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

תאריך : 19.12.16

מס' תיק : 1619

בענין : קבוצת ידר

ע"י אלון לילי, שמאי מקרקעין

<u>המבקשת</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב

ע"י מישל אשור, שמאי מקרקעין

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

<u>חלקה 157 בגוש 6215, תת-חלקה 1</u>

<u>רחוב ליברמן 3</u>

<u>תל-אביב</u>

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנדון הנובעת מאישור תכנית בנין עיר "ע1" ושימוש חורג מהיתר ממרתף למשרד למקצוע חופשי (הנדסה) לצמיתות, עקב מימוש באופן של אישור בקשה להיתר בנייה בנכס.

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	:	מרתף בבנין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), קומת גג חלקית ומרתף
כתובת	:	רחוב ליברמן 3, תל-אביב
גוש	:	6215
חלקה	:	157
תת-חלקה	:	1
שטח החלקה	:	570 מ״ר
שטח תת-החלקה	:	41.44 מ״ר + הצמדה של מדרגות בשטח של 3.30 מ״ר
שטח המרתף	:	47.34 מ״ר (11.96 מ״ר בהיתר + 35.38 מ״ר שלא בהיתר)

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

גורם השבחה	מועד קובע
״ע1״	2.4.03
שימוש חורג	1.1.14

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס׳ 20151822 מיום 27.12.15 של מר מישל אשור.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס׳ 2803/16 מיום 5.4.16 של מר אלון לילי.

4.3 מסמכים שהוצגו ע״י שמאי המבקשת:

4.3.1 טבלת תחנות תיאום תכנון של מינהל ההנדסה של עיריית תל-אביב לבקשה להיתר בנייה בנכס הנדון.

4.3.2 פירוט העלויות להכשרת מקלט בנכס הנדון, שנערך ע״י מר תמיר רן מקבוצת ידר חברה לבנייה בע״מ.

4.3.3 אישור מיום 17.6.15 של מינהל ההנדסה בעיריית תל-אביב, המופנה לרשויות הג״א, על תקינות המקלט בנכס הנדון.

4.3.4 קטעים מחוות דעת לבית משפט, מיום 19.7.12, שנערכה ע״י אינג׳ גבי קיינר, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין, למטרת אומדן שווי לנכס הנדון בהסתמך על סעיף 63 לחוק העונשין והיטל השבחה, משימוש בנכס, בחלקו ללא היתר, למשרדים.

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 16.5.16 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקשת - מר אלון לילי
מטעם המבקשת - מר אלי יוסימוב
שמאי המשיבה - מר מישל אשור

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 10.7.16 בנוכחות הנ"ל.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מרתף, המשמש כמשרד הנדסה, בבנין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), קומת גג חלקית ומרתף, ברחוב ליברמן 3, תל-אביב.
הבנין בנוי על חלקה 157 בגוש 6215 ורשום כבית משותף.
שטח החלקה - 570 מ"ר.
הנכס הנדון רשום כתת-חלקה 1 בשטח של 41.44 מ"ר + הצמדה של מדרגות בשטח של 3.30 מ"ר.
שטח המרתף 47.34 מ"ר: 11.96 מ"ר בהיתר + 35.38 מ"ר שלא בהיתר.
הסביבה הינה אזור מגורים ותיק בצפון העיר תל-אביב, המתאפיין בבנייני מגורים שמרביתם בני 5 - 3 קומות.
בחלק מהבניינים בסביבה נעשים בקומות המרתף שימושים למשרדים או לאחסנה.
רחוב ליברמן הינו רחוב פנימי, חד סיטרי.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.
הנכס הנדון הינו מרתף מואר הממוקם בחלקו הצפוני של הבנין.
הגישה לנכס הינה חיצונית, נפרדת, משביל הכניסה המזרחי לבנין בירידה של 4 מדרגות, בעורף הבנין.
בעבר היתה קיימת גישה אל הנכס מחדר המדרגות של הבנין אולם גישה זו נחסמה לאחרונה.
הנכס כולל: אולם, מטבחון וחדר רחצה ושירותים (כולל: מקלחת, אסלה וכיור).
רמת הגמר בנכס טובה וכוללת בין השאר: דלת כניסה "פלדלת" מסוג "עיצובית", ריצוף פרקט, חלונות אלומיניום עם זכוכית מבודדת, סורגים, דלתות ומשקופי עץ, מזגן עילי, תאורת ספוטים, במטבחון - ארונות עץ עם ציפוי פורמאיקה, משטח שיש "קיסר", בחדר הרחצה והשירותים - ריצוף קרמיקה וחיפויי קרמיקה.

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

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

8.1 **<u>מצב קודם - תכניות בנין עיר רלבנטיות</u>**

תכניות	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
58	[1]976	4.1.40	התכנית סיווגה את החלקה הנדונה באזור דירות I. זכויות הבנייה: 35% בקומה X 3 קומות. סה"כ 105%. הותרה הקמת מרתף אחד בהיקף המבנה.
"ע"	3275	28.11.85	התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים ולשימוש בהם. בבתי דירות שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית בבנין. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה. לא יורשו מגורים במרתף. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

8.2 **<u>מצב חדש</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
"ע1"	5167	18.3.03	התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התכנית מאפשרת בניית שתי קומות מרתף, בשיעור של עד 80% משטח המגרש לכל אחת משתי הקומות. גובה קומות המרתף נטו לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. התכליות המותרות בקומות המרתף בבנייני מגורים: שטחי שירות כלליים ושטחים נילווים למגורים. תותר חניה בקומות המרתף. ניתן לבנות מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבנין. מחסנים דירתיים יוצמדו ליחידות הדיור אליהן הם צמודים ויירשמו בהתאם בלישכת רישום המקרקעין. שטחים נילווים ושטחי שירות כלליים עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף

[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

			לזכויות הבנייה ולשטחי הבנייה המותרים עפ"י התכנית הראשית. לא יותרו מגורים במרתף. עפ"י סעיף 10 ב' לתקנון התכנית ("הוראות לקומות מרתף בבניינים קיימים"), "בבניני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות ..., הכל לפני תחילת תכנית "ע"-מרתפים (28.11.1985) רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית". בבניני מגורים קיימים בהם המרתפים בנויים עפ"י היתר שניתן לאחר יום 28.11.1985 כשטחי שירות, תהיה הועדה רשאית להתיר שימוש במרתפים אלה למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מיטרד למגורים בתנאים שונים, וביניהם כי שטח המשרד לא יקטן מ- 50 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח המרתף העליון. התכנית אינה חלה על מגרשים שעליהם בנויים בניינים לשימור.

9. **<u>רישוי</u>**

9.1 **<u>היתר בנייה מס' 545</u>**

הרשיון מיום 8.2.50, ניתן לבניית בנין בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף וגדר.

9.2 **<u>היתר בנייה מס' 3-961038</u>**

ההיתר ניתן ביום 21.11.96 להקמת מעלית בתוך פיר זכוכית בחדר מדרגות קיים.

9.3 **<u>היתר בנייה מס' 15-1030</u>**

ההיתר, מיום 10.9.15, ניתן ל"שימוש חורג להיתר במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי (הנדסה) לצמיתות, בנין מגורים בן 4 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית ומעל מקלט במרתף".

בהיתר צויין כי "פתרון חניה עבור 1.1 מקום חניה הנדרש ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה".

בבקשה להיתר צויין:

שטח מרתף קיים בהיתר:	11.96 מ"ר
שטח מרתף קיים ללא היתר, המבוקש לאישור בדיעבד:	<u>35.38 מ"ר</u>
סה"כ השטח המבוקש להיתר:	47.34 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

הבקשה אושרה ע"י ועדת משנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מס' 20130023 ביום 1.1.14.
רשות הרישוי בישיבתה מס' 20150003 ביום 19.1.15 החליטה לאשר בקשה להארכת תוקף ההחלטה הנ"ל לשנה נוספת, עד ליום 1.1.16.

10. הזכויות בנכס

10.1 רישום

עפ"י פלט מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בתל-אביב, שהופק ביום 3.12.13 באמצעות האינטרנט, רשום הנכס הנדון, חלקה 157 בגוש 6215, תת-חלקה 1, כדלקמן:

בעלות	:	כרמונה יוסף
שטח החלקה	:	570 מ"ר
שטח תת-החלקה	:	41.44 מ"ר
הצמדה	:	מדרגות בשטח של 3.30 מ"ר
תיאור דירה	:	משרד
תיאור קומה	:	קרקע
החלק ברכוש המשותף	:	41/934
מספר תת-חלקות	:	15 (כולל תת-חלקת הרכוש המשותף)
משכנתא	:	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
הערות	:	הערת אזהרה לטובת ידר הנדסה מבנים 38 בע"מ
		שתי הערות לפי פקודת המסים על ההערה של ידר הנדסה מבנים 38 בע"מ

10.2 הסכם מכר

משומת שמאי המשיבה עולה כי עפ"י הסכם מכר מיום 13.3.11 מכר יוסף כרמונה את הנכס לידר הנדסה מבנים 38 בע"מ תמורת סך של 694,444 ש"ח.
עפ"י הסכם המכר היטל השבחה יחול על הקונה וישולם על ידו.

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>שומות הצדדים</u>**

11.1 **<u>תכנית "ע1" (המועד הקובע - 2.4.03)</u>**

11.1.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

מצב קודם:

השווי מחושב לאפשרות הכשרת המרתף בהתאם לתכנית "ע", שבהתאם לה ניתן להכשיר את המרתף לשימוש כמחסן/ים למגורים.

בהתחשב בעובדה שחלק מהנכס הוקם ללא היתר הובאה בחשבון דחייה עד להכשרת שטח זה כמחסן.[2]

שטח בנוי בקומת המרתף בהיתר:

11.96 מ"ר X 2,020 ש"ח/מ"ר = 24,159 ש"ח

שטח מבוקש לאישור במרתף בדיעבד -

בנייה קיימת ללא היתר:

35.38 מ"ר X 1,919 ש"ח/מ"ר = <u>67,894 ש"ח</u>

סה"כ שווי מצב קודם: 92,053 ש"ח

מצב חדש:

השווי מחושב לאפשרות הכשרת השטח למשרדים לבעלי מקצוע חופשי.

בהתאם להוראות סעיף 10 לתכנית "ע1" נקבע, בין היתר, כי היתר למשרד במרתף בבנייני מגורים קיימים יינתן בהליך עפ"י סעיף 149 לחוק. דהיינו, כפוף להליך של פרסום והתנגדויות.

לפיכך חושב השווי במצב חדש בהפחתה לפי מקדם 90% ביחס לשווי משרדים.

תכנית "ע1" קובעת הוראות להכשרת מרתפים שנבנו ללא היתר או שנבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות. לפיכך, ההשבחה מחושבת לשווי הנכס הבנוי.

שווי מצב חדש:

47.34 מ"ר X 5,400 ש"ח/מ"ר = 255,636 ש"ח

השבחה: 163,583 ש"ח

[2] ראו סעיף 12.1 להלן.

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

11.1.2 **<u>שמאי המבקשת</u>**

התכנית אינה משביחה מאחר שהשימוש המיטבי בנכס הינו מחסנים דירתיים ששוויים כ- 5,500 ש"ח למ"ר (50% מהשווי למגורים) לעומת שווי משרדים במרתף שהינו נמוך יותר - 5,000 ש"ח למ"ר.

לחילופין, במידה שהשמאי המכריע יחליט כי יש בהרחבת השימושים משום השבחה:

שווי מ"ר משרדים במצב החדש:	5,850	ש"ח
דחייה עד לאישור הקלה (0.95):	5,558	ש"ח
שווי מ"ר מחסנים במצב הקודם:	4,660	ש"ח
השבחה למ"ר:	898	ש"ח
השבחה לשטח הנישום (47.34 מ"ר):	42,488	ש"ח
קרן חניה:		
1.184 מקומות חניה X 35,000 ש"ח:	41,907	ש"ח
סה"כ בניכוי קרן חניה:	581	ש"ח
בניכוי עלויות התאמה (כ- 700 ש"ח/מ"ר):		אין השבחה

11.2 **<u>שימוש חורג לצמיתות (המועד הקובע - 1.1.14)</u>**

11.2.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

כתוצאה מאישור השימוש החורג התאפשרה זמינות.

שווי המשרד במצב החדש:

47.34 מ"ר X 16,000 ש"ח/מ"ר = 757,440 ש"ח

השבחה לזמינות לצמיתות (10%): 75,744 ש"ח

11.2.2 **<u>שמאי המבקשת</u>**

כתוצאה מאישור השימוש החורג התאפשרה זמינות הנאמדת ב- 5% משווי הנכס בשימוש משרדים, כפי שנקבע במקרה דומה ע"י השמאי המכריע משה נדם.

לאור זאת הובאו בחשבון 5% מעלויות ההתאמה וקרן החניה המיוחסים לנכס.

שווי מ"ר משרדים בקומת מרתף עילי:	14,000	ש"ח
הפחתה בגין שימוש יחיד למשרד הנדסה (10%):	12,600	ש"ח
השבחה בגין אישור הקלה (5%):	630	ש"ח
השבחה גולמית לנכס (47.34 מ"ר):		29,824 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

ניכוי חלק יחסי בקרן חניה:

1.1 מקומות חניה X 50,966.30 ש"ח[3] X 5% = -2,806 ש"ח

ניכוי חלק יחסי בעלויות התאמה:

47.34 מ"ר X 1,200 ש"ח/מ"ר X 5% = -2,840 ש"ח

השבחה: 24,178 ש"ח

12. **ערכי שווי**

12.1 **תכנית "ע1" (המועד הקובע - 2.4.03)**

שמאי המשיבה

להלן פירוט מחירי מכירה ממערכת מס שבח למשרדים:

תאריך	כתובת		שטח	שטח ברוטו	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
15.05.2001	המלך שלמה	38	44		קרקע	₪ 315,552	₪ 7,172
28.05.2003	אבן גבירול	124		1069	6	₪ 7,920,661	₪ 7,409
14.08.2003	הא באייר	8	79		1	₪ 629,998	₪ 7,975
11.03.2004	ליפסקי לואי	10	82		קרקע	₪ 612,680	₪ 7,472
29.03.2004	הא באייר	8	45		2	₪ 317,450	₪ 7,054
24.11.2004	פרוג	12	74		קרקע	₪ 524,640	₪ 7,090
ממוצע							₪ 7,362

הכרעות שמאים מכריעים לשווי משרד במרתף:

	כתובת		משרד
מ. נדם	שמעון התרסי	41	₪ 5,300
מ. נדם	שיינקין	34	₪ 5,600
ד. פריאל	אבן גבירול	44	₪ 7,000
ל. אשד	ריינס	50	₪ 5,800
ד. פריאל	בזל	34	₪ 6,000

בהתאם לנ"ל, הנני מעריך שווי מ"ר משרד בנוי (במבנה ישן) במרתף לפי		₪ 6,000
בדחייה בהתחשב בצורך בפרסום לפי סעיף 149	0.9	₪ **5,400**

להלן פירוט מחירי מכירה ממערכת מס שבח למגורים:

תאריך	כתובת		שטח נטו	קומה	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
26.08.2003	ליברמן	5	55	2	1948	₪ 715,360	₪ 13,007
06.08.2003	אדם הכהן	22	75	2	1949	₪ 831,188	₪ 11,083
17.06.2003	ליברמן	9	45	2	1946	₪ 651,656	₪ 14,481
14.04.2003	ליברמן	10	72	2	1951	₪ 986,850	₪ 13,706
04.07.2002	אדם הכהן	22	43	קרקע	1945	₪ 644,625	₪ 14,991
שווי מ"ר מגורים ממוצע							₪ 13,454

בהתחשב בגיל הבניינים וביחס ברוטו/נטו, שווי מ"ר נטו	75%	₪ 10,090
מקדם מרתף בהתאם להוראות תכנית "ע" במעוגל	20%	₪ **2,020**
דחייה עד להכשרה בהיתר		0.95
שווי במצבו במצב קודם במועד הקובע		₪ **1,919**

[3] תעריף קרן חניה למקום חניה נדרש, עפ"י חיוב בפועל.

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 המבקשת

בהתאם להחלטת הועדה המקומית נאטמה הכניסה הראשית לנכס מתוך הבנין ואושרה כניסה מחוץ לבנין דרך שביל המעבר הצדדי, עובדה שמפחיתה משווי הנכס.

להלן נתוני השוואה למחסנים ומשרדים בסביבת הנכס – גוש 6215 :

תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר	שטח נטו	מחיר למ"ר	קומה	שנת בניה
13/03/2003	המלך שלמה	103	₪ 215,000	45.00	₪ 4,778	0	1955
27/10/2003	ארלוזורוב	74	₪ 282,051	57.00	₪ 4,948	0	1950
23/12/2003	גורדון י ל	50	₪ 488,656	113.00	₪ 4,324	1	1950
19/01/2004	ריינס	49	₪ 39,789	50.00	₪ 4,775	0	1945
28/04/2004	המלך שלמה	96	₪ 45,990	7.00	₪ 6,570	0	1957

מתקבל מחיר ממוצע למ"ר נטו – 5,079 ₪.

להלן נתוני השוואה לדירות מגורים בסביבת הנכס – גוש 6215 :

תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר	קומה	חצר	שנת בניה
06/02/2003	הפרדס	16	₪ 1,000,000	65.00	15,385	3		1950
23/02/2003	גורדון י. ל	49	₪ 834,480	56.00	14,901	3		1940
09/03/2003	ויזל	6	₪ 387,920	26.00	14,920	0		1950
10/03/2003	הירשנברג	16	₪ 872,820	50.00	17,456	2		1950
30/03/2003	המלך שלמה	68	₪ 635,850	55.00	11,561	3		1960
03/04/2003	יהלל	4	₪ 867,504	65.00	13,346	2		1968
14/04/2003	ליברמן	10	₪ 986,850	72.00	13,706	2		1951
15/04/2003	הירשנברג	18	₪ 389,215	30.00	12,974	1		1950
16/04/2003	בן עזרא	13	₪ 769,272	53.00	14,515	1		1957
02/05/2003	הפרדס	9	₪ 897,200	97.00	9,249	3		1940
01/06/2003	סמ ילג	4	₪ 918,330	82.00	11,199	3		1956
03/06/2003	הפרדס	14	₪ 796,432	76.00	10,479	3		1955
15/06/2003	אדם הכהן	22	₪ 217,500	37.00	5,878	4		1945
17/06/2003	ליברמן	9	₪ 661,656	45.00	14,703	2		1946
17/06/2003	שץ	11	₪ 726,951	55.00	13,217	3		1942
22/06/2003	גורדון י ל	49	₪ 999,096	75.00	13,321	2		1960
23/06/2003	ויזל	17	₪ 791,100	60.00	13,185	1		1948
30/06/2003	ויזל	6	₪ 133,672	11.00	8,251	0	26	1950

מתקבל מחיר ממוצע למ"ר נטו – 12,680 ₪. בהתאמה לשטח ברוטו (15%) מתקבל שווי של כ – 11,000 ₪ למ"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

12.2 **<u>שימוש חורג</u>**

שמאי המשיבה

להלן פירוט מחירי מכירה ממערכת מס שבח למשרדים:

תאריך	כתובת		שטח נטו	קומה	מחיר		מחיר למ"ר	
08.01.2014	בן גוריון	92	48	קרקע	1,000,000	₪	20,833	₪
30.06.2013	גוטליב	10	70	1	1,000,000	₪	14,286	₪
06.03.2013	עמוס	30	101	מרתף	1,500,000	₪	14,851	₪
15.01.2013	הפרדס	14	77	קרקע	1,200,000	₪	15,584	₪
15.07.2012	יהושע בן נון	81	100	מרתף	1,450,000	₪	14,500	₪
25.04.2012	הפרדס	14	74	קרקע	1,000,000	₪	13,514	₪
18.12.2011	אוסישקין	42	81	מרתף	1,000,000	₪	12,346	₪
30.10.2011	המלך שלמה	62	17	קרקע	290,000	₪	17,059	₪
29.08.2011	שד נורדאו	78	54	מרתף	676,200	₪	12,522	₪

בהתבסס על נתוני השווי הנ"ל, הנני מעריך שווי מ"ר משרד בנכס הנדון בסך ₪ 16,000

שמאי המבקשת

<u>נתוני השוואה ליום 01.01.2014 – מועד אישור ההקלה</u>

תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
20/06/2013	ארלוזורוב	68	850,000	56.00	15,179
15/01/2013	הפרדס	14	1,199,999	77.00	15,584
30/10/2011	המלך שלמה	62	290,000	17.00	17,059
מחיר ממוצע למ"ר					**15,941**

13. **<u>מחלוקות</u>**

להלן יפורטו ויורחבו המחלוקות בין הצדדים, בהמשך ובנוסף למחלוקות שקיבלו ביטוי בשומותיהם ופורטו בסעיפים 11 ו- 12 לעיל, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו:

13.1 **<u>בנייה ללא היתר</u>**

שמאי המבקשת

הנחת העבודה כי חלק משטח קומת המרתף בנוי ללא היתר אינה נכונה ואף לא רלבנטית, כמפורט להלן:

א. בתיק הבנין של הנכס אותרו שני רשיונות בנייה כדלקמן:

רשיון בנייה מקורי משנת 1950 ובו מסומן מקלט בקומת המרתף, אך תשריט זה אינו תואם את הקיים בפועל.

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

בתשריט היתר הבנייה לתוספת מעלית משנת 1996 מסומן שטח המרתף הקיים שלגביו נטען ע"י העירייה כי נבנה ללא היתר (החלק הצפוני). היתר זה מראה את קומת המרתף כפי שהיא קיימת בפועל ולכן הדבר מאשרר את הטענה שהיה היתר למרתף. סביר להניח שלא מדדו מחדש את כל קומות הבנין ובפרט את קומת המרתף אלא התבססו על תכנית של היתר אחרון קיים.

ב. נמסר לשמאי המבקשת ע"י המבקשת כי היא רכשה את הנכס בהתאם לשטח הקיים בפועל.

ג. תכניות בנין עיר החלות על הנכס מאפשרות את בנייתו, כפי שקיים בפועל.

ד. בנכס השכן, ברח' ליברמן 5, קיים מרתף הבנוי כפי שבנוי הנכס הנדון, דהיינו בהתאם לתכסית הבנייה בחלקו העורפי של הבנין. במקור ניתן היתר למקלט ולאחר מכן הוצא היתר נוסף לשטחי אחסנה.

ה. מעיון בנסח רישום המקרקעין עולה כי לא נרשמו צוי הריסה ו/או הערות כלשהן בקשר לבנייה בלתי חוקית בנכס הנדון.

יתירה מזו, מעיון בנסח רישום מקרקעין משנת 1996 עולה כי רשום צו הריסה מיום 10.6.62, אך לא על זכויותיו של מר יוסף כרמונה (בעל הנכס דאז), אלא על זכויותיה של בעלת זכויות אחרת בבנין, גב' יצחקי גיטל שרה.

כמו כן, גם בעת הוצאת היתר הבנייה לבניית המעלית לא נרשם כל צו הריסה לנכס הנדון.

ו. בעבר ניתן היה לעיין בתיקי בנין בארכיב עיריית תל-אביב באופן חופשי, כך שניתן היה להוציא מסמכים ו/או להחזירם לתיקי בנין אחרים.

ז. מכל האמור לעיל עולה כי לא בלתי נמנע כי בעבר הוצא היתר בנייה כחוק לתוספת שטח אחסנה, אך היתר זה לא נמצא בתיק הבנין של הנכס ובנוסף, תכניות בנין עיר החלות על החלקה מתירות את בניית השטח הנדון.

ח. אף כי בבקשה להיתר נרשם "שימוש חורג במרתף קיים ללא היתר", היה קיים, כמפורט לעיל, היתר למרתף אך המבקשת נאלצה להסכים לניסוח זה על מנת שלא ייגרם עיכוב בקבלת ההיתר ובכך היא הקטינה את ההפסד הכלכלי שהיה נגרם לה אילולא עשתה כן.

על כל פנים, אין מקום לבצע הפחתה של 5% בגין דחייה עד להכשרה בהיתר שכן זכויות אלו מוקנות במלואן במצב הקודם.

המסקנה המתבקשת הינה כי שווי הזכויות במצב הקודם הינו ללא הפחתה כלשהי, בהתאם לשימוש כמחסן.

שמאי המשיבה

א. חלקו הגדול של שטח המרתף בנוי בלא היתר.

ב. בפרוטוקול הועדה המקומית מוגדרת מהות הבקשה כ"שימוש חורג במרתף קיים ללא היתר...".

ג. ההיתר משנת 1996 ניתן לתוספת מעלית בבנין. המרתף אינו כלול בהיתר זה וההיתר לא מכשיר אותו.

ד. העובדה כי לא נרשם בנסח הרישום צו הריסה אינה מעידה על כך שהנכס הוקם בהיתר. בפרוטוקול הועדה מצוין כי קיימת תביעה משפטית בגין בנייה ללא היתר ושימוש כמשרד.

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

ה. רוכש פוטנציאלי היה מביא בחשבון בשיקוליו את העובדה שלנכס לא ניתן היתר.

ו. היתרי הבנייה שהוצגו לבנין ברח' ליברמן 5 אינם רלבנטיים לנכס הנישום ואינם מעידים כי הנכס הוקם בהיתר.

ז. בהתחשב בכך שניתן היה להכשיר את המרתף לפי תכנית "ע", הובאה בחשבון בשומת שמאי המשיבה הפחתה בשיעור של 5%, אולם שיעור ההפחתה הראוי הינו 10%.

<u>הכרעה</u>:

כאמור לעיל בתכנית הבקשה להיתר שהוגשה ע"י המבקשת נרשם בשם המבקשת עצמה:

שטח מרתף קיים בהיתר:	11.96 מ"ר
שטח מרתף קיים ללא היתר, המבוקש לאישור בדיעבד:	35.38 מ"ר
סה"כ השטח המבוקש להיתר:	47.34 מ"ר

השטחים הנ"ל עולים מחישוב שטחים שנעשה ופורט בתכנית ההגשה, תוך הבחנה והבדלה בין שטח המרתף הקיים בהיתר לבין שטח המרתף הקיים ללא היתר, המבוקש לאישור בדיעבד.

בפרוטוקולים של ועדת המשנה לתכנון ולבנייה ושל רשות הרישוי נכתב פעמים אחדות כי המרתף בנוי ללא היתר ("מרתף קיים ללא היתר בשטח של 47 מ"ר", "מבוקש אישור בנית המרתף בדיעבד" ועוד) וכי קיימות תביעות משפטיות ("11.10.2011 - בניית מרתף ללא היתר, ושימוש בפועל למשרד").

מכל האמור לעיל עולה כי אין כל ספק כי חלק משטח המרתף, ולמעשה מרבית שטחו, נבנה ללא היתר.

עפ"י הפסיקה, שמאי מכריע איננו ערכאת ערעור על החלטות של ועדה מקומית. **בבש"א 165499/06 חסיד אברהם ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים**, נפסק כדלקמן (ההדגשות שלי - י.ב.):

> **"<u>השמאי המכריע אינו ערכאת ערעור על החלטת הועדה המקומית</u>. הייתה זו הועדה המקומית שאישרה בהחלטתה את הבקשה לשימוש חורג. גם אם לדעת המערערת הבקשה להיתר לשימוש החורג הוגשה בטעות ובהיסח דעת מומחי המערערים, עדיין הדיון בשאלת הצורך בהיתר כזה, הינה בפני הועדה המקומית ולאחר מכן - ערר לועדת ערר על פי החוק (סע' 12ב לחוק). השמאי המכריע דן בנושא ההשבחה בתחום מומחיותו, דהיינו בשאלת עלית ערך המקרקעין בגין תוכניות משביחות או השימוש החורג שאושר. <u>בשאלה העקרונית, המשפטית, לצורך בהקלה או בהיתר לשימוש חורג, לעניין השימושים המבוקשים, חסר השמאי המכריע כל סמכות הכרעה</u>..."**.

בענייננו אמנם אין מדובר בהקלה או בשימוש חורג אלא בשאלה האם חלקו הגדול של שטח המרתף נבנה בהיתר אם לאו, אך בהחלט יש מקום להחיל את הפסיקה דלעיל גם על שאלה זו.

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

מעבר לכל האמור לעיל, המבקשת עצמה היא זו שביקשה היתר לאישור בדיעבד של אותו חלק של המרתף שנבנה ללא היתר, כך שאין מקום שתבוא ותטען טענה הפוכה לגמרי בפני שמאי מכריע, כשהיא תולה זאת בנימוקים שונים שפורטו לעיל בעמדת שמאי המבקשת. ככל שלמבקשת טענה בענין זה, פתוחה כמובן בפניה הדרך לטעון זאת במסגרות משפטיות מתאימות.

לפיכך אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש לבצע הפחתה של 5% בגין דחייה עד להכשרת שטח המרתף כולו בהיתר.

13.2 **<u>עלויות התאמה</u>**

שמאי המבקשת

נדרשות עבודות התאמה בסיסיות לצורך התאמת הנכס למשרדים, וביניהן: תשתיות חשמל, מים ותקשורת, חדר שירותים, ריצוף בסיסי.

מדובר בעלויות התאמה בסיסיות נדרשות ולא בעלויות שיפוץ. ננקטה עלות של 700 ש"ח למ"ר לעלויות ההתאמה. הובאו בחשבון רק עבודות בסיסיות נדרשות. היתה בנכס ריצפת בטון עם ציפוי PVC קרוע, שהיתה גלית עקב שורשים של עצי פיקוס שבחצר, וכן נדרשה משאבה לניקוז ביוב.

המשרד היה ברמה ירודה מאד, בדומה למחסן. המשרד שימש לתכנון אינסטלציה, עבדו בו רק צוות המתכננים של המשרד ולא התקבלו בו לקוחות.

שמאי המבקשת הציג קטעים מחוות דעת של מומחה, אינג' גבי קיינר, שהוגשה בהליך פלילי שננקט נגד המבקשת, וזאת לענין עלויות ההתאמה, שנקבו על ידו בסך של 50,000 ש"ח לשנת 2011.

כן הציג שמאי המבקשת טבלת תחנות תיאום תכנון של מינהל ההנדסה של עיריית תל-אביב לבקשה להיתר בנייה בנכס הנדון, הכוללת תחנת תיאום של מיקלוט, וכן פירוט עלויות בסך של 18,100 ש"ח + מע"מ שנדרשו להכשרת המקלט בבנין. שמאי המבקשת ציין כי לעלויות אלו יש להוסיף סכום של 1,000 ש"ח + מע"מ כעלות פיקוח שבוצע בפועל ע"י מר תמיר רן, מנהל-שותף בחברת ידר הנדסה בע"מ (המבקשת).

שמאי המשיבה

הנכס הנדון קיים ללא היתר ומשמש כמשרד שנים רבות טרם המועד הקובע. לפיכך אין להביא בחשבון במועד הקובע עלויות התאמה.

בהסכם המכר משנת 2011 מצוין כי המימכר מהווה משרד. לאחר המכר הנכס שופץ. לפיכך, אין להביא בחשבון את עלויות השיפוץ. הוצאות שיפוץ אינן מהוות עלויות התאמה.

עפ"י רישומי האגף לחיובי ארנונה בעירייה, הנכס מסווג עשרות שנים כמשרד.

לאור האמור לעיל, אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה.

שמאי המשיבה התנגד להגשת חוות הדעת של אינג' קיינר, וזאת מטעמים שונים, וביניהם כי עניינה של חוות דעת זו בהליך משפטי לשנת 2011 והיא אינה משקפת או אמורה לשקף למועד הקובע בענייננו. כמו כן, בחוות הדעת לא ניתן פירוט של עבודות ההתאמה הנדרשות.

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

ביחס לעלויות ההכשרה של המקלט:

- רשימת העלויות שרירותית והביצוע בעלויות אלו לא הוכח.
- סידור המקלט תורם להשבחת כל הדירות בבנין ולפיכך במידה שמתייחסים לעלויות אלו, יש להתייחס גם להשבחה של כלל הדירות בבנין הנובעת מסידור המקלט.

שמאי המבקשת

- רשימת העלויות מלאה, איננה שרירותית והיא תואמת את מחירון "דקל" לעבודות קטנות.
- התאמת המקלט היוותה תנאי לקבלת היתר ועלות ההתאמה חלה במלואה על המבקשת, כך שאין זה רלבנטי באם שאר הדירות הושבחו.

<u>הכרעה</u>:

עלויות התאמה שבהן יש להכיר לצורך חישוב ההשבחה הינן עלויות של עבודות הנוגעות להתאמה מבנית של הנכס, להבדיל משיפור הגימור או מהתקנות והשקעות ספציפיות בריהוט, ציוד וכדומה, שאינן בגדר הוצאות התאמה שאותן יש לנכות מן ההשבחה בשווי הנכס.

בעניינו הנכס הנדון שימש כמשרד במשך שנים, אם כי שלא בהיתר, ולפי דברי שמאי המבקשת ונציג המבקשת, היה מצבו הפיזי של המשרד ירוד. איני מקבל את התיאור של הנכס בעת ששימש כמשרד תכנון הנדסי כאילו היה ברמת גימור של מחסן, הדבר הינו בלתי סביר בעליל. לפיכך, למעשה לא נדרשו עלויות כבדות במיוחד של עבודות התאמה שיש להכיר בהן לשם התאמתו של הנכס לשמש כמשרד עפ"י הבקשה הנוכחית.

לפיכך אני מחליט כי יש מקום להתחשב בעלויות התאמה חלקיות בלבד.

בין שאר העלויות שיש להכיר בהן נכללת עלות הקמת המקלט. אמנם מדובר במקלט משותף של הבנין כולו, עם כניסה נפרדת שלא דרך הנכס הנדון, והמקלט משרת את כלל הדירות בבנין, אך הדרישה להקמת המקלט הוצבה בפני המבקשת, ובפניה בלבד, כתנאי של מיקלוט וכ"תחנת תיאום תכנון" לצורך קבלת היתר, כך שהעלות במלואה הושתה עליה.

עפ"י נסיוני המקצועי כמהנדס בנין בדקתי את פירוט העלויות של התקנת המקלט ומצאתי כי יש מקום להכיר בעלות כוללת של 18,100 ש"ח (ללא מע"מ).

לענין זה, מהטעמים שפורטו בעמדת שמאי המשיבה לעיל, אני מחליט שלא להתבסס על חוות הדעת של אינג' קיינר.

בנוסף לעלות התקנת המקלט, אני קובע כי יש מקום להכיר בעלות נוספת, המוערכת על ידי בכ- 250 ש"ח למ"ר, לביצוע עבודות התאמה שונות, דהיינו סך כולל של:

47.34 מ"ר X 250 ש"ח/מ"ר = 11,835 ש"ח (ללא מע"מ).

סך עלויות ההתאמה: 29,935 ש"ח, ובמעוגל 30,000 ש"ח (ללא מע"מ).

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

13.3 **<u>קרן חניה</u>**

שמאי המבקשת

הובאה בחשבון הפחתת תשלום קרן חניה עבור 1.184 מקומות חניה (40 מ״ר / 47.34 מ״ר).

הפחתת קרן החניה מהיטל ההשבחה הוכרה בפסיקות שמאים מכריעים כמפורט להלן:

שם השמאי	גוש/חלקה	כתובת	שטח מרתף במ״ר	ה. השבחה בש״ח	האם הופחתו ע. התאמה וכופר חניה
אייל יצחקי	7229/22	נחמיה 17	40.03 נטו 44 ברוטו	11,000, דהיינו 250 ₪/מ״ר	כן. ס׳ 7.5 אצלו.
בצלאל קציר	6914/28	גאולה 6	מתייחס לחלקה בשלמות	50 $, דהיינו 233 ₪/מ״ר	מתייחס לחלקה בשלמות
דורית פריאל	6907/48	בוגרשוב 12	87.8	<u>0</u> שווי מ״ר מבונה מחסן – 800 $, שווי מ״ר מבונה משרד – 960 $	כן. נקבע כי אין השבחה עוד לפני הפחתת עלויות התאמה.
לבנה אשד	6215/55	ריינס 5	105	44,658, דהיינו כ – 425 <u>למ״ר.</u> שווי מ״ר מצב חדש – 5,850 ₪, שווי מ״ר מצב קודם – 4,660 ₪.	לא הפחיתה עלויות התאמה שכן הנכס שימש כמשרדים במועד הקובע. הופחת כנראה בטעות כופר חניה 1 במקום 2.6.
לבנה אשד			77	41,752, דהיינו כ – 542 ₪/מ״ר.	כן. עלויות התאמה 840 ₪ למ״ר.
משה נדם	7430/20	שיינקין 24	28	18,236, דהיינו כ – 651 למ״ר. מצב חדש כולל מקדם 0.95 בגין הצורך בפרסום הקלה.	עלויות התאמה זניחות. הופחת כופר חניה
דורית פריאל	6214/371	בזל 34	210	<u>41,000, דהיינו 195 למ״ר.</u> שווי מצב חדש 6,000, מצב קודם 4,300	כן. למרות שעמדה בפניה החלטת ועדת ערר 85046/0. ע. התאמה – 100,000 ש״ח

כמו כן - פסיקת ועדת ערר מס׳ תא/85021/11 מיום 1.3.16, בורנשטיין נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב וכן פסיקת ועדת ערר מס׳ 8127/13 מיום 7.10.14, שולמית לזרוביץ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מגדל העמק, לעניין הקטנת השווי השיורי של הנכס.

לאחרונה אף ניתנה פסיקה חדשה שמתבססת על פס״ד של ביהמ״ש העליון בענין אברמוביץ׳.

שמאי המשיבה

בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה בערר מס׳ 85046/10 נקבע כי אין להפחית תשלום לקרן חניה מהיטל השבחה:

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

"היטל השבחה הינו היטל מכח חוק. המקרים בהם ניתן פטור מההיטל או שניתן לקזז ממנו תשלום חובה זה או אחר, צריכים להיות מעוגנים בדבר חקיקה מפורש. משלא נקבעה הוראה בחיקוק המאפשרת קיזוז התשלום לקרן חניה מהיטל השבחה - הרי שלא ניתן לקזזו".

לפיכך אין להפחית תשלום קרן חניה מן ההשבחה.

במידה שטענה זו לא תתקבל, הרי שבמקרה זה אין לקזז את התשלום בגין קרן החניה, בין היתר מאחר שהנכס הנדון נמצא באזור עם מבנים ישנים, מרביתם ללא פתרונות חניה עפ"י תקן ולכן ערכי השווי של נכסים אלו משקפים הן את המחסור בחניה והן את המחסור בפתרונות חניה ואת הצורך בתשלום כופר חניה, ככל שקיים.

לחילופי חילופין, בהנחה שהטענות הנ"ל לא יתקבלו, עלות קרן חניה במועד הקובע היתה 6,423 $, שהינם כ- 30,000 ש"ח ולא כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת.

בהתאם לפרוטוקול נדרשים 1.1 מקום חניה.

<u>הכרעה</u>:

עפ"י סעיף 10ג(3) לתקנון תכנית "ע1", "הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש".

מאחר שבנכס הנדון לא ניתן לספק בפועל מקומות חניה, נדרש עפ"י היתר הבנייה תשלום בפועל לקרן חניה, לפי 1.1 מקומות חניה.[4]

בהחלטה שניתנה בועדת ערר לתכנון ובנייה **בערר (ת"א) 85021/11 אורלי בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, נקבע בין השאר:

"... הרי שנושא תשלום קרן החניה מעוגן בתכנית החלה על המקרקעין ומהווה חלק מהמצב התכנוני התקף.

לפיכך לטעמנו כאשר מבחינה שמאית המסקנה היא כי קרן החנייה משפיעה על שווים האובייקטיבי של המקרקעין הרי שלא ניתן להתעלם מכך ומן הראוי להביא אותה בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה במקרים המתאימים".

כלומר עפ"י החלטת ועדת הערר, בהערכת ההשבחה יש להביא בחשבון את ההוצאה שתידרש לקרן חניה.

סכום קרן החניה למקום חניה למועד הקובע של תכנית "ע1" נקבע בשומות מכריעות בסך של 35,000 ש"ח או למעלה מכך, למעט בשומת השמאי המכריע משה נדם ברח' שיינקין 34 פינת רח' יוסף הנשיא 12, תל-אביב, שבה נקבע סכום של 30,000 ש"ח.

אני מעדיף לנקוט בסכום השכיח, שבו אף נקטתי בעבר, בסך של 35,000 ש"ח.

1.1 מקומות חניה X 35,000 ש"ח = 38,500 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

13.4 **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה

בהתאם לפרוטוקול הועדה אושר בנכס שימוש לבעל מקצועי חופשי (הנדסה). בסעיף 10 ב'(2) לתכנית "ע1" נקבע כי יותר שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מיטרד למגורים. לפיכך, אין להפחית משווי עיסקות ההשוואה.

שמאי המבקשת

חיזוק לערכי שווי למחסנים - בשומה מכרעת של השמאי המכריע יצחק ברמן בענין גו"ח 6632/468, רח' משה מוקדי 3-1, תל-אביב, שבה, לפי סקר שנעשה ע"י השמאי המכריע למחסנים לפי תכנית "ע1", התקבל שווי של 1,200 $ למ"ר + מע"מ, שווי דומה לזה שננקט בשומת שמאי המבקשת.
כל עיסקות ההשוואה שפורטו ע"י שמאי המשיבה מתייחסות לקומות עיליות ובתחשיבו לא הובאה בחשבון הפחתה לקומת מרתף.

<u>הכרעה</u>:

תכנית "ע1":

<u>מחסן</u>:

מן העיסקאות שפורטו לעיל של דירות בסביבת הנכס הנדון, תוך ניטרול העיסקאות החריגות בשני קצות מסד הנתונים, מתקבל שווי ממוצע של 13,084 ש"ח/מ"ר
בהתאמה לשטח ברוטו (20%): 10,903 ש"ח/מ"ר
שווי מחסנים דירתיים, בהתחשב בהתאמה הפיזית
הנדרשת ובפחת שטח (25%): 2,726 ש"ח/מ"ר

<u>משרד</u>:

לפי נתוני עיסקאות ופסיקות של שמאים מכריעים שפורטו לעיל, מתקבל שווי של 6,000 ש"ח למ"ר למשרד במרתף בסביבת הנכס הנדון, ובשווי זה אנקוט.

שימוש חורג:

מעיסקות ההשוואה שפורטו לעיל ביחס למשרדים בקומות מרתף בסביבת הנכס הנדון, ובהתאמה לזמן מתקבל שווי ממוצע של 15,400 ש"ח למ"ר.
לפיכך אנקוט בשווי של 15,400 ש"ח למ"ר, ועל שווי זה אפעיל מקדם הפחתה 0.9 בגין הגבלת השימוש למשרד הנדסה בלבד.

[4] כאמור לעיל, בהיתר הבנייה צויין "פתרון חניה עבור 1.1 מקום חניה הנדרש ניתן ע"י השתתפות בקרן 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

13.5 **<u>מקדם השבחה לאישור השימוש החורג</u>**

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה נוקט במקדם 10%.

מקדם ההשבחה ראוי שיגלם את שיעור הדחייה/היוון של השימוש המבוקש לשנה אחת לפחות בתוספת מרכיב סיכון שקיים בגין ההליך הדורש פרסום והתנגדויות. שיעור היוון ראוי למשרד כמבוקש הינו בגבולות של 8.5% - 7.5 ולכך יש להוסיף מרכיב סיכון כנ"ל.

שמאי המבקשת

שמאי המבקשת נוקט במקדם 5%.

מקדם זה נקבע במקרה דומה ע"י השמאי המכריע משה נדם.

הבנין הסמוך ממערב הוא שגרירות רומניה ובבנין הסמוך ממזרח יש מרפאה, כך שהסיכון נמוך מאד.

שיעור ההיוון למשרדים הוא סביב 7% ולא 8.5% - 7.5 כנטען ע"י שמאי המשיבה.

<u>הכרעה</u>:

המועד הקובע לשימוש החורג הינו 1.1.14.

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שנערכה על ידי השמאי הממשלתי, שיעור התשואה הממוצע בנכסי משרדים - הן במחצית השנייה של שנת 2013 והן במחצית הראשונה של שנת 2014, הינו 8.2%.

כלומר השיעור הנכון לנכס הנדון במועד הקובע הינו 8.2%.

לפיכך אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה בענין זה ואף אני אנקוט במקדם השבחה בשיעור של 10% לשימוש החורג, מקדם הכולל גם מרכיב סיכון שקיים בגין ההליך הדורש פרסום והתנגדויות.

14. **<u>חישוב ההשבחה</u>**

14.1 **<u>תכנית "ע1" (המועד הקובע - 2.4.03)</u>**

מצב קודם:

שטח בנוי בקומת המרתף בהיתר:

11.96 מ"ר X 2,726 ש"ח/מ"ר = 32,603 ש"ח

שטח מבוקש לאישור במרתף בדיעבד -

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

בנייה קיימת ללא היתר:		
35.38 מ״ר X 2,726 ש״ח/מ״ר X 0.95[5] =		91,624 ש״ח
סה״כ שווי מצב קודם:		124,227 ש״ח
מצב חדש:		
47.34 מ״ר X 6,000 ש״ח/מ״ר =		284,040 ש״ח
עלויות התאמה:[6]		-30,000 ש״ח
קרן חניה:[7]		-38,500 ש״ח
סה״כ:		215,540 ש״ח
שווי מצב חדש בדחייה עקב צורך בפרסום, שמיעת התנגדויות וכיו״ב		
ל- 1.5 שנה בשיעור היוון של 6% (0.916):		197,435 ש״ח
השבחה:		73,208 ש״ח

14.2 **<u>אישור שימוש חורג לצמיתות (המועד הקובע - 1.1.14)</u>**

שווי המשרד במצב החדש:		
47.34 מ״ר X 15,400 ש״ח/מ״ר X 0.9[8] =	656,132 ש״ח	
השבחה לזמינות לצמיתות (10%):		65,613 ש״ח

15. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית ״ע1״ ושימוש חורג, הינם כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה (ש״ח)	היטל השבחה (ש״ח)
״ע1״	2.4.03	73,208	36,604
שימוש חורג	1.1.14	65,613	32,806

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

[5] מקדם הפחתה בגין דחייה עד להכשרת שטח המרתף כולו בהיתר.
[6] סעיף 13.2 לעיל.
[7] סעיף 13.3 לעיל.
[8] מקדם הפחתה בגין הגבלת השימוש למשרד הנדסה 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

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

ניתנה היום, 19.12.16.

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