נושא **אי ההתחשבות** במבנים שנבנו ללא היתר בתחשיב היטל השבחה, הינו נושא של סבירות והגיון.
לא ידוע לי על פסקי דין ספציפיים בנושא היטל השבחה המתייחסים לנושא בניה ללא היתר.
בנושא בניה ללא היתר, פסק הדין המוביל בנושא פיצויים לפי סעיף 197 הוא **פס"ד ברעלי ע"א 1188/92** שהתייחס לנושא פיצוי על שימוש ללא היתר. לפיו :
" מעוולה לא תצמח עילה ". " מי שנוהג בניגוד לחוק אינו קונה לו זכות ". " אין זה סביר ... שהעבריין יקבל פרס על העבירה "

הכרעתי : אין להביא נושא זה בחשבון.

7.7 **<u>שווי ל-מ"ר מבונה</u>**

קיימת מחלוקת קטנה בין שמאי הצדדים לגבי השווי ל-מ"ר מבונה במועד הקובע.
לפי שמאי הועדה – 1,100 $ ל-מ"ר מבונה בהתחשב בכך שמדובר בבנין לשימור.
לפי שמאי הבעלים – 1,350 $ ל-מ"ר מבונה, משווי זה הפחית עלויות עודפות לשימור.
כפי שמפורט בפרק המחלוקות לעיל, הסתמך שמאי הועדה על ניתוח חוזה מכר מיום 1.5.1995 לנכס ברחוב מלצ"ט 47 (לחוזה זה היתה התייחסות גם בשומה המכרעת של השמאית המכריעה לבנה אשד בשומתה בשדרות רוטשילד 78).
על פי הניתוח הנ"ל, הגיע שמאי הועדה לשווי של 1,300 $ ל-מ"ר לפני התחשבות בעלות עודפת.

בשומות מכריעות באזור, לפי תיקון 84 שהוצגו על ידי שמאי הבעלים, נקבעו שווים ל-מ"ר מבונה כדלהלן (לפני הפחתה, במידה והיא רלוונטית, לעלויות עודפות) :
שומת דורית פריאל ברחוב אחד העם 84 – 1,000 $ לתכנית 2385 הנדונה.
שומת לבנה אשד בשדרות רוטשילד 78 – 1,350 $ לתכנית 2385 הנדונה.
שומת עאטף עאלם ברחוב רש"י 10 – 1,300 $ לתכנית 2636 (28.4.1994).
שומת רן וירניק ברחוב מלצ"ט 19 – 1,300 $ לתכנית 2385 הנדונה.
שומות אלו כוללות אסמכתאות שווי וניתוחם.

בקביעת השווי למ"ר מבונה אתייחס ל-מ"ר מבונה בסיסי בבניין שאינו לשימור, וזאת מהסיבה שבהכרעותיי הפחתתי את הדרוש בגין השימור (דחייה, עלויות וכיו"ב).
לדעתי הבניין בשומת השמאית פריאל הינו במיקום נחות מאשר בשלושת השומות האחרות.
מקובלים עלי ערכי השווי (וניתוח האסמכתאות) בשלושת השומות המכריעות האחרות.
לאור הנ"ל, אני סבור כי השווי ל-מ"ר מבונה, ובהתאמה למיקום הבניין הנדון, הינו **1,300 $ למ"ר (3,900 ₪ למ"ר)**.

8. <u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה בגין תכנית 2385</u>

תאור	שטח מ"ר	מקדמי שווי	שטח אקו' מ"ר	שווי ל-מ"ר אקו' ₪	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
תוספת שטח בקומת הגג (תוספת דירת גג)	100	1.35 (ראה סעיף 7.2)	135			
הפסד שטח מרפסת	100	0.30 (ראה סעיף 7.2)	30			
תוספת שטח אקו'			105	3,900	409,500	
הפחתת כופר חניה (ראה סעיף 7.3)					(21,000)	
הפחתת עלויות עודפות בגין השימור (ראה סעיף 7.5.ח')					(132,000)	
סך הכל השבחה והיטל השבחה למועד הקובע 28.10.1994					**256,500**	**128,250**

<u>הצמדה</u>

על היטל ההשבחה למועד הקובע, המפורט בטבלה, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספחים לשומה המכרעת

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

אברהם כץ
שמאות מקרקעין , הנדסת ויעוץ בע"מ

9. <u>תחשיב</u>

9.1 ההשבחה מחושבת בד"כ כהפרש בין שוי מצבים:
מצב קודם ומצב חדש.

במקרה הנדון, אם נסמן את השווי במצב הקודם כ - A, אזי השווי במצב החדש הינו
A + תוספת השווי עקב אישור תכנית "2385".

מכאן שההשבחה הינה:
שווי מצב חדש = A + תוספת שווי עקב אישור תכנית "2385"
שווי מצב קודם = A
ההשבחה = <u>תוספת השווי עקב אישור תכנית "2385"</u>

אי לכך תחושב ההשבחה כתוספת השיוי עקב אישור תכנית "2385".

9.2 <u>השבחת בניין תכנית "2385" (תאריך קובע 28.10.1994):</u>

תוספת שטח בקומת הגג עפ"י הסכה המכר 100 מ"ר.

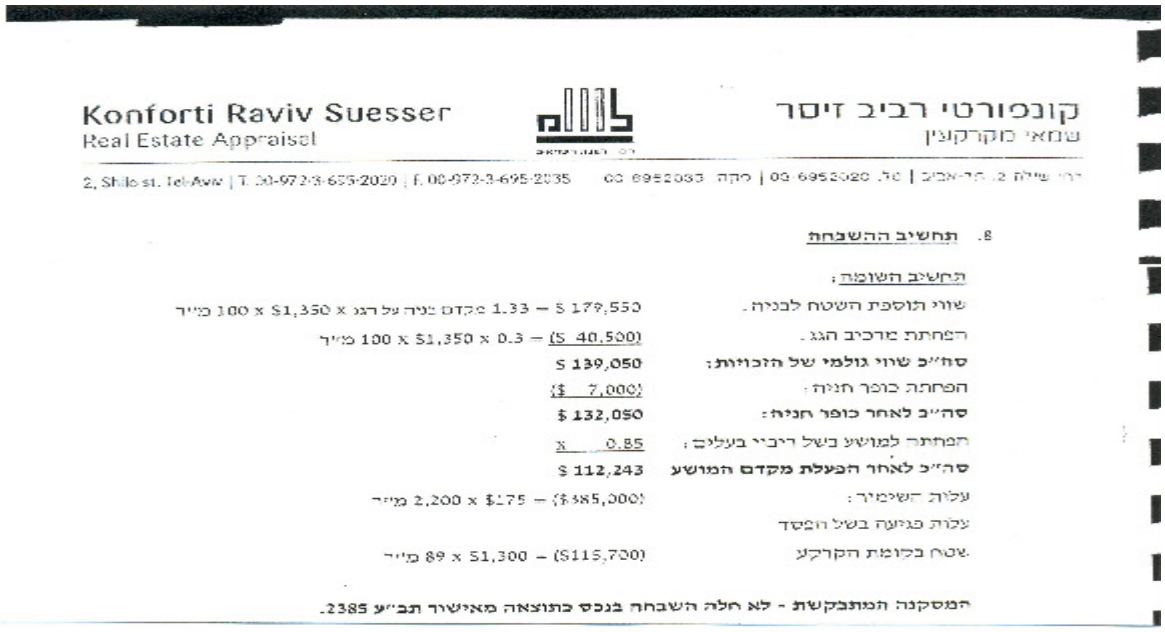
לפיכך -

100 מ"ר * $ 1,100 למ"ר מבונה[5] * מקדם 1.4[6] =	$ 154,000
בניכוי גג: 100 מ"ר * $ 275 =	($ 27,500)
השבחה:	$ 126,500

השקלים חדשים לתאריך הקובע (במעוגל):
$ 126,500 * 3.009 ש"ר = 380,600 ש"ח.
היטל השבחה 190,300 ש"ח.

[5] מחושב בכך שמדובר בשטיחות לצורך השמעות.
[6] מחושב בהנחה כי מדובר בדירת גג, צמודה לגג הכללי המשותף עבור.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il



Konforti Raviv Suesser
Real Estate Appraisal

קונפורטי רביב זיסר
שמאי מקרקעין

2, Shilo st. Tel-Aviv | T. 00-972-3-695-2020 | F. 00-972-3-695-2035

8. תחשיב ההשבחה

תחשיב השומה:

שווי תוספת השטח לבניה:	$ 179,550 = 1.33 סקדם בניה על הגג x $1,350 x 100 מ"ר
הפחתת מרכיב הגג:	($ 40,500) = 0.3 x $1,350 x 100 מ"ר
סה"כ שווי גולמי של הזכויות:	**$ 139,050**
הפחתה כופר חניה:	($ 7,000)
סה"כ לאחר כופר חניה:	**$ 132,050**
הפחתה למושע בשל ריבוי בעלים:	x 0.85
סה"כ לאחר הפעלת מקדם המושע	**$ 112,243**
עלות השיפור:	($385,000) = $175 x 2,200 מ"ר
עלות פגיעה בשל הפסד	
שטח בקומת הקרקע	($115,700) = $1,300 x 89 מ"ר

המסקנה המתבקשת - לא חלה השבחה בנכס כתוצאה מאישור תב"ע 2385.