יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (.B.Sc), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 4.1.12

מס' תיק : 1185

בענין : שפיר שלמה ואח'

ע"י עודד האושנר, שמאי מקרקעין

המבקשים

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב

ע"י גדעון פרלמן, שמאי מקרקעין

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 212 בגוש 6903 (לשעבר חלקות 34 ו- 37)

רחוב הרמן כהן 13 - 11

תל-אביב

1. **מטרת ההחלטה**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישורן של תכנית בנין עיר "ע1" ושל הקלות, עקב מימוש באופן של אישור בקשה להיתר בנייה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (.B.Sc), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	בנין מגורים בבנייה, בן 5 קומות + חדרי גג, מעל שתי קומות מרתף
כתובת	:	רחוב הרמן כהן 13 - 11, תל-אביב
גוש	:	6903
חלקה	:	212 (נוצרה ע"י איחוד חלקות 34 ו- 37)
שטח החלקה	:	821 מ"ר

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית "ע1"	2.4.03
הקלות	16.9.09
הקלות	14.7.10

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 21604-1/2010 מיום 21.9.10 של מר גדעון פרלמן.

4.2 עמדת המבקשים מפורטת בשומה מס' 12356-3 מיום 11.1.11 של מר עודד האושנר.

4.3 שומת השבחה מטעם המשיבה, מיום 5.11.07, שנערכה לחלק מהנכס הנדון (חלקה 34) ע"י שמאי המשיבה בעניינו, בגין אישור תכניות "ס", "ע", ו- "ע1", עקב מימוש זכויות באופן של מכר (הוצגה ע"י שמאי המבקשים).

4.4 3 שומות השבחה שנערכו לנכס הנדון (חלקות 34 ו- 37), בגין אישור תכניות 1680, "ע", "ע1", איחוד חלקות, והקלה להבלטת מרפסות בחזית, עקב מימוש זכויות באופן של אישור בקשה להיתר בנייה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה, מיום 9.12.07, שנערכה ע"י שמאי המשיבה בעניינו (הוצגה ע"י שמאי המבקשים).
- שומה נגדית ("שומה אחרת"), מיום 10.2.08, שנערכה ע"י מר עדי צביקל (הוצגה ע"י שמאי המבקשים).
- שומה מוסכמת, מיום 12.11.08 (הוצגה ע"י שמאי המשיבה).

4.5 מסמך מיום 29.4.81 בנושא "השיטה לצורך חישוב אחוזי בנייה", שהופנה ע"י מהנדס העיר תל-אביב דאז, מר שמואל פן, למינהל הנדסה בעיריית תל-אביב (הוצג ע"י שמאי המבקשים).

4.6 מודעה מלוח "יד 2", מיום 12.1.11, למכירת חניה ברחוב בוגרשוב בתל-אביב (הוצגה ע"י שמאי המבקשים).

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 16.3.11 בנוכחות הרשומים מטה:

המבקש 1	-	עו"ד שלמה שפיר
שמאי המבקשים	-	מר עודד האושנר
שמאי המשיבה	-	מר גדעון פרלמן
		מר יעקב שלומי

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 20.4.11.
בהסכמת שמאי הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעם הצדדים.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הינו חלקה 212 בגוש 6903 ועליה בנין מגורים בבנייה, בן 5 קומות + חדרי גג, מעל שתי קומות מרתף, ברחוב הרמן כהן 13 - 11, תל-אביב.
הנכס הינו בצד המערבי של הרחוב, שני דרומה מצומת הרחובות גורדון והרמן כהן.
שטחה הרשום של החלקה הינו 821 מ"ר.
החלקה נוצרה מאיחוד של שתי חלקות - חלקה 34 בשטח של 409 מ"ר וחלקה 37 בשטח של 412 מ"ר.
על חלקה 34, ברחוב הרמן כהן 11, היה בנוי בעבר בנין ותיק בן 3 קומות, ועל חלקה 37, ברחוב הרמן כהן 13, היה בנוי בעבר בנין ותיק בן 3 קומות ומעליו דירת גג.
בעת ביקורי במקום היה על החלקה הנדונה בנין מגורים שהיה מצוי בשלבי בנייה מתקדמים.
סביבת הנכס הינה צפון-מרכז העיר תל-אביב, והיא מאופיינת בעיקר בבניינים בני 4 קומות, ברובם ותיקים.
רחוב הרמן כהן הינו רחוב שקט, והתנועה בו הינה חד-סיטרית.
לחלקה צורה מלבנית עם חזית מזרחית באורך של כ- 33 מ' הפונה לרחוב הרמן כהן, ועומק של כ- 25 מ'.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

<u>תכניות בנין עיר</u>

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
58	[1]976	4.1.40	התכנית סיווגה את החלקה הנדונה באזור דירות I עם זכויות בנייה של 35% בקומה X 3 קומות.
76	140	8.2.51	התכנית קובעת הוראות להקמת תוספת בנייה למגורים על גגות בניינים בני 3 קומות ללא קומת עמודים ומאפשרת בבנין הנדון בניית דירה נוספת על הגג בשטח של 54 מ״ר.
286	216	28.2.52	התכנית קובעת כי ״שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ״ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר, 1927 (תיקון), 1938, לתקפה״.
637	783	11.8.60	התכנית מתקנת את תכנית 76 בנושאים הבאים: • תוספת הבנייה תהיה למגורים בלבד. • תוספת הבנייה תורשה בבתים שבהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.
1680	2770	10.12.81	התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה. התכנית אינה מתירה בניית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.
״מ״	2829	24.6.82	התכנית משנה אחוזי בנייה וקובעת הוראות לגבי תוספת קומה, מירווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן. בבניינים קיימים חלה תוספת של 5% לקומה. בגין תכנית זו אין חיוב בהיטל השבחה. על החלקה הנדונה, שנוצרה כאמור מאיחוד חלקות 34 ו- 37, שטחה גדול מ- 500 מ״ר, והינה באזור דירות I וברחוב ברוחב של למעלה מ- 10 מ׳, מתירה התכנית בנייה כדלקמן: בנין חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. אחוזי בנייה לקומה: 42%. אחוזי בנייה כוללים: 168%. מקדם צפיפות: 50 מ״ר. מספר יחידות דיור: 16 יח״ד.

[1] הפרסום הינו בעיתון הרשמי.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

״ע״	3275	28.11.85	התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. בבתי דירות שטח המרתף יהיה בהיקף קומה טיפוסית. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקי ילדים, חדרי שירותים ומעליות, מדרגות. ניתן להקצות מחסנים לדיירי הבנין בלבד, בשטח של 6 מ״ר לכל היותר לכל דירה. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ׳. לא יורשו מגורים במרתף.
״ס״	3672	25.6.89	התכנית קובעת הוראות ותנאים לתוספת בנייה של דירות גג בבניינים קיימים. בבניני מגורים שגובהם עפ״י התכנית הראשית 2 או 3 קומות ושאין בהם קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים, מותר להקים דירת גג בשטח של עד 150 מ״ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית של לפחות 2.5 מ׳ ממסגרת הבנייה שמתחתיה בחזית, וכן תנאים נוספים בענין שיפוץ, עיצוב ועוד. בתנאים מסויימים יותרו שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ״ר כ״א. כמו כן תותר בניית פרגולה מקונסטרוקציה קלה בלבד בשטח של עד 10 מ״ר. הוראות תכנית 1680 בדבר תוספת בנייה על גגות לא יחולו. הוראות תכנית 76 בדבר בנייה חלקית על גגות יבוטלו. הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים המיועדים או שיועדו בתכנית לשימור.
״מ1״	3810	1.11.90	התכנית מתקנת את סעיף 32 להוראות תכנית המיתאר ״מ״, כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבנייה כמפורט בתכנית ״מ״.
״ג״	4208	21.4.94	התכנית קובעת הוראות לבניית מבנים ומתקנים על גגות, ומבטלת את תכנית 1680. התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר מכל דירה עליונה בבנין, וכן פרגולה. לא ניתן לבנות חדרי יציאה מעל קומת גג חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.
״ח״	4978	16.4.01	התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

			התכנית מחליפה את תכנית "ע" וקובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התכנית מתירה בניית שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בנייה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצועם של תנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו. בנוסף על שתי קומות מרתף אלו תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתיפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. קומות אלו יוכרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4.0 מ' נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התיקרה). גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ' נטו (כנ"ל). התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים ושטחים נילווים למגורים ולמסחר. ניתן לבנות מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו כ"א במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבנין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור. לא יותרו מגורים במרתף. בבניינים עם דירות צמודות קרקע רשאית הועדה המקומית להתיר חיבור של חלקי המרתף העליון לדירות בקומות 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.
"ע1"	5167	18.3.03	

9. **<u>רישוי</u>**

9.1 בתיק הבנין מצויים היתרי בנייה לשני הבניינים שהיו בנויים על חלקה 34 ברחוב הרמן כהן 11 ועל חלקה 37 ברחוב הרמן כהן 13, שהוצאו החל משנות ה- 30 ואילך.

9.2 ביום 25.2.08 הוצא היתר להריסת שני בניינים קיימים בשתי חלקות סמוכות, 34 ו- 37, ואיחוד שתי החלקות למגרש בנייה אחד ולהקמת בנין גבוה חדש למגורים, בן 5 קומות, עבור 16 יח"ד, מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף עד גבולות המגרש לחניה.
במרתף אושרו 12 מקומות חניה, מתוכם שני מקומות ע"י מתקן דו-חניון, ובקומת העמודים אושרו 4 מקומות חניה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הקומה החמישית אושרה חלקית, בנסיגה ממעקה הגג הקדמי, ובה 4 יח״ד.

במסגרת אישור הבקשה אושרו הקלות כדלקמן:

- הבלטת מרפסות לחזית בשיעור של עד 1.6 מ׳ (40%) עד מעבר לקו הבנין המותר 4.0 מ׳.
- ביטול מרפסות שירות.
- הגבהת גובה קומת העמודים מגובה 2.3 מ׳ לגובה 3.0 מ׳ נטו.

עפ״י ההיתר הותרו שטחי בנייה כדלקמן:

קומה	שטחים עיקריים (מ״ר)		שטחי שירות (מ״ר)							משטחים לא מקורים (מ״ר)
	מבוקש	% משטח המגרש	ממ״ד	מתקנים ומערכות טכניות	החסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	בליטות	סה״כ שירות
מרתף	-	-	-	84.82	122.71	450.76	82.61			740.90
קרקע	-	-	-	91.72			86.89	172.58		351.19
1	287.11	35.14%	24.90				18.81		0.34	44.05	21.31
2	287.22	35.12%	24.82				18.81		0.34	43.97	21.98
3	287.11	35.14%	24.90				18.81		0.34	44.05	21.31
4	290.60	35.50%	24.82				18.81			43.63	18.72
5	226.93	27.08%	30.13				30.76			60.89	46.21
גג	91.92	11.18%		45.42						45.42	155.56
סה״כ מעל הקרקע	**1,470.89**	**179.18%**	**129.57**	**137.14**			**192.89**	**172.58**	**1.02**	**633.20**	**285.09**
סה״כ מתחת לקרקע				**84.82**	**122.71**	**450.76**	**82.61**			**740.90**	
סך הכל	**1,470.89**	**179.18%**	**129.57**	**221.96**	**122.71**	**450.76**	**275.50**	**172.58**	**1.02**	**1,374.10**	**285.09**

9.3 ועדת המשנה של המשיבה בישיבתה מס׳ 0021-09-2 ביום 16.9.09 אישרה את ההקלות הבאות:

- תוספת של 6% (49 מ״ר).
- הבלטת מרפסות מקורות עד 40% (1.60 מ׳) מעבר לקו הבנין הקדמי של 4.0 מ׳.
- הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין האחורי של 6.20 מ׳.
- הגבהת חדרי יציאה לגג לגובה של 2.80 מ׳.
- הוספת דירה בקומת קרקע ע״י העברת זכויות מקומות עליונות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- העברת זכויות בנייה לגג במסגרת סה"כ השטח הבנוי על הגג לפי תכנית "ג".
- איחוד 4 דירות לשתי דירות בקומה 5 ואיחוד 4 חדרי יציאה לגג לשני חדרים על הגג.
- הגבהת קומת הקרקע מ- 2.30 מ'[2] עד 3.34 מ' (נטו).

9.4 ועדת המשנה של המשיבה בישיבתה מס' 2-10-0018 ביום 14.7.10 אישרה תיקון של ההקלה המאושרת לענין איחוד דירות וחדרי יציאה לגג, להקלה הבאה:

- איחוד 3 יח"ד בקומה החמישית העליונה עם 3 חדרי היציאה לגג, לשתי יח"ד עם שני חדרי יציאה לגג מוגדלים.

לאישור ההיתר נקבע תנאי של תיקון והקטנת השטח העיקרי של הבנין (כולל בנייה על הגג) כך שלא יעלה על השטח המותר של 1,498 מ"ר, הכולל 174% משטח המגרש (6% + 168% כולל 48 מ"ר עבור חדר המדרגות) בתוספת 69 מ"ר של 3 חדרי יציאה לגג.

עפ"י ההיתר הותרו שטחי בנייה כדלקמן:

קומה	שטחים עיקריים (מ"ר)		
	קיים בהיתר	בנייה חדשה מוצעת	סה"כ שטחים עיקריים (קיים + מוצע)
מרתף 2-			
מרתף 1-			
קרקע		+83.37	83.37
1	288.89	-29.28	259.61
2	288.75	-29.14	259.61
3	288.89	-29.28	259.61
4	291.80	-32.19	259.61
5	222.67	+29.42	252.09
חדרים על הגג	91.92	+31.70	123.62
סך הכל מעל הקרקע	**1,472.92**	**+24.60**	**1,497.52**
סך הכל מתחת לקרקע			
סך הכל	**1,472.92**	**+24.60**	**1,497.52**

[2] ככל הנראה נרשם בטעות. גובה קומת העמודים עפ"י ההיתר הקודם היה 2.77 מ' נטו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

קומה	שטחי שירות (מ"ר)										סך כל השטחים בבנין (עיקרי + שירות) (מ"ר)	משטחים לא מקורים (מ"ר)
	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	אחר	קיים	סך הכל שטחי שירות (קיים + מוצע)			
מרתף 2-		50.73	86.44	659.72	24.11				821.00	821.00	821.00	
מרתף 1-		-42.24	-86.73	226.42	-64.33		+42.15	740.90	816.17	816.17	816.17	
קרקע	+12.44	-44.40			-10.81	-69.41		351.19	239.01	322.38	322.38	
1	+12.26				+9.40			43.64	65.30	324.91	324.91	34.87
2	+12.26				+9.56			43.48	65.30	324.91	324.91	33.39
3	+12.26				+9.40			43.64	65.30	324.91	324.91	34.87
4	+12.26				+9.56			43.48	65.30	324.91	324.91	33.39
5	-5.34				-2.51			60.89	53.04	305.13	305.13	72.97
חדרים על הגג		-45.42			+19.98			45.42	19.98	143.60	143.60	141.47
סך הכל מעל הקרקע	**+56.14**	**-89.82**			**+44.58**	**-69.41**		**631.74**	**573.23**	**2,070.75**	**2,070.75**	**350.96**
סך הכל מתחת לקרקע		+8.49	**-0.29**	**886.14**	**-40.22**		**+42.15**	**740.90**	**1,637.17**	**1,637.17**	**1,637.17**	
סך הכל	**+56.14**	**-81.33**	**-0.29**	**886.14**	**+4.36**	**-69.41**	**+42.15**	**1,372.64**	**2,210.40**	**3,707.92**	**3,707.92**	**350.96**

9.5 השינויים המהותיים שבוצעו בהיתר החדש ביחס להיתר הקודם הינם:

- תוספת שטחים בקומות המרתפים של 896.27 מ"ר.
- תוספת בשיעור של 6% של שטחים עיקריים - כ- 49 מ"ר.
- הקטנת מספר יחידות הדיור מ- 16 יח"ד ל- 15 יח"ד.
- העברת יחידת דיור מקומה חמישית לקומת הקרקע ויצירת דירת גן + הצמדת קומת מרתף עליונה. סה"כ שטח דירת הגן שנוצרה הינו 83.87 מ"ר + 42.15 מ"ר במרתף + כ- 170 מ"ר גינה.
- ביטול 4 מקומות חניה בקומת העמודים.
- הבלטת מרפסות קדמיות בשיעור של 40% מעבר לקו בנין של 4.0 מ', דהיינו בשיעור של 1.60 מ', בשטח כולל של 62.40 מ"ר.[3]

[3] לפי בדיקה וחישוב שערכתי מתוך תכנית הבקשה להיתר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- הבלטת מרפסות אחוריות מעבר לקו בנין של 6.20 מ', בשטח כולל של 74.96 מ"ר.[4]
- העברת זכויות לקומת הגג מקומות תחתונות.
- איחוד 3 דירות לשתי דירות בקומה 5 ואיחוד 3 חדרי יציאה לגג לשני חדרי יציאה לגג מוגדלים.
- הגבהת גובה קומת העמודים מ- 2.77 מ' נטו ל- 3.34 מ' נטו.
- הגבהת גובה חדר על הגג מ- 2.50 מ' נטו ל- 2.80 מ' נטו.

10. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ"י פלט מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בתל-אביב, שהופק ביום 6.1.11 באמצעות האינטרנט, רשומה חלקה 212 בגוש 6903 בבעלות 13 בעלים פרטיים.

שטחה של החלקה - 821 מ"ר.

החלקה נוצרה בעקבות פרצלציה רצונית, ע"י איחוד חלקות 34 ו- 37.

על החלקה רשומות משכנתאות וכן הערות כדלקמן:

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב.

רשום: "הערות: השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע אפור יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף".

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל הבעלים בגין הסכם שיתוף.

[4] כנ"ל.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11. **<u>המחלוקות בין הצדדים, דיון והכרעה</u>**

להלן יפורטו המחלוקות בין הצדדים, העולות מן השומות, מן המסמכים הנוספים שהועברו ומן הטענות שהושמעו במהלך הדיון, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו:

11.1 תכנית "ע1" (המועד הקובע - 2.4.03)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקשים**
מהות ההשבחה	ההשבחה הינה בגין תוספת שטחים של 896.27 מ"ר בקומות המרתף. ההשבחה מתייחסת לחלק היחסי של חלקה 37 בלבד.	עקב אישור התכנית לא חלה השבחה, וזאת מן הטעמים המפורטים בהמשך בפרק "מהות ההשבחה".
שווי	150 $ למ"ר מבונה מרתף	
אסמכתאות לשווי	לא הוצגו	
תחשיב ההשבחה	תוספת שטחים בקומות המרתף: 896.27 מ"ר X 150 $/מ"ר = 134,441 $ חלקה היחסי של חלקה 37: 821 מ"ר / 412 מ"ר = 50.18% ההשבחה לחלקה 37: ובש"ח (שער יציג - 4.671 ש"ח): 315,134 ש"ח	
השבחה	315,134 ש"ח	אין השבחה

<u>דיון והכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המשיבה סבור כי קיימת השבחה בגין מימוש חלקי של תכנית "ע1" ע"י היתר בנייה המהווה שינוי להיתר בנייה קודם. ההשבחה הינה בגין תוספת שטחים של 896.27 מ"ר בקומות המרתף, והיא מתייחסת לחלק היחסי של חלקה 37 (המקורית) בלבד בתוספת שטחים אלה.

שמאי המבקשים סבור שאין השבחה בגין התכנית הנדונה, וזאת מן הטעמים הבאים:

- עוד קודם לאישור תכניות "ע" ו- "ע1" נהגה המשיבה להתיר בניית מרתפים מעבר לאחוזי הבנייה המותרים, בגבולות קוי הבנין, וכן שימוש במרתף למגורים.

שמאי המבקשים מסתמך לענין זה על מסמך מיום 29.4.81 בנושא "השיטה לצורך חישוב אחוזי בנייה", שהופנה ע"י מהנדס העיר תל-אביב דאז, מר שמואל פן, למינהל הנדסה בעיריית תל-אביב, שבו מאשר

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מהנדס העיר כי המשיבה נהגה לאשר גם שימוש למגורים במרתף עוד קודם לאישור תכניות "ע" ו- "ע1".

- המשיבה נהגה לאשר בניית מרתפים בגובה נטו גדול מ- 2.20 מ', ומשאושר השטח למגורים הוא יהיה לפחות 2.5 מ'.
- במסגרת שומת השבחה קודמת מטעם המשיבה, מיום 5.11.07, שנערכה עבור חלקה 34 (רחוב הרמן כהן 11) קבע שמאי המשיבה, שהינו שמאי המשיבה בענייננו, בשומתו כי "תכניות 'ע' ו- 'ע1' אינן משביחות וזאת בגין המצב הבנוי בפועל אשר מהווה אי כדאיות כלכלית לנצלן במועד אישורן", כלומר עלות בנייתם של המרתפים עולה על שוויים.

תכונות חלקה 37 (רחוב הרמן כהן 13) מבחינת אפשרויות הניצול של תכניות "ע" ו- "ע1" זהות לאלו של חלקה 34 הצמודה.

משנה תוקף לכך ניתן לראות בין היתר בעובדה שבבנין שעל חלקה 37 היה בינוי דומה לבינוי של חלקה 34 ובתוספת של כחצי קומה, וכן בכך שב- 3 - 2 דירות בבנין היו דיירים מוגנים.

- כחודש ימים לאחר השומה הנ"ל, ב- 9.12.07, נערכה שומה נוספת מטעם המשיבה, אף היא ע"י שמאי המשיבה דנן, עקב בקשה למימוש באופן של היתר בנייה, לרבות איחוד שתי החלקות והקלות, ובה חייב שמאי המשיבה בהשבחה בגין תכניות "ע" ו- "ע1".

שמאי המבקשים סבור כי בעת ששמאי המשיבה ראה את הבקשה להיתר הוא החליט לשנות את דעתו ולקבוע שיש השבחה במועדים הקובעים של תכניות "ע" ו- "ע1", וזאת אף כי חודש קודם לכן סבר שאין השבחה במועדים קובעים אלה.

לשומה זו הוגשה "שומה אחרת" מטעם הבעלים, ע"י השמאי עדי צביקל, ונחתמה שומה מוסכמת, ובה הוסכם בין השאר על סכומי השבחה המשוייכים לתכניות "ע" ו- "ע1".

אף כי ב"שומה האחרת" נרשם בפירוש שלדעת השמאי מטעם הבעלים לא חלה השבחה בגין תכניות "ע" ו- "ע1" הרי שבסופו של יום, בשומה המוסכמת נכללה הסכמה על קיומה של השבחה בין השאר גם בגין שתי תכניות אלו.

שמאי המשיבה מעלה סברה כי שמאי הבעלים דאז הסכים בשומה המוסכמת להשבחה בגין שתי תכניות אלו "מבלי לשים לב". כמו כן, אם שמאי הבעלים היה מעלה על דעתו שתהיה בקשה נוספת להיתר בנייה ושההליך לא יסתיים בהיתר הראשון, הוא לא היה חותם על שומה מוסכמת הכוללת את המרתפים. זאת מאחר שחתימה כזו פועלת בצורה מאד ברורה נגד מי שחותם עליה כאשר למעשה גם הצד שכנגד קבע זמן קצר לפני כן שהתכניות הנ"ל אינן משביחות. כמו כן מאחר שבעלי הנכס היו מוכנים להסכים לפשרה על סכום מסויים של היטל השבחה בהיתר הראשון, הם לא הקפידו לגרוע את תכניות "ע" ו- "ע1" מפירוט השומה המוסכמת.

המבקש 1 טוען כי לחתימה של השמאי מטעם הבעלים על השומה המוסכמת אין כל אפקט ברמה העניינית אלא ברמה הפסיכולוגית בלבד, וזאת מאחר שברמה העניינית השאלה היא רק האם במועדים הקובעים של תכניות "ע" ו- "ע1" יש השבחה אם לאו. השומה המוסכמת מחייבת את הבעלים לקיים את ההסכמה אך היא אינה צופה פני עתיד. בנוסף, אם השומה המוסכמת מחייבת את הבעלים (לדעתו היא אינה מחייבת אותם) אזי היא צריכה לחייב על כרעיה וקרביה. משמע, אותן הנחות שניתנו ב-

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

תכניות "ע" ו- "ע1" צריכות להינתן גם בשומה שבענייננו.

- עפ"י שיטת המדרגות יש לחשב את ההשבחה הנוצרת עבור כל תכנית ותכנית נכון למועד הקובע ובהתאם לאפשרויות הניצול הקיימות במועד זה. במועדים הקובעים של תכניות "ע" ו- "ע1" היה קיים במקום מבנה, ובהתאם לקביעת העבר הנ"ל של שמאי המשיבה, אין השבחה עקב אי-כדאיות כלכלית בניצול הזכויות.
הקביעה האם קיימת השבחה צריכה להיעשות לפי המועדים הקובעים ומבלי להתייחס להיתרי בנייה שהתבקשו מאוחר יותר.
- כשם שלא חלה השבחה בגין תכנית "ע1" בשומה הקודמת, בוודאי שתוספת בנייה של מרתף שני אינה משביחה.
- אין הגיון מקצועי לקבוע השבחה בדיעבד לגבי תכנית "ע1", כאשר ביחס לחלקה הצמודה דאז, חלקה 34, נקבע כבר ע"י שמאי המשיבה כי תכנית זו איננה משביחה.
- עריכת שומה בדיעבד תוך "הלבשתה" על ההשבחה דהיום, להבדיל ממועד אישורה של התכנית כמתחייב, הינה פסולה מעיקרה ומהווה שיקולים זרים ופגיעה באחידות החיוב כאשר התנאים הבסיסיים בשתי החלקות הינם דומים.

שמאי המשיבה מתייחס לעמדת שמאי המבקשים וטוען כדלקמן:

- לאור העובדה שבהיתר הקודם, שניתן כ- 4 שנים לאחר אישור תכנית "ע1", נהרס הבנין ונבנה בנין חדש עם מרתפים וכך מנוצלים שטחים בהתאם לתכנית זו, נעשתה בעבר בשומתו ככל הנראה טעות בשיקוליו, וזאת לטובת הנישום, ואכן היה צריך לחייב גם אז בגין תכנית "ע1". אילו ידע בשומה הראשונה על הגשת הבקשה להיתר ודאי שהיה מוציא שומה עם חיוב בהיטל השבחה. בשומה הנוכחית חושבה השבחה לחלקה 37 בלבד באופן של חיוב חלקי בלבד לתוספת השטחים ביחס להיתר הקודם, וזאת לפי שיקולים שונים ולאור העובדה שישנה הצדקה כלכלית לבניית המרתפים ויש לשתף את הציבור בהשבחה שממנה נהנים המבקשים.
- בשומה מוסכמת, מיום 12.11.08, שנחתמה ע"י שמאי המשיבה דנן והשמאי דאז מטעם הבעלים, מר עדי צביקל, קיימת הסכמה לחיוב תכנית זו לחלק היחסי של חלקה 37, וזאת לאחר שהדברים הוסברו בזמנו לשמאי הבעלים דאז, שחתם על השומה המוסכמת, ככל הנראה לאחר שהבין את השיקולים של שמאי המשיבה. השומה הנוכחית היא המשכה הלוגי של השומה המוסכמת.

<u>הכרעה</u>:

ראשית דבר אציין כי אין בכוונתי להידרש למחלוקת בין הצדדים באשר לשומות הקודמות שנערכו מטעם המשיבה ע"י שמאי המשיבה דנן, שבהן הוצגו עמדות מנוגדות וסותרות לגבי קיומה של השבחה בגין התכנית הנדונה, כמו גם באשר לעמדת המבקשים שבשומה מטעמם נטען כי אין השבחה בגין התכנית אולם בשומה מוסכמת הוסכם כי קיימת השבחה בגינה. ודאי שלא אדרש לטענות ולנימוקים שהועלו ע"י הצדדים לשם מתן הסברים למהפכים אלה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

לפיכך אקבע את דעתי בשאלה הנדונה באופן עצמאי וללא קשר לנ"ל. דעתי היא כי במועד הקובע נגרמה השבחה בגין אישורה של תכנית "ע1", אם כי לאור מצב הבנין שהיה בנוי על חלקה 37 (המקורית), בנין שבנייתו החלה בסוף שנות ה- 30 ונמשכה בהרחבות אלו או אחרות בשנים שלאחר מכן, יש צורך להתחשב בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הבנין.

יצויין כי לטענת שמאי המבקשים ב- 3 - 2 דירות בבנין היו דיירים מוגנים, אולם לא הוצגו כל מידע או תשתית עובדתית להוכחת טענה זו, ולפיכך לא אתחשב בה.

יש לזכור כי במועד הקובע, נשוא ההשבחה הינו חלקה אחת בלבד, ללא קשר או זיקה לאיחוד החלקות שנעשה שנים אחדות מאוחר יותר.

בהתחשב בותק המקובל והמוכר של בניינים בתל-אביב עד להריסתם, ולאור נתוני הבנייה של הבנין שפורטו לעיל ומצבו הפיזי כפי שמשתקף מצילומים, אני מעריך כי במועד הקובע, בשנת 2003, ניתן היה לצפות למשך חיים של 10 - 5 שנים עד לתום חייו הכלכליים של הבנין, ובממוצע 7.5 שנים.

לפיכך אנקוט בדחייה של 7.5 שנים, בשיעור היוון של 6%.

בדומה לגישתו של שמאי המשיבה, אף אני אתייחס לתוספת השטחים של 896.27 מ"ר בקומות המרתף ביחס להיתר הקודם, ולחלקה היחסי של חלקה 37 (המקורית) בלבד בתוספת זו.

ביחס לטענותיו של שמאי המבקשים כי עוד קודם לאישור תכניות "ע" ו- "ע1" נהגה המשיבה להתיר בניית מרתפים מעבר לאחוזי הבנייה המותרים, בגבולות קוי הבנין, וכן שימוש במרתף למגורים, וזאת בהסתמכו על מכתב מיום 29.4.81 של מהנדס העיר דאז המאשר זאת לכאורה, אציין כי טענה זו לא נסמכה באופן ממשי על כל נתון או ראיה כגון היתרי בנייה וכדומה אלא אך ורק על אותו מכתב שמועדו קודם למועד הקובע בעניינו ב- 22 (!) שנה. עיינתי במכתב וממנו עולה כי בין שטחי השימושים שלא ייכללו בחישוב אחוזי הבנין נכלל גם מרתף בתנאי שהוא משמש למגורים או חניה או מקלט או שירותים הנדסיים. ברם, מכך לא עולה כי שימושים אלה מותרים לכל מאן דבעי. אני למד מן האמור במכתב כי שימושים אלה, במידה שהותרו כדין, לא ייכללו בחישוב אחוזי הבנייה, כשהדגש הוא על כך שהותרו כדין.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 150 $ למ"ר מבונה מרתף.

שמאי המבקשים סבור שאין השבחה ואינו נוקט בערכי שווי.

<u>הכרעה</u>:

בחנתי את השווי שננקט ע"י שמאי המשיבה (כאמור לעיל שמאי המבקשים לא נקט בערכי שווי) ומצאתי כי שווי זה נכון וראוי, ולפיכך אף אני אנקוט בו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>חישוב ההשבחה</u>

896.27 מ״ר X 150 $/מ״ר X 0.646 = $ 86,849

חלקה היחסי של חלקה 37 : 50.18% = 821 מ״ר / 412 מ״ר

השבחה לחלקה 37 :

50.18% X $ 86,849 = $ 43,581

ובש״ח (שער יציג - 4.671 ש״ח) : 203,567 ש״ח

היטל השבחה : 101,783 ש״ח

11.2 אישור הקלות (המועד הקובע - 16.9.09)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקשים**
ההקלות שאושרו	• 6% הקלה משטח המגרש. • העברת שטחים מקומה 5 לקומת הקרקע יוצרת דירת גן בשטח של 83.87 מ״ר + גינה בשטח של 170 מ״ר והצמדת קומת מרתף בשטח של 42.12 מ״ר. • תוספת שטח מרפסות של 74.17 מ״ר עקב הבלטת מרפסות מקוי בנין קדמי ואחורי. • העברת שטחים מגדילה את שטחי המרפסות בקומה 5 ב- 5.79 מ״ר. • הגבהת חדר על הגג. • תוספת שטח אקויולנטי בגין ניוד שטח של 54.62 מ״ר מקומות תחתונות לקומת הגג. • הגבהת גובה קומת הקרקע מ- 3.0 מ׳ ל- 3.34 מ׳ כלולה בהשבחה להעברת שטחים לקומה זו.	עיקר ההקלות שאושרו : • העברת שטחים ויצירת דירת גן עם מרתף צמוד (הקיים בהיתר), על חשבון ביטול 4 חניות בקומת העמודים ועל חשבון השטחים המאושרים במרתף. • הגבהת השטח בגג מ- 2.5 מ׳ ל- 2.8 מ׳. • הגבהת קומת העמודים מ- 3.0 מ׳ (הגובה המאושר בהיתר הקודם) ל- 3.34 מ׳.
אופן חישוב ההשבחה	יש לערוך את חישוב ההשבחה תוך התייחסות לכל הקלה בנפרד. ביחס לעמדת שמאי המבקשים, השומה הינה להקלות ולא להשוואת היתר מול היתר.	יש לערוך את חישוב ההשבחה תוך התייחסות למכלול הבנין כמיקשה אחת בשני המצבים התכנוניים. ביחס לעמדת שמאי המשיבה, אין להתייחס לקטעי בנין אלא למכלול הבנין כולו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מקדמים	שטח מקומות עליונות לקומת קרקע - 0.9 מרתף בניצול קודם - 0.15 מרתף מוצמד לדירת גן - 0.55 זמינות - 0.5 חצר צמודה לדירת גן - 0.3 חדר יציאה לגג - 1.3 מרפסת גג - 0.3 העברת שטחים לקומת הגג - 1.4 (בהתחשב בהפסד מרפסת גג) מרפסות - 0.3 הגבהת חדרים על הגג - 0.05	מרתף 1- במצב קודם - 0.15 מרתף 1- במצב חדש - 0.275 = 0.55 X 0.5 קומת קרקע - 0.9 קומה 1 - 0.95 קומות 4 - 2 - 1.0 קומה 5 - 1.05 חדרים על הגג - 1.1 משטחים לא מקורים - 0.15 משטחים לא מקורים בקומה 5 ובגג - 0.3 מרפסות בקומה 5 - 0.15 הגבהת ק"ק מ- 3 מ' ל- 3.34 מ' - 0.85% (לפי 0.5% לכל 20 ס"מ) הגבהת חדרים על ה גג מ- 2.5 מ' ל- 2.8 מ' - 0.75% (כנ"ל)
שטחי ההקלות	<u>שטחי ההקלה לדירת הגן</u> <u>מצב קודם</u>: שטחים בקומות העליונות: 83.87 מ"ר חדר יציאה לגג: 23 מ"ר X 1.3 = 29.90 מ"ר מרתף בניצול בהיתר קודם: 42.12 מ"ר X 0.15 = <u>6.32 מ"ר</u> 120.09 מ"ר <u>מצב חדש</u>: שטחים מקומות עליונות: 83.87 מ"ר חצר: 170 מ"ר X 0.3 = <u>51.00 מ"ר</u> סה"כ לדירת הגן + חצר: 134.87 מ"ר שטח אקויולנטי לקומת הקרקע: 134.87 מ"ר X 90% = 121.38 מ"ר מרתף: 42.12 מ"ר X 0.55 X 0.5 = 11.58 מ"ר הגדלת שטח מרפסת הגג עקב הפחתת חדר גג: 23 מ"ר X 0.3 = <u>6.90 מ"ר</u> 139.87 מ"ר <u>שטחי שאר ההקלות</u> תוספת 6%: 49.00 מ"ר תוספת שטחי מרפסות: 74.17 מ"ר X 0.3 = 22.25 מ"ר הגדלת שטח מרפסת בקומה 5: 5.79 מ"ר X 0.3 = 1.74 מ"ר הגבהת חדרי הגג לגובה 2.80 מ': 123.6 מ"ר X 0.05 = 6.18 מ"ר העברת שטחים לקומת הגג: 54.62 מ"ר X (1.0 - 1.4) = <u>21.85 מ"ר</u> 101.02 מ"ר	תוספת שטחים אקויולנטיים, לפי הפרשי השטחים הכוללים בכל קומה וקומה בנפרד, ולפי המקדמים דלעיל: שטח עיקרי: 22.37 מא"ק שטח אחר (מרתף דירת הגן): 5.27 מא"ק מרפסות: <u>7.98 מא"ק</u> 35.62 מא"ק • שטח החצר המוצמד לדירה שבקומת הקרקע לא שינה את יעודו ועצם ההצמדה אינה מהווה מימוש מכח תכנית, הקלה או שימוש חורג. • שטחי המרפסות שבהקלה הינם שטחים מוקנים במצב הקודם (עפ"י התכנית מותר 180 מ"ר, מוצע 161.86 מ"ר בלבד) וכל שנעשה הינו החרגתם מקוי הבנין. • הגדלת הממ"דים נובעת מהתקנות. אין דרישה להיטל השבחה. • שטחי הדירות בקומות א' - ד' הוקטנו. • נגרעה דירה ממספר הדירות בהיתר המקורי, מ- 16 דירות ל- 15 דירות. הגבהת קומת הקרקע ל- 3.34 מ': 83.37 מ"ר הגבהת חדרי הגג ל- 2.8 מ': 123.62 מ"ר
שווי	12,500 ש"ח למ"ר מבונה	
חניות	שווי 4 חניות בקומת עמודים: 390,000 ש"ח שווי 4 חניות במרתף: 277,000 ש"ח	שווי 4 חניות בקומת עמודים: 600,000 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

תחשיב ההשבחה	יצירת דירת גן שווי מצב קודם: 120.09 מ"ר X 12,500 ש"ח = 1,501,100 ש"ח 4 חניות בקומת עמודים: 390,000 ש"ח 1,891,100 ש"ח שווי מצב חדש: 139.87 מ"ר X 12,500 ש"ח = 1,748,325 ש"ח 4 חניות במרתף: 277,000 ש"ח 2,025,325 ש"ח השבחה מיצירת דירת הגן: 134,225 ש"ח שאר ההקלות השבחה: 101.02 מ"ר X 12,500 ש"ח = 1,262,713 ש"ח סך ההשבחה לכל ההקלות: 1,396,938 ש"ח	השבחה: השטחים דלהלן הינם הפרש שטחים בכל קומה וקומה בנפרד. קומת קרקע + מרתף הדירה: שטח עיקרי: 83.37 מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר X 0.9 = 937,913 ש"ח חניות בחצר: 4 חניות X 150,000 ש"ח/יח' = -600,000 ש"ח חצר: 0 ש"ח הגבהת קומת הקרקע: 75.03 מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר X 0.85% = 7,972 ש"ח מרתף הדירה: 42.15 X 12,500 ש"ח/מ"ר X 0.125 = 65,859 ש"ח השבחה לק. קרקע + מרתף: 411,744 ש"ח קומה 1: שטח עיקרי: 29.28- מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר X 0.95 = -347,700 ש"ח משטחים לא מקורים: 13.56 מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר X 0.15 = 25,425 ש"ח השבחה לקומה 1: -322,275 ש"ח קומות 4 - 2: שטח עיקרי: 90.61- מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר X 1.0= -1,132,625 ש"ח משטחים לא מקורים: 39.64 מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר X 0.15 = 74,325 ש"ח השבחה לקומות 4 - 2: -1,058,300 ש"ח קומה 5: שטח עיקרי: 29.42 מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר X 1.05 = 386,138 ש"ח מרפסות: 25.34 מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר X 0.15 = 47,512 ש"ח משטחים לא מקורים: 1.42 מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר X 0.3 = 5,325 ש"ח השבחה לקומה 5: 438,975 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

		חַדרִים בגג: שטח עיקרי: 31.70 מ״ר X 12,500 ש״ח/מ״ר X 1.1 = 435,875 ש״ח משטחים לא מקורים: 14.09 מ״ר X 12,500 ש״ח/מ״ר X 0.3 = -52,837 ש״ח הגבהת גובה החדרים: 123.62 מ״ר X 12,500 ש״ח/מ״ר X 0.75% = 11,589 ש״ח השבחה לחדרים בגג: 394,627 ש״ח סך ההשבחה: -135,229ש״ח ההשבחה שלילית כלומר אין השבחה.
השבחה	1,396,938 ש״ח	אין השבחה

<u>דיון והכרעה</u>

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

שמאי המבקשים סבור שיש לערוך את חישוב ההשבחה תוך התייחסות למכלול הבנין כמיקשה אחת בשני המצבים התכנוניים. לדעתו אין להתייחס לקטעי בנין, כפי שעשה שמאי המשיבה, אלא למכלול הבנין כולו. האופן שבו נקט שמאי המשיבה מתעלם מן העובדה שגם נגרעו שטחים ביחס להיתר הראשון.
שומת שמאי המבקשים ערוכה בצורת השוואתית של כלל שטחי התכניות, זו המאושרת במצב הקודם בגינה הוצא כבר היתר בנייה מול התכנית החדשה שהינה המצב החדש. בשומה הוצג תחשיב המפורט לפי קומות וממנו עולה כי בסיכומו של דבר לא חלה השבחה.
לפי התחשיב נוספו סה״כ 24.6 מ״ר עיקרי, והוחרג מקוי הבנין שטח מרפסות אשר היה מוקנה במצב הקודם. לעומת זאת, בוטלו בין היתר 4 חניות בקומת העמודים לטובת דירת גן עם מרתף צמוד, כשהמרתף היה מאושר כבר במצב הקודם. שוויין של חניות כאלו במרכז העיר עולה על שווי תוספת השטח העיקרי והחרגת המרפסות כך שאין השבחה.

שמאי המשיבה סבור כי השומה הינה להקלות ולא להיתר בנייה חדש מול היתר בנייה קודם ולכן יש לערוך את חישוב ההשבחה תוך בדיקה והתייחסות לכל הקלה לגופה ובנפרד, כיצד השפיעה ההקלה במצב החדש ביחס למצב הקודם, ולא באופן שנעשה ע״י שמאי המבקשים.
שמאי המשיבה טוען כי אופן החישוב בשומת שמאי המבקשים, בדרך של חישוב הפרשי שטחים שנוצרו בין מצב קודם למצב חדש, הינו שגוי ומטה את אומדן ההשבחה שנוצרה, שכן לפי אופן חישוב זה לא חלה השבחה בגין ההקלות שאושרו הכוללות:

- תוספת שטח עיקרי של 49 מ״ר.
- תוספת שטחי מרפסות מעבר לקו בנין בשטח כולל של 74.17 מ״ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- העברת שטחים מקומות עליונות לקומת הקרקע.
- הצמדת חצר ומרתף לדירה בקומת הקרקע.
- ניוד שטחים מקומות תחתונות לקומת הגג בשטח של 54.62 מ״ר.
- הגבהת קומת הקרקע מ- 3.0 מ׳ ל- 3.34 מ׳.
- הגבהת חדר היציאה לגג מ- 2.5 מ׳ ל- 2.8 מ׳.

כמו כן, שמאי המשיבה מעלה שאלה שאם קיים הפסד שטחים מדוע התבקשה ע״י המבקשים הקלה בשטחים שביקשו, שהרי היה באפשרותם לבקש העברת שטחים ממקום למקום בבנין.

<u>הכרעה</u>:

ככלל, ההשבחה בגין אישור הקלות הינה, ביחס לכל אחת מן ההקלות, ההפרש בין שוויו של נכס המקרקעין במועד הקובע לאחר אישור ההקלה לבין שוויו של נכס זה במועד הקובע במצב שבו לא היתה מתבקשת ומאושרת הקלה זו.

בשונה מהערכת השבחה כוללת בין שני מצבים הנגזרים מהיתרי בנייה מאושרים, דהיינו השבחה המתבטאת הן בהפרשי שטחים ו/או שימושים והן בהקלות שאושרו, לבין השבחה בגין הקלות בלבד, כאשר מדובר בבחינת ההבדל בין שני מצבים, מצב קודם ומצב חדש, אשר שניהם נגזרים מהיתרי הבנייה המאושרים, הרי שהתייחסות להפרש השווי בין המצבים הכוללים של כל אחד מן ההיתרים עשויה להביא לביטול מלא של ההשבחה בגין הקלות שאושרו, וזאת אף כי כל הקלה כשלעצמה גורמת להשבחה מובהקת בשווי הנכס. כלומר מתקבל מצב העומד באופן בולט בניגוד לדרישת החוק על פיה יש להעריך את ההשבחה שהתהוותה בשווי הנכס בגין אישור ההקלות per se. לשם דוגמה, בהשבחה בגין הקלות כאשר מדובר באישור הקלות שונות בהיתר בנייה חדש הכולל שטחי בנייה פחותים מאשר בהיתר בנייה קודם (כגון פחות קומה בבנין), הקטנת השטחים עשויה לגבור על סך ההשבחה בגין ההקלות עד כדי איון מוחלט של השבחה זו, וזאת בדומה למצב שמתקבל מאופן החישוב עפ״י גישתו של שמאי המבקשים.

על מנת לשבר את האוזן, במידה שהיתר הבנייה החדש לא היה כולל הקלות ושטחי הבנייה הנכללים בו היו בשיעור נמוך מזה שבהיתר הבנייה הקודם, הרי שלפי הגישה הנ״ל נגרמת ירידת ערך, אולם ברור שאין הדבר כך אלא מדובר בהקטנת שיעור המימוש בלבד. ברם, בעניינו, אם וככל שקטן שיעור המימוש, אין הדבר נכלל במסגרת הדיון במחלוקת שבפני, דהיינו במסגרת חישוב ההשבחה בגין אישור ההקלות הנדונות, ובגין אישור זה בלבד.

לאור האמור לעיל אנקוט בגישה שבה נקט שמאי המשיבה, דהיינו בחינת כל הקלה והקלה לגופה.

יצויין כי עקב כך לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה בענין הגדלת שטח מרפסת בקומה 5 ב- 5.79 מ״ר, טענה שאינה נובעת באופן ישיר מהקלה כלשהי (בשונה מהגדלת מרפסת הגג עקב הפחתת חדר גג אחד ששם מדובר בתוצאה ישירה של ההקלה) ומטיבה הינה דומה לגישת החישוב הכולל של השטחים בשני ההיתרים, גישה שאינה מקובלת עלי כמפורט לעיל.

טכניקת החישוב שבה אנקוט תהיה הערכת ההפרש בשווי הנוצר בגין אישור ההקלות בלבד בין שני המצבים, וזאת אלא אם אמצא כי להקלה ספציפית ישנה השפעה על השווי הבסיסי, בכיוון של הגדלתו או

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הקטנתו מעבר לתוספת השווי המתהווה הודות לאישורה של ההקלה כשלעצמה. כלומר, תוספת השווי בגין אישור ההקלות תוערך כשלעצמה ובנפרד למעט במקרים, אם וככל שיהיו כאלה, שבהם אישור הקלה זו פוגע או גורע באופן כלשהו מן השווי במצב הקודם.
משמע, מדובר בהנחה שמרכיב השווי הבסיסי נשאר קבוע, ולכן אין כל טעם ותכלית בהערכת שווי זה מאחר שממילא הוא יתקזז בהפחתת ערכי השווי בשני המצבים, הקודם והחדש.

<u>התייחסות לחניות</u>

שמאי המשיבה מתייחס לענין החניות עקב העברת שטחים מקומה 5 לקומת קרקע ע"י בחינת שני המצבים, הקודם והחדש כדלקמן:

- במצב הקודם היו שטחים בקומות העליונות + חדר יציאה לגג + 4 מקומות חניה בקומת העמודים.
- במצב החדש נוצרה דירה בקומת הקרקע + חצר מוצמדת + שטח מרתף מוצמד + 4 מקומות חניה במרתף + הגדלת מרפסת בקומה 5 בשטח של 5.79 מ"ר.

לכן השווי במצב הקודם כולל שווי של 4 חניות בקומת העמודים - 390,000 ש"ח, והשווי במצב החדש כולל שווי של 4 חניות במרתף - 277,000 ש"ח.
שמאי המבקשים טוען שהמרתף היה מאושר גם במצב הקודם ובין השאר ניתן היה לעשות בו מקומות חניה, כך שהשווי של 4 מקומות חניה במרתף צריך להילקח בשני המצבים. שומת שמאי המשיבה כוללת השבחה בגין המרתף כך שהכללת החניות במרתף במצב החדש מהווה כפל תחשיב וכפל חיוב.

<u>הכרעה</u>:

לכל הדיעות בוטלו במצב החדש, עקב יצירת דירת הגן, 4 מקומות חניה בקומת העמודים.
במצב החדש הותקנו מקומות חניה בקומות המרתף, אולם מקומות אלו לא הותקנו כחלק אינהרנטי של ההקלה הנדונה אלא הותקנו במסגרת ובתחום של שטחי המרתף שבנייתם אושרה ובגינם חויבה השבחה עפ"י תכנית "ע1" לעיל, בשימושים מותרים הכוללים בין השאר גם חניה, כך שהכללת שוויים בשווי המצב החדש גם לענין דירת הגן אכן מהווה, כטענת שמאי המבקשים, כפילות בתחשיב ובחיוב.

<u>שווי החניות</u>

שמאי המשיבה נוקט בשוויים הבאים לחניות:
שווי 4 חניות בקומת העמודים: 390,000 ש"ח.
שווי 4 חניות במרתף: 277,000 ש"ח.

שמאי המבקשים נוקט בשווי של 600,000 ש"ח ל- 4 חניות בקומת העמודים.
לדעת שמאי המבקשים שוויין של חניות כאלו במרכז העיר נע בטווח של 200,000 - 150 ש"ח לחניה, אך הוא נקט ב- 150,000 ש"ח בלבד.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שמאי המשיבה טוען כי גם הוא נקט בשווי של 150,000 ש"ח למקום חניה בקומת העמודים, אולם משווי זה חילץ מע"מ, יזמות ועלויות פיתוח, וקיבל שווי של 97,500 ש"ח קרקע לחניה בקומת העמודים, דהיינו 390,000 ש"ח קרקע ל- 4 חניות.

החניות במרתף הוערכו על ידו ב- 175,000 ש"ח לחניה, ומשווי זה הפחית מע"מ, יזמות ועלויות בנייה (400 $ למ"ר, 14,000 $ לחניה) וקיבל שווי של 69,250 ש"ח קרקע לחניה במרתף, דהיינו 277,000 ש"ח קרקע ל- 4 חניות.

שמאי המבקשים הציג מודעה מלוח "יד 2", מיום 12.1.11, למכירת חניה ברחוב בוגרשוב בתל-אביב במחיר מבוקש של 200,000 ש"ח. שמאי המבקשים טוען כי המחירים במרכז תל-אביב הינם 200,000 ש"ח לחניה (ולא 150,000 ש"ח כפי שנקט בשומתו), ולפחות 150,000 ש"ח לחניה.

שמאי המבקשים סבור כי את החניות יש לקחת בשווי מלא מאחר ששווי השוק הוא גם שווי הקרקע. לדעתו אין להפחית יזמות ופיתוח בחניה פתוחה, לה יש שווי שוק, ומאחר שאין מדובר בעסק מסחרי. לחילופין אם השמאי המכריע יחליט שיש להפחית יזמות ופיתוח אזי הסכום של 150,000 ש"ח מגלם את השווי נטו.

<u>הכרעה</u>:

לאור החלטתי דלעיל אדרש לשווי החניות בקומת העמודים בלבד.

המודעה שהוצגה ע"י המבקש הינה למחיר מבוקש, כך שיש להתאים מחיר זה במקדם המוערך על ידי ב- 0.9, לאור העובדה שמדובר במקום חניה. 0.9 X 200,000 ש"ח = 180,000 ש"ח.

מתוך הנתון הנ"ל והנתונים והניתוח המפורטים בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע שמואל רוזנברג ביחס לנכס ברחוב מזא"ה 10, תל-אביב,[5] ומאחר שאני סבור כי התנאים הסביבתיים, בהיבטים של מצאי, היצע וביקוש של מקומות חניה, באזורים בהם בוצעו העיסקאות הנ"ל דומים מאד לאלה שבאזור הנכס שבענייננו, אני קובע כי שווי מקום חניה בקומת העמודים בנכס הנדון במועד הקובע הינו 180,000 ש"ח.

חילוץ שווי הקרקע:

שווי מקום חניה בקומת העמודים:	180,000	ש"ח
25% יזמות ומע"מ (שחוקים) (1/1.25):	144,000	ש"ח
עלות הביצוע:		
20 מ"ר (בממוצע) X 650 ש"ח/מ"ר =	<u>-13,000</u>	<u>ש"ח</u>
שווי הקרקע למקום חניה בקומת העמודים:	131,000	ש"ח
4 מקומות חניה X 131,000 ש"ח/יח' =	524,000	ש"ח

[5] http://www.justice.gov.il/NR/rdonlyres/A6F418B3-DF57-494F-A175-9ABE48BDB782/23041/230810_0.pdf

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>הצמדת החצר לדירת הגן</u>

שמאי המבקשים סבור שאין עילה לדרישת היטל השבחה בגין הצמדת החצר לדירת הגן.
ההחלטה ביחס להקלה ביצירת דירת הגן קובעת: "הוספת דירה בקומת קרקע ע"י העברת זכויות מקומות עליונות". שטח הקרקע הצמוד כביכול לדירת הגן איננו חלק מהבקשה להקלה. שטח זה היה ונשאר במעמד סטטוטורי של שטח פתוח, שטח משותף של הדיירים. לבעלי הקרקע זכות לעשות כרצונם בשטח זה, והם גרעו זכות זו מעצמם ומשייכים אותה לדירה מסויימת. אקט זה אינו מצריך הקלה, ולראיה הענין לא כלול בהחלטה.
לדוגמה, ייחוד חניות לדירות אינו מהווה מימוש כמובנו בתוספת השלישית ואף הוא מהווה חלוקת שימוש בהחלטת בעלי המקרקעין, דוגמת החצר שבענייננו, ולפיכך גם בענייננו אין עילה לדרישת היטל השבחה בגין החצר.
שמאי המשיבה טוען כי בנוסח ההקלה כתוב "דירת גן". דירת גן היא כמשמעותה, דירה עם גינה צמודה. בהעברת שטחים לקומת הקרקע ויצירת דירת גן נוצרת השבחה בערך החצר המוצמדת לדירה.
בתכנית הבקשה להיתר כתוב על הקרקע הצמודה לדירה "חצר פרטית", ויש חצר אחרת שעליה כתוב "חצר ציבורית". ההקלה של בניית דירת גן משפיעה גם על שווי החצר.

<u>הכרעה</u>:

הצמדת החצר לדירת הגן שיפרה את טיבו של שטח החצר בשיעור משמעותי ביותר, מחצר בבית משותף (ואף פחות מכך, כפי שיצויין בהמשך) לחצר צמודה לדירה, ולמעשה לחצר המשנה את אופייה של הדירה מדירה רגילה בקומת קרקע לדירת גן, דהיינו שינוי משמעותי בצביונה של הדירה. משינוי זה נגזר שינוי בשווי המקבל את ביטויו בשווי החצר הצמודה לדירה.
אני מסכים עם שמאי המבקשים כי לבעלי הקרקע זכות לעשות כרצונם בשטח זה, והם גרעו זכות זו מעצמם ומשייכים אותה לדירת הגן וכי אקט זה אינו מצריך אישור הקלה, ולראיה הענין לא כלול בהחלטה של אישור ההקלות, אולם למרות זאת, ההקלה של בניית דירת גן היא זו שאיפשרה את הצמדת החצר לדירה ואת הגדלת שיעור שוויה של החצר במידה משמעותית.
לאור שטחה הגדול יחסית של החצר, למעלה מכפליים שטח הדירה עצמה, אני קובע כי המקדם הראוי לחצר דירת הגן הינו 0.25.
במצב הקודם שימש שטח זה כחלק ממגרש החניה העילי ובמיפלס שונה גם כרמפת ירידה למרתף. לפיכך אני סבור כי במקרה ספציפי זה אין מקום להקנות לשטח זה כל שווי במצב הקודם.

<u>מרפסות</u>

שמאי המבקשים טוען שמותרת בניית 12 מ"ר ליח"ד X 15 יח"ד = 180 מ"ר, ובהיתר מבוקש רק 161.86 מ"ר. הוא סבור שבהקלה יש לחייב רק על אותו חלק משטח זה שבולט מקוי הבנין.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שמאי המשיבה טוען שבהיתר הקודם נוצלו מרפסות בשטח של 129.53 מ״ר, מתוכם 15.88 מ״ר בחריגה מקוי בנין, ועל כך חוייבו הבעלים בהיטל השבחה בהיתר הקודם עקב חריגה מקוי בנין.
במצב החדש מנוצלים 203.70 מ״ר, שמתוכם 143.06 מ״ר בחריגה מקו בנין. כלומר סה״כ ישנה תוספת מרפסות של 74.17 מ״ר = 129.53 - 203.7 מ״ר.

<u>הכרעה</u>:

בדקתי וחישבתי מתוך תכניות הבקשה להיתרים, הקודם והחדש, את שטחי המרפסות החורגות מקוי הבנין הקדמי והאחורי ומצאתי כדלקמן:

במצב החדש:

שטח המרפסות החורגות מקו הבנין הקדמי:	62.40	מ״ר
שטח המרפסות החורגות מקו הבנין האחורי:	74.96	מ״ר
סך שטח חריגת המרפסות מקוי הבנין הקדמי והאחורי:	137.36	מ״ר

במצב הקודם:

סך שטח חריגת המרפסות מקוי הבנין הקדמי והאחורי:	15.88	מ״ר
תוספת שטח חורג של מרפסות עפ״י ההקלה:	121.48	מ״ר

שטח זה של המרפסות יובא בחשבון במקדם משוקלל של 0.15 משווי מ״ר מבונה, וזאת בין השאר לאור העובדה שעפ״י תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), מותרת הקמת מרפסות בשטח של עד 12 מ״ר לדירה, ובבנין הנדון: 15 דירות X 12 מ״ר/דירה = 180 מ״ר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים נוקטים שניהם בשווי של 12,500 ש״ח למ״ר מבונה.
שמאי המשיבה לא הציג אסמכתאות לשווי.
שמאי המבקשים הציג עיסקה בקרקע למגורים בתל-אביב (ללא הצגת אסמכתא לעיסקה זו). להלן פרטי העיסקה וכן הניתוח והמסקנה של שמאי המבקשים.

תאריך	פרטים	מחיר מכירה (ש״ח)	ניתוח ומסקנה
תחילת שנת 2010	קרקע המיועדת לבניית מגדל D בפרוייקט ״מגדלי תל-אביב״. הנכס הנמכר כולל מרתפי חניה ואחסנה קיימים. המגדל המתוכנן יהיה בן 34 קומות ויכלול 112 יח״ד.	107,500,000	המחיר המתקבל הינו 7,700 ש״ח למ״ר מבונה ברוטו (עיקרי + שירות), לאחר ניכוי תרומת החניות והמחסנים הקיימים. המיקום נחות ממיקום הנכס דנן. לכן שווי של 12,500 ש״ח למ״ר מבונה בנכס דנן הינו בתחום הסביר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>הכרעה</u>:

שמאי הצדדים נוקטים בשווי זהה של 12,500 ש"ח למ"ר מבונה. שמאי המבקשים הציג עיסקה שממנה עולה לדעתו כי שווי זה הינו בתחום הסביר.
בחנתי את השווי המוסכם ע"י שמאי הצדדים ומצאתי כי שווי זה נכון וראוי, ולפיכך אף אני אנקוט בו.

<u>חישוב ההשבחה:</u>

<u>הקלה לדירת הגן</u>

<u>מצב קודם</u>:

שטחים בקומות העליונות:	83.87	מ"ר
חדר יציאה לגג:		
23 מ"ר X 1.3 =	29.90	מ"ר
מרתף בניצול בהיתר קודם:		
42.15 מ"ר X 0.15 =	<u>6.32</u>	<u>מ"ר</u>
סך הכל:	120.09	מ"ר

שווי מצב קודם:		
120.09 מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר =		1,501,125 ש"ח
4 חניות בקומת עמודים:		<u>524,000 ש"ח</u>
סך הכל שווי מצב קודם:		2,025,125 ש"ח

<u>מצב חדש</u>:

שטחים מקומות עליונות:	83.87	מ"ר
חצר: 170 מ"ר X 0.25 =	<u>42.50</u>	<u>מ"ר</u>
סה"כ לדירת הגן + חצר:	126.37	מ"ר
שטח אקויולנטי לקומת הקרקע עקב הורדה מקומות עליונות:		
126.37 מ"ר X 0.9 =	113.73	מ"ר
מרתף צמוד לדירה:		
42.15 מ"ר X 0.55 X 0.5 =	11.59	מ"ר
הגדלת שטח מרפסת הגג עקב הפחתת חדר גג:		
23 מ"ר X 0.3 =	<u>6.90</u>	<u>מ"ר</u>
	132.22	מ"ר

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שווי מצב חדש:

132.22 מ״ר X 12,500 ש״ח/מ״ר = 1,652,750 ש״ח

כלומר, עקב יצירת דירת הגן לא נגרמה השבחה.

<u>שטחי שאר ההקלות</u>

תוספת שטחים אקויולנטיים:

תוספת 6%:

821 מ״ר X 6% = 49.00 מ״ר

תוספת שטחי מרפסות:

121.48 מ״ר X 0.15 = 18.22 מ״ר

הגבהת חדרי הגג מגובה של 2.50 מ׳ לגובה של 2.80 מ׳:

אני מעריך את ההגבהה מ- 2.50 מ׳ ל- 2.70 מ׳ (20 ס״מ)
בתוספת של 2.0% לשווי, ומ- 2.70 מ׳ ל- 2.80 מ׳ (10 ס״מ),
בהתחשב בגובה הגבוה יחסית, בתוספת של 0.5%.
סך הכל - 2.5%.

123.6 מ״ר X 2.5% = 3.09 מ״ר

העברת שטחים לקומת הגג, בהתחשב בהפסד מרפסת גג:

54.62 מ״ר X (1.0 - 1.3) = <u>16.39 מ״ר</u>

סך הכל תוספת שטחים אקויולנטיים לשאר ההקלות: 86.70 מ״ר

השבחה:

86.70 מ״ר X 12,500 ש״ח/מ״ר = 1,083,750 ש״ח

היטל השבחה: 541,875 ש״ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.3 אישור הקלות (המועד הקובע - 14.7.10)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקשים**
מהות ההשבחה	איחוד 3 יח״ד בקומה חמישית לשתי יח״ד + איחוד 3 חדרי גג לשני חדרים, יוצרים דירות דופלקס יותר גדולות.	
שטח חדרי הגג	123.62 מ״ר	
מקדמים	חדרי הגג במצב קודם - 1.5 חדרי הגג לאחר האיחוד לדירות מוגדלות - 1.7	חדרי הגג במצב קודם - 1.1 חדרי הגג במצב החדש - 1.155 (תוספת של 5%)
שווי	13,500 ש״ח למ״ר מבונה	
אסמכתאות לשווי	לא הוצגו	
תחשיב ההשבחה	123.62 מ״ר X 13,500 ש״ח X 0.2 = 333,774 ש״ח	123.62 מ״ר X 13,500 ש״ח X 0.055 = 91,788 ש״ח
השבחה	333,774 ש״ח	91,788 ש״ח

<u>דיון והכרעה</u>

<u>מקדמים</u>

שמאי המשיבה נוקט במקדמים הבאים:

חדרי הגג במצב קודם - 1.5

חדרי הגג לאחר האיחוד - 1.7

שמאי המבקשים נוקט במקדמים הבאים:

חדרי הגג במצב קודם - 1.1

חדרי הגג במצב החדש - 1.155, כלומר תוספת של 5% לשווי במצב הקודם.

<u>הכרעה</u>:

אני מעריך את המקדם של חדרי הגג במצב הקודם ב- 1.5, כמקדם שנקט ע״י שמאי המשיבה.
במצב החדש מתקבלים שני חדרי גג גדולים, שהינם למעשה שטחים בנויים בקומת הגג, בשטח של כ- 62 מ״ר לכל דירה. שטחים אלה משנים באופן משמעותי את אופי שתי הדירות הנדונות ויוצרים שתי דירות דופלקס-פנטהאוז נאות במיוחד.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

עקב כך אני קובע ששווי השטחים עלה ב- 15% - 10 ביחס לשוויים במצב הקודם, ובממוצע ב- 12.5%, דהיינו לפי מקדם של 1.125 X 1.5 = 1.6875.

עליית שווי זו מבטאת את השתנות השווי של שתי הדירות כתוצאה מן השינוי בשטחים, המשנה כאמור את אופי הדירה כולה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים נוקטים שניהם בשווי של 13,500 ש״ח למ״ר מבונה.

שמאי המשיבה לא הציג אסמכתאות לשווי.

שמאי המבקשים הציג עיסקה בקרקע למגורים בתל-אביב (ללא הצגת אסמכתא לעיסקה זו). להלן פרטי העיסקה וכן הניתוח והמסקנה של שמאי המבקשים.

תאריך	פרטים	מחיר מכירה (ש״ח)	ניתוח ומסקנה
אוקטובר 2010	נכס ברחוב מקוה ישראל נמכר לפי תכנית מוצעת הכוללת זכויות בנייה ל- 5,420 מ״ר עיקרי + 2,439 מ״ר שירות. סה״כ 7,859 מ״ר.	70,000,000	המחיר המתקבל הינו 8,900 ש״ח למ״ר מבונה ברוטו (עיקרי + שירות). המיקום נחות ממיקום הנכס דנן. לכן שווי של 13,500 ש״ח למ״ר מבונה בנכס דנן הינו בתחום הסביר.

<u>הכרעה</u>:

שמאי הצדדים נוקטים בשווי זהה של 13,500 ש״ח למ״ר מבונה. שמאי המבקשים הציג עיסקה שממנה עולה לדעתו כי שווי זה הינו בתחום הסביר.

בחנתי את השווי המוסכם ע״י שמאי הצדדים ומצאתי כי שווי זה נכון וראוי, ולפיכך אף אני אנקוט בו.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

השבחה:

123.62 מ״ר X 13,500 ש״ח/מ״ר X (1.6875 - 1.5) = 312,913 ש״ח

היטל השבחה: 156,456 ש״ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.4 סיכום שומות הצדדים			
גורם השבחה	**מועד קובע**	**השבחה עפ"י שמאי המשיבה (ש"ח)**	**השבחה עפ"י שמאי המבקשים (ש"ח)**
תכנית "ע1"	2.4.03	315,134	אין השבחה
הקלות	16.9.09	1,396,938	אין השבחה
הקלות	14.7.10	333,774	91,788

12. **<u>ה ה ע ר כ ה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית "ע1" וההקלות שפורטו לעיל, הינה כדלקמן:

גורם השבחה	**מועד קובע**	**השבחה (ש"ח)**	**היטל השבחה (ש"ח)**
תכנית "ע1"	2.4.03	203,567	101,783
הקלות	16.9.09	1,083,750	541,875
הקלות	14.7.10	312,913	156,456

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של כל גורם השבחה.

ניתנה היום, 4.1.12.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il