ב. קציר – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

2 בספטמבר 2012
מספרנו: 10292

לכבוד
חברת נשר בז בע"מ
ע"י השמאים א. קמיל וד. טרשנסקי
dani@ktap.co.il

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו
ע"י השמאי מר אברהם כץ
akatz@actcom.net.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - שדרות רוטשילד 65 בתל-אביב
(חלקה 14 בגוש 7455)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין חברת נשר בז בע"מ (להלן - "המבקשת") לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו (להלן - "המשיבה") בנושא ההשבחה שחלה בנכס נשוא השומה - עקב אישור תכנית מס' 3038.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 15.3.2012, שנערכה ע"י השמאי מר אברהם כץ (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 10.5.2012, שנערכה ע"י השמאים ה"ה אריה קמיל ודני טרשנסקי (להלן - "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים וה"ה ארז אהרוני ויובל גייר, נציגי המבקשת, התקיים בתאריך 20.6.2012.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- תגובת שמאי הועדה מיום 12.6.2012.
- פרוטוקולים והחלטות של הועדה המקומית לתכנון לבניה.
- סיכום חיובים הכולל תשלום לקרן חניה בסך של 1,169,636 ₪.
- החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה בערר מס' תא/85046/10, לפיה אין להפחית מהיטל השבחה את התשלום לקרן חניה.

4. <u>המועד הקובע</u>

התאריך הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית מס׳ 3038 - הינו מועד מועד תחילתה של התכנית, דהיינו 23.2.2005 (להלן - ״התאריך הקובע״).

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	7455
חלקה:	14
שטח החלקה (הרשום):	734 מ״ר
כתובת הנכס:	שדרות רוטשילד 65 בתל-אביב
תאור הנכס:	בנין בן ארבע קומות משרדים- מעל קומת קרקע מסחרית, המשמשת כבית קפה, ושלוש קומות מרתף

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע״י החת״מ בתאריך 26.6.2012.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו בנין בן חמש קומות למסחר ומשרדים הנמצא בשדרות רוטשילד 65, פינת רח׳ נחמני 30, בתל-אביב.

הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של משרדים, מסחר ומגורים במרכז תל-אביב.

הבנין הנדון נבנה לפני כשלושים שנה על חלקה 14 בגוש 7455.

לחלקה הנדונה צורה דמוית טרפז, עם חזית מזרחית של כ-33 מ׳ לשדרות רוטשילד וחזית צפונית של כ- 31 מ׳ לרח׳ נחמני.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 734 מ״ר.

הבנין הנדון כולל: שלוש קומות מרתף, קומת קרקע מסחרית, המשמשת כבית קפה, וארבע קומות עליונות למשרדים.

שטחו הבנוי הכולל של הבנין - עפ״י היתרי הבניה - הינו כ-3,370 מ״ר.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר החלות על החלקה הנדונה:

לפי תכנית מס' **44** (תיקון 1941), שהודעה על אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1142 מיום 20.11.1941, כלולה החלקה הנדונה באזור מגורים I - בו מאפשרת התכנית הקמת בנין בן שלוש קומות (לא כולל קומת הביניים וקומת מרתף) עם בניה בשיעור של 35% לקומה.

לחילופין, מאפשרת התכנית הקמת בנין ציבורי עם בניה בשיעור של 50% בקומה, או 60% בקומה במגרש פינתי בשלוש קומות.

בתכנית נקבעו השימושים המותרים באזור מגורים I, הכוללים, בין היתר: בתי דירות, בניינים ציבוריים (כמפורט בסעיף 35א' בתקנות התכנית) ומשרדים של בעלי מקצוע חופשיים.

לפי פרוטוקול מס' **219** של הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו מיום 7.11.1962, הותרה באזורים מסחריים תוספת שטח עיקרי בגין קומת הביניים, ששטחה לא יעלה על 75% משטח קומה רגילה בבנין.

בנוסף, הותרה תוספת קומה, וזאת בתנאי חלוקת השטח הבנוי בבנין לקומות מלאות ושוות ובתנאי שגובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ'.

בתכנית מיתאר "**ע**" - מרתפים, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, הותרה בבנייני משרדים ומסחר (ללא מגורים) הקמת קומת מרתף בשטח של 100% משטח המגרש.

השימושים המותרים בקומת המרתף - הינם: לחניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים ותברואתיים, וזאת בתנאי שהשרותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ויתרת השטח תשמש את הצרכים של קומות המשרדים והמסחר - כגון: ארכיונים, כספות ומחסנים הצמודים לקומה שמעליו.

תכנית מיתאר "**ע1**" - מרתפים, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5264 מיום 18.3.2003, מאפשרת בבנייני ציבור הקמת שתי קומות מרתף בהיקף המגרש ובתכסית של עד 80% משטח המגרש.

השימושים המותרים בקומות המרתף כוללים: שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים לשימוש העיקרי (חניה, מקלט, מחסן תחזוקה, מחסן ארכיונים, חדר כספות, חדרי כושר, מועדון לעובדים וכיוצ"ב).

השטחים הנ"ל ירשמו כרכוש משותף, או שיוצמדו ליחידות השימוש העיקרי

ובלבד שגודל השטחים הנלווים לא יעלה על גודל שטח יחידת השימוש העיקרי ושסה"כ השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.

בתכנית מס' **3038** - "בנק קונטיננטל", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5365 מיום 8.2.2005, נקבע שינוי יעוד החלקה הנדונה מאזור דירות 2 לאזור מע"ר.

בתכנית נקבעו זכויות והוראת בניה להקמת מבנה למשרדים ומסחר בשטח עיקרי כולל של עד 2,300 מ"ר (תוספת של כ-750 מ"ר שטח עיקרי וכ-150 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה).

להלן פרוט זכויות הבניה:

שטח עיקרי - תותר תוספת של 750 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.

שטח מסחרי - בקומת הקרקע והגלריה יהיה עד 480 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי בתכנית - עד 2,300 מ"ר.

שטחי שרות - תותר תוספת של כ-150 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.

כמו כן, יותרו שטחי שרות מתחת מפלס הכניסה הקובעת לבנין בשטח של עד 1,800 מ"ר.

במסגרת שינוי היעוד תותרנה התכליות הבאות:

בקומת הקרקע ובקומת הגלריה - לובי כניסה ושימושים מסחריים.

בקומות העליונות - משרדים ושימושים נלווים למשרדים.

בקומת הגג - חדרים ומתקנים טכניים.

8.2 <u>היתרי הבניה</u>

בתיק הבנין במינהל ההנדסה של עירית תל-אביב-יפו נמצאו היתרי בניה, שניתנו לנכס הנדון ע"י הועדה לתכנון ובניה תל-אביב-יפו - כמפורט להלן:

- היתר מס' **1249**, שניתן בתאריך 21.11.1963 - להקמת בנין בן קומה אחת וקומת עמודים ומקלט במרתף, הכולל שמונה יחידות דיור.
- היתר מס' **484**, שניתן בתאריך 7.9.1973 - להקמת בית מגורים בן שתי קומות ומקלט בקומה התחתונה.

- היתר מס' **52**, שניתן בתאריך 24.4.1975 - להוספת שלוש קומות לבנין מגורים בן קומה אחת מעל קומה מפולשת ומקלט במרתף (סה"כ 140%).
- היתר מס' **396**, שניתן בתאריך 30.8.1978 (באישור הועדה המחוזית ולאחר פרסום הקלה) - להקמת בנין מסחרי בן חמש קומות מעל שתי קומות מרתף, הכולל בקומת קרקע אולם בנק ובארבע הקומות העליונות חדרי משרדים.
- היתר מס' **2/162**, שניתן בתאריך 3.11.1980 - ל"שינויים בכל הקומות עבור בניין בנק הפועלים, הוספת קומה תחתונה למטרת חניה עבור 24 מכוניות, הגדלת גרעין חדר המדרגות, תוספת מעלית, והוספת חדר שירותים".

8.3 <u>הבקשה לקבלת היתר</u>

הוגשה בקשה לועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו (בקשה מס' 10-0283) לתוספת שלוש קומות לבנין משרדים.

להלן פרוט שטחי הבניה - עפ"י תכנית הבקשה לקבלת היתר:

הקומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר		
	קיים בהיתר	בניה חדשה מוצעת	סה"כ	קיימים	מוצעים	סה"כ
מרתף 3-	---			728.47		728.47
מרתף 2-	---			716.34		716.34
מרתף 1-	---			295.57	38.64	334.21
קרקע	196.13		196.13	94.84		94.84
ראשונה	265.67		265.67	24.45		24.45
שניה	292.99		292.99	23.7		23.7
שלישית	292.99		292.99	23.7		23.7
רביעית	292.99		292.99	23.7		23.7
חמישית	78.1	201.32	274.92	24.19		24.19
שישית		273.68	273.68		24.4	24.4
שביעית		268.33	268.33		24.4	24.4
שמינית		137.75	137.75		76.4	76.4
סה"כ	**1,418.87**	**881.08**	**2,299.95**	**1,954.96**	**163.84**	**2,118.8**

הועדה המקומית (ועדת משנה) בישיבתה מיום 12.5.2010 דנה בבקשה והחליטה - כדלקמן:

- לבטל את החלטת רשות הרישוי מתאריך 21.4.2010[1].
- לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 22 מקומות חניה הנדרשים, שכן אין אפשרות להוסיף מקומות חניה בבנין הקיים.
- לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ובכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה.

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 17.4.2012, רשומה חלקה 14 בגוש 7455 - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

נשר בז בע"מ - בשלמות

על החלקה רשומה הערה על משכנתא.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי ההשבחה, שנערכו ע"י שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

<u>ההשבחה עקב אישור תכניות "ע" ו-"ע1"</u>

בהתחשב בשטחי הבנין הנדון עפ"י היתרי הבניה שניתנו בעבר, תכניות "ע" ו-"ע1" אינן משביחות.

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 3038</u>

התכנית משנה את יעוד הנכס מאזור דירות 2 לאזור מע"ר וע"י כך מאפשרת שימושים מסחריים בקומת הקרקע ושימושים למשרדים בקומות העליונות.

הובא בחשבון, כי במצב קודם השווי המיטבי הינו הבנין הבנוי ויעודו עפ"י היתרי הבניה שניתנו בעבר.

כמו כן, הובא בחשבון כי תוספת שטחי הבניה הינה מעל לבנין קיים.

ההשבחה חושבה בגין שינוי יעוד והרחבת השימושים בכל הקומות ותוספת שטח של 1,006 מ"ר למשרדים בקומות העליונות.

---

[1] רשות הרישוי החליטה לא לאשר את הבקשה - מאחר ותוקפה של תכנית מס' 3038 פג בתאריך 8.2.2010, ולכן הבקשה לקבלת היתר שהוגשה בתאריך 15.2.2010 נוגדת הוראות תכניות תקפות.

ההשבחה עקב שינוי יעוד/הרחבת השימושים

קומת קרקע	196 מ״ר X $600 למ״ר	=	$117,600
קומות עליונות	1,319 מ״ר X $180 למ״ר	=	$237,420
סה״כ			$355,020

ההשבחה עקב תוספת השטח למשרדים

תוספת שטח	1,006 מ״ר X $500 למ״ר	=	$503,000
בניכוי כופר חניה ל-22 מקומות			$(176,000)
סה״כ			$327,000
סה״כ ההשבחה:	$682,020 X 4.371 ₪	=	**2,980,000** ₪

10.2 שמאי המבקשת

ההשבחה עקב אישור תכניות ״ע״ ו-״ע1״

כפי שנקבע בשומת הועדה, תכניות ״ע״ ו-״ע1״ אינן תכניות משביחות.

ההשבחה עקב אישור תכנית מס׳ 3038

מצב קודם

הובא בחשבון, כי זכויות הבניה המותרות בבנין ציבורי במגרש פינתי - עפ״י הוראות תכנית מס׳ 44 ופרוטוקול 219 - הינן בשיעור של 225% (60% לקומה בשלוש קומות ו-45% בקומת הביניים), וזאת כמפורט במידע תכנוני שניתן ע״י הועדה המקומית בשנת 1993.

הובאו בחשבון שטחי הבניה הקיימים עפ״י היתרי הבניה וכן השימושים המותרים לאולם בנק בקומת הקרקע ולמשרדים בקומות העליונות.

עפ״י היתר הבניה קיימת יתרת זכויות בניה של 258.83 מ״ר, הניתנת לניצול בכפוף להליך של הקלה לתוספת קומה, ולכן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% משווין של זכויות אלו - בגין הדחיה עד לאישור ההקלה.

כמו כן, עפ״י פרוטוקול מס׳ 156 הותרה תוספת שטחי שרות.

עפ״י עסקאות השוואה שווי מ״ר בנוי בשימוש לבנק גבוה משווי מ״ר בנוי לשימוש מסחרי ולמשרדים.

מצב חדש

התכנית שינתה את יעוד החלקה הנדונה לאזור מע"ר ומאפשרת תוספת שטחים עיקריים ותוספת קומות, וכן מאפשרת שימושים מסחריים בקומת הקרקע ושימושים למשרדים בקומות העליונות.

מאחר ובמצב קודם הותרו - עפ"י תכנית מס' 44 והיתר הבניה שניתן לנכס הנדון - שימושים לבנק ולמשרדים, אין הבדלים בשווי בין השימושים שהותרו במצב קודם לשימושים שהותרו במצב חדש.

עפ"י סיכום חיובים בבקשה לקבלת היתר, התשלום הנדרש לקרן חניה עבור 22 מקומות חניה הינו בסך של 1,169,636 ₪, המהווה לתאריך הקובע סך של 267,590$, אותו יש להפחית מהיטל ההשבחה.

אין מחלוקת בנושא השווי שנקבע ע"י שמאי הועדה למ"ר מבונה ברוטו למשרדים, המגלם פחת פונקציונלי לתוספת בניה לבנין קיים, אך יחד עם זאת יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין העדר פתרון חניה בתחום המגרש.

להלן תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח למשרדים בקומות (עיקרי + שרות)			1,006.28 מ"ר
יתרת זכויות בניה במצב קודם	258.83 מ"ר X 0.95[2]	=	(245.89) מ"ר
שטח שרות בקומה הנוספת במצב קודם	24.4 מ"ר X 0.95	=	(23.18) מ"ר
סה"כ תוספת שטח			737.21 מ"ר
תוספת השווי	737.21 מ"ר X 475$ למ"ר	=	350,175$
בניכוי כופר חניה			(267,590)$
ההשבחה			82,585$
ובשקלים חדשים - לתאריך הקובע	82,585$ X 4.371 ₪	=	**360,981** ₪

11. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>

11.1 <u>ההשבחה עקב הרחבת השימושים</u>

לטענת שמאי הועדה, התכנית מאפשרת הרחבת השימושים המאושרים עפ"י היתרי הבניה (בנק) לשימושים מסחריים בקומת הקרקע ולמשרדים בקומות העליונות.

הרחבת השימושים מעניקה "דרגת חופש" המעלה את שוויו של הנכס.

תוספת השווי בקומת הקרקע עקב הרחבת השימושים הוערכה לפי 600$ למ"ר בנוי ובקומות העליונות לפי 180$ למ"ר בנוי.

[2] מקדם דחיה לתקופה של שנה, וזאת בגין הצורך באישור הקלה לתוספת קומה

לטענת שמאי המבקשת, שווי מ"ר בנוי לשימוש בנק גבוה משווי מ"ר למסחר. כמו כן, אין הבדל בין שווי משרדי בנק לבין שווי משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ולכן לא חלה השבחה עקב הרחבת השימושים.

להלן הכרעתי בנושא:

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה, כי הרחבת השימושים מעניקה "דרגת חופש" המאפשרת שימושים נוספים בנכס הנדון.

שמאי הועדה לא הציג כל ראיה לפיה עקב הרחבת השימושים המותרים עלה שוויו של הנכס הנדון.

להלן נתוני לדמי שכירות המשולמים ע"י בנקים ומשרדים - כפי שהתפרסמו בעיתונות:

- עפ"י כתבה מיום 11.7.2004 בעיתון "דה מרקר" - בנק איגוד שכר את הקומה ה-18 במגדל שלום בתל-אביב לפי דמי שכירות חודשיים של $10 למ"ר בתוספת דמי ניהול בסך של 4 $ למ"ר.

- עפ"י כתבה מיום 15.5.2005 בעיתון "גלובס" - בנק יורוטרייד חתם על עסקה להשכרת 300 מ"ר במגדל סונול בדרך בגין בתל אביב לפי דמי שכירות חודשיים של $12 למ"ר.

  כמו כן, בנק הפועלים שכר קומה ורבע בשטח של 1,600 מ"ר בבנין לפי דמי שכירות חודשיים של $12 למ"ר.

- עפ"י כתבה מיום 18.9.2005 בעיתון "גלובס" - חברת סטארט-אפ שכרה משרד בשטח של 108 מ"ר בשדרות רוטשילד לפי דמי שכירות חודשיים של $9 למ"ר.

- עפ"י כתבה מיום 13.11.2005 בעיתון "גלובס" - דמי השכירות בבנין סונול בדרך מנחם בגין בתל-אביב הינם:

השוכר	הקומה	שטח במ"ר	דמי שכירות למ"ר
בנק הפועלים	13	1,300	$8
בנק הפועלים	1	830	$6.5
בנק דיסקונט	קרקע	330	$10
בנק דיסקונט	7	1,260	$9
חב' פאי פיננסים	4	1,260	$8
חברת כלל	6	1,260	$7
בית הביטוח הפנסיוני	8	1,000	$8
עוה"ד סומך וקנבל	10		$10
משרדי עורכי דין	14	318	$10

- עפ"י כתבה מיום 13.1.2006 בעיתון "דה מרקר" - שטח של 232 מ"ר בדיזנגוף סנטר בתל-אביב, ששימש בעבר כחלק מסניף בנק לאומי, הושכר

למספרה לפי דמי שכירות חודשיים של $10 למ"ר.

- עפ"י כתבה מיום 1.9.2006 בעיתון "דה מרקר" - דמי השכירות החודשיים למסעדות בשדרות רוטשילד הינם בין $30 ל-$40 למ"ר[3].

מהנתונים הנ"ל עולה, כי אין הבדל בדמי השכירות בקומות עליונות המשולמים ע"י משרדי בנקים לבין דמי השכירות המשולמים במשרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

יחד עם זאת, עולה מנתוני ההשוואה הנ"ל כי נכסים מסחריים כגון מסעדות ובתי קפה הממוקמים בקומת הקרקע בשדרות רוטשילד משלמים דמי שכירות גבוהים יותר, וזאת עקב הביקוש הקיים לשטחים אלו.

לאור האמור לעיל, הנני מקבל באופן חלקי את טענות שמאי הצדדים בנושא - כמפורט להלן:

<u>הרחבת השימושים למסחר</u>

בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל, הנני מקבל את תוספת השווי לקומת הקרקע כפי שנקבעה ע"י שמאי הועדה.

<u>הרחבת השימושים למשרדים</u>

הרחבת השימושים למשרדים בקומות העליונות (מעבר לשימושים של בנק) מאפשרת "דרגת חופש", המקטינה את הסיכון לתפוסה נמוכה.

יחד עם זאת, הובא בחשבון כי בנק הינו שוכר בטוח, איכותי ובעל איתנות פיננסית.

מאחר ואין הבדל בדמי השכירות המשולמים ע"י משרדי בנקים לבין דמי השכירות המשולמים במשרדים של בעלי מקצועות חופשיים, ההשבחה בגין הרחבת השימושים חושבה בהתבסס על השינוי בשיעור ההיוון בין שני מצבי התכנון.

לפיכך, הובא בחשבון כי ההפרש בין שיעורי ההיוון בשני המצבים הינו 0.5%.

11.2 <u>ההשבחה עקב תוספת שטח למשרדים</u>

זכויות הבניה במצב קודם

לטענת שמאי הועדה, במצב קודם הותרה עפ"י תכנית מס' 44 הקמת בנין ציבורי עם בניה בשיעור של 180%, וזאת כמפורט בממצאי הבדיקה של מהנדסת הרישוי (גב' ליאת פיין קליינמן) בבקשה לקבלת היתר מס' 10-0283.

[3] נתון זה הובא גם בשומה שנערכה ע"י שמאי המבקשת

כמו כן, פרוטוקול מס' 219 חל רק על אזור מסחרי בעוד שיעוד החלקה הנדונה הינו לאזור מגורים 2, ולכן אין להחיל קומת ביניים במצב קודם.

לטענת שמאי המבקשת, בפרוטוקול מס' 219 נקבע כי תותר תוספת קומת ביניים עם בניה בשיעור של 75% משטח קומה טיפוסית ובסה"כ מותרת הקמת בנין בן ארבע קומות עם בניה בשיעור של 225%, וזאת גם כפי שנקבע בפרוטוקול הדיון של הועדה המקומית בבקשה מס' 1509-ר93.

להלן הכרעתי בנושא:

<u>היתר להקמת בנין מסחרי</u>

בפרוטוקול מס' 219 נקבע כי באזורים מסחריים תותר תוספת שטח עיקרי לקומת הביניים, ששטחה לא יעלה על 75% משטח קומה רגילה בבנין.

בהיתר מס' 396, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו בתאריך 30.8.1978, הותרה על החלקה הנדונה הקמת "בנין בית מסחר בן 5 קומות ושתי קומות תחתונות...".

מאחר ועפ"י ההיתר הנ"ל הנכס הנדון הינו בנין מסחרי, ניתן להחיל עליו את פרוטוקול מס' 219 ולכן זכויות הבניה הכוללות הינן בשיעור של 225%.

<u>בקשה מס' 1509 - ר93 לתוספת קומה</u>

בהודעה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו - לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, שפורסמה בעיתונות בתאריך 5.12.1993, צויין כי הוגשה בקשה לועדה המקומית לאשר תוספת קומה בבנין הנדון ללא חריגה משטחי הבניה (בקשה מס' 1509 - ר93), הכוללת הקלות - כמפורט להלן:

"1. תוספת 0% משטח המגרש מעל 225% המותרים עבור תוספת קומה...".

בפרוטוקול הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.2.1994, שדנה בבקשה מס' 1509 - ר93 לתוספת קומה, מפורטות זכויות הבניה בחלקה הנדונה - כדלקמן:

"הבנין הקיים בחלקה הוא בנין המוגדר כבנין בעל אופי ציבורי על פי סעיפים 35 ו- 36 בתכנית בנין עיר 44 עליו ניתן לבנות בנין 3 קומות וקומת בינים בשיעור של 60% בקומות רגילות (מגרש פינתי) ו- 45% בקומת הביניים."

כמו כן, בחוות דעת מהנדס העיר בפרוטוקול הדיון בבקשה הנ"ל, שניתנה ע"י גב' נעמי מוסקוביץ, צויין - כדלקמן:

"על פי מידע אגף בנין עיר מותרים 225% ב- 3 קומות + קומת ביניים".

<u>תכנית מס' 3038</u>

בתכנית מס' 3038 נקבע כי תותר תוספת של 750 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין וכי סה"כ שטח עיקרי בתכנית לא יעלה על 2,300 מ"ר.

הנני לציין, כי במידה ובמצב קודם היתה מותרת בניה בשיעור של 180%, דהיינו כ-1,320 מ"ר, ע"י תוספת בניה של 750 מ"ר היה מתקבל כי השטח הכולל הניתן לבניה הינו כ-2,070 מ"ר ולא 2,300 מ"ר כפי שנקבע בתכנית.

כמו כן, עפ"י הבקשה לקבלת היתר (בקשה מס' 10-0283) תוספת השטח העיקרי הינה כ-880 מ"ר ולא 750 מ"ר, דהיינו כ-130 מ"ר הינם על-חשבון זכויות בניה שטרם נוצלו במצב קודם.

לאור האמור לעיל, הנני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי במצב קודם הותרה בניה בשיעור של 225%.

אפשרות ניצול יתרת הזכויות

לטענת שמאי המבקשת, היה ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה בהליך של הקלה לתוספת קומה.

לטענת שמאי הועדה, מאחר והבנין הקיים הינו בן חמש קומות במקום ארבע הקומות המותרות (כולל קומת הביניים), לא ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה (אף אם ישנן כאלו) גם בהליך של הקלה.

לראיה, הבקשה לתוספת קומה (בקשה מס' 93-1509ר) לא אושרה ע"י הועדה.

אינני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי בפרוטוקול הדיון הנוסף בבקשה מס' 93-1509ר, שהתקיים בתאריך 9.2.1994, צויין בחוות דעת מהנדס העיר, שניתנה ע"י גב' נעמי מוסקוביץ - כדלקמן:

"הואיל ואכן קומת הביניים מותרת כקומה מן המנין אך לא נבנתה בפועל - ניתן להעביר את זכויותיה ושאר הזכויות שלא נוצלו לבניה על הגג כקומה שישית."

מהאמור לעיל עולה, כי ניתן היה לאשר הקלה לתוספת קומה, אולם הועדה המקומית החליטה "לא לאשר את הבקשה, שכן הועדה אינה רואה מקום לאשר קומה שישית בשדרות רוטשילד".

הנני לציין, כי בתאריך הקובע (בשנת 2005) היתה אפשרות סבירה לאשר הקמת קומה שישית בהליך של הקלה.

לראיה, בתכנית מס' 3038 הותרה הקמת בנין בן שמונה קומות, ולכן סביר להניח כי בתאריך הקובע הועדה המקומית היתה מאשרת בקשה להקלה לתוספת קומה שישית.

יחד עם זאת, הובא בחשבון כי הבקשה לתוספת קומה כהקלה היתה כרוכה בדחיה עד קבלת היתר ובתשלום היטל השבחה.

לפיכך, בחישוב ההשבחה הובא בחשבון מקדם הפחתה ליתרת זכויות הבניה במצב קודם.

כופר חניה

בתחשיב ההשבחה שנערך ע"י שמאי הועדה הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום כופר חניה, אולם בתגובתו מיום 12.6.2012 נטען על-ידו כי בהחלטת ועדת ערר בנושא כופר חניה (ערר מס' תא/85046/10 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב - יפו נ' עפר שגב) נקבע כי אין להפחית תשלום לקרן החניה. לפיכך, מתבקש השמאי המכריע שלא להפחית את התשלום לקרן החניה.

לטענת שמאי המבקשת, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון הפחתה של התשלום לקרן החניה וכי על החלטת ועדת הערר הנ"ל הוגש ערעור.

להלן הכרעתי בנושא:

בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב - בערר מס' תא/85046/10, נקבע בנושא הפחתת התשלום לקרן חניה מההשבחה - כדלקמן:

"אשר על כן אנו מקבלים את הערר וקובעים כי אין לקזז מתשלום היטל ההשבחה את התשלום לקרן חניה."

הנני לציין, כי בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה למחוז ירושלים בערר מס' 403/11, נקבע בנושא החלטות ועדת הערר המהוות תקדים מחייב לשמאי המכריע - כדלקמן:

"תיקון 84 לחוק התכנון והבניה יצר היררכיה של מוסדות לצורך קביעת היטל ההשבחה החל על האזרח.
במסגרת החקיקה לא נקבע כי החלטת בית המשפט מהווה תקדים מחייב לועדת הערר ולא נקבע כי החלטת ועדת הערר מהווה תקדים מחייב לשמאי המכריע. אולם, אנו סבורים כי אף ללא אמירה מפורשות שכזו, עצם קביעת היררכיה מחייבת כיבוד של הערכאה הגבוה יותר.
כך לטעמנו על השמאי המכריע לפעול בהתאם להנחיית ועדת הערר כפי שועדת הערר פועלת לפי פסיקת בית המשפט, וזאת אף אם נראה לגוף התחתון כי ניתן להכריע אחרת."

לאור האמור לעיל, הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא אי הפחתת התשלום לקרן חניה מההשבחה.

בתחשיב ההשבחה שנערך ע"י שמאי הועדה הובאה בחשבון הפחתה בגין כופר חניה, ולכן יש להניח כי שווי הקרקע המפורט בתחשיב הנ"ל הינו שווי למ"ר מבונה למשרדים עם חניה.

לפיכך, בחישוב ההשבחה הובא בחשבון כי שווי משרדים ללא חניה נמוך משווי משרדים עם חניה.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור תכנית מס' 3038, התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון הינו בנין בן ארבע קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ושלוש קומות מרתף, הנמצא בשדרות רוטשילד 65 בתל-אביב.

ב. הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של מגורים, עסקים ומסחר במרכז תל-אביב.

ג. הבנין הבנוי על החלקה - שטחו הבנוי ומצבו הפיזי.

ד. יעוד החלקה וזכויות הבניה - עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.

ה. הנני מקבל את ההסכמה בין שמאי הצדדים, כי עקב אישור תכניות "ע" ו-"ע1" - לא חלה השבחה.

ו. הנני מקבל את הסכמה בין שמאי הצדדים בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה בסיסי, המגלם פחת פונקציונאלי ועלויות התאמה לתוספת לבנין קיים.

יחד עם זאת, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 30% משווי קרקע למשרדים ללא חניה.

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

13.1 <u>ההשבחה עקב הרחבת השימושים</u>

קומת קרקע

תוספת השווי הינה כפי שנקבעה ע"י שמאי הועדה.

ההשבחה: 196 מ"ר X $600 למ"ר = $117,600

קומות עליונות

שווי מ"ר בנוי לשימושים של משרדים	$1,650[4]
שווי מ"ר בנוי לשימושים של משרדי בנק	$1,550[5]
ההשבחה למ"ר	$100

[4] $1,650 = 0.08 /12 חודשים X $11 למ"ר

[5] $1,550 = 0.085 /12 חודשים X $11 למ"ר

ההשבחה: 1,319 מ"ר X $100 למ"ר = $131,900

סה"כ ההשבחה עקב הרחבת השימושים: **$ 249,500**

13.2 <u>ההשבחה עקב תוספת שטח למשרדים</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח למשרדים בהתחשב בזכויות בניה בשיעור של 225% שהותרו במצב קודם.

הובא בחשבון, כי ניצול יתרת זכויות הבניה מותנה באישור ההקלה ע"י הועדה המקומית ותשלום היטל השבחה.

זכויות בניה במצב קודם	734 מ"ר X 225%	= 1,651.5 מ"ר
שטח קיים בהיתר - עפ"י תכנית הבקשה לקבלת היתר		<u>(1,418.9)</u> מ"ר
יתרת זכויות במצב קודם		232.6 מ"ר

להלן תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח למשרדים בקומות (עיקרי + שרות)		1,006.28 מ"ר
יתרת זכויות בניה במצב קודם	232.6 מ"ר X 0.9[6]	= (209.34) מ"ר
שטח שרות בקומה הנוספת במצב קודם	24.4 מ"ר X 0.9	= <u>(21.96)</u> מ"ר
סה"כ תוספת שטח		774.98 מ"ר

שווי קרקע למ"ר מבונה למשרדים ללא חניה - מוערך לפי $350 למ"ר

ההשבחה: 774.98 מ"ר X $350 למ"ר = **$ 271,243**

13.3 <u>סה"כ ההשבחה</u>

סה"כ ההשבחה: ($271,243 + $249,500) X 4.364 ₪ = **2,272,522 ₪**

[6] מקדם הפחתה בגין הצורך באישור הקלה לתוספת קומה ותשלום היטל השבחה

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 14 בגוש 7455 - עקב אישור תכנית מס׳ 3038 ולתאריך הקובע (23.2.2005) - בסך של **2,272,522** ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו סך של **1,136,261** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה