יצחק ברמן

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 6.12.11

מס' תיק : 1235

בענין : שועלי אברהם

ע"י עטרה שינברגר, עו"ד, ורדו קאופמן, שמאי מקרקעין

<u>המבקש</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב

ע"י גבי קיינר, שמאי מקרקעין

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

<u>חלקה 2 בגוש 7060</u>

<u>דרך שלמה 175 פינת רחוב ראב"ד 28, שכונת שפירא</u>

<u>תל-אביב</u>

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור תכניות בנין עיר שיפורטו בסעיף 3 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

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	חלקה ועליה בנין בן שתי קומות מעל לקומת מרתף חלקית
כתובת	:	דרך שלמה 175 פינת רחוב ראב"ד 28, שכונת שפירא, תל-אביב
גוש	:	7060
חלקה	:	2
שטח החלקה	:	504 מ"ר

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
1680	25.12.81
"ע"	13.12.85
"ג"	6.5.94
"ע1"	2.4.03
"ג1"	4.9.07

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 2010-01292 מיום 1.4.11 של מר גבי קיינר.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 11-7226 מיום 20.6.11 של מר רדו קאופמן.

4.3 4 הסכמי מכר, כולם מיום 31.12.07, שעל פיהם נרכשו כל תת-החלקות בבנין (תת-חלקות 4 - 1) ע"י שועלי אברהם (המבקש).

4.4 רשימת שכונות פעילות בפרוייקט שיקום שכונות, שהופקה ביום 17.6.11 מאתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון (הוצגה ע"י שמאי המבקש).

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 4.8.11 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקש	-	מר רדו קאופמן
בנו של המבקש	-	עו"ד יהושע שועלי
שמאי המשיבה	-	מר גבי קיינר

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 31.8.11 יחד עם גיל גלעד, שמאי מקרקעין ממשרדי, ובאותה נוכחות של הצדדים כפי שהיתה בדיון, כמפורט לעיל.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חלקה ועליה בנין בן שתי קומות מעל לקומת מרתף חלקית, בדרך שלמה 175 פינת רחוב ראב"ד 28, שכונת שפירא, תל-אביב.
הבנין משמש כיום למלאכה ולמגורים.
החלקה הינה בפינה הצפון-מזרחית של צומת דרך שלמה ורחוב ראב"ד, בחלק הצפון-מזרחי של שכונת שפירא, בקירבת התחנה המרכזית החדשה.
שכונת שפירא הינה שכונת מגורים ותיקה בדרום העיר, המאופיינת באוכלוסיה מחתך סוציו-אקונומי נמוך, וכוללת עובדים זרים ופליטים.
השכונה הוכרזה ע"י הממשלה כשכונת שיקום.
סביבת הנכס מתאפיינת בבנייני מגורים ותיקים מאד בני 3 - 1 קומות. ברחובות הראשיים קומות הקרקע משמשות למסחר או למלאכה.
דרך שלמה הינה עורק תנועה דו-סיטרי המאופיין בתנועה ערה של כלי רכב במשך רוב שעות היום.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא, ברמה בינונית.
שטחה הרשום של החלקה - 504 מ"ר.
שטח החלקה לחישוב זכויות, עקב הפקעה לכיוון דרך שלמה ולכיוון רחוב ראב"ד - 450.76 מ"ר.
לחלקה צורה כמעט מלבנית, עם חזית דרומית באורך של 20.85 מ' לדרך שלמה וחזית מערבית באורך של 25.05 מ' לרחוב ראב"ד.
הבנין הנדון בנוי בקיר משותף עם הבנין שממזרח לו, בדרך שלמה 177.
הבנין רשום כבית משותף. שטחי היחידות בבנין יפורטו בהמשך, בפרק "הזכויות 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

הבנין נבנה לפני כ- 70 שנה והוא כולל כדלקמן:

מרתף:

שטח המרתף הינו 21.25 מ״ר, והוא כולל מקלט.

בעת ביקורי בנכס היתה הגישה אל המרתף חסומה.

קומת קרקע:

רוב רובה של הקומה משמש כמפעל לייצור אריזות קרטון, והינו במצב פיזי ירוד.

ביתרת שטח הקומה - חנות שהוסבה לדירת מגורים המשמשת למגורי עובדים זרים[1] וכן מחסן חד-קומתי עם גג מלוחות פח.

קומה א׳:

הקומה כוללת 3 דירות מגורים המשמשות למגורי עובדים זרים.[2]

גג:

על הגג בנויים חדר כביסה, בשטח של 10.42 מ״ר, ותוספת בנייה בלתי חוקית, שהוסבו ליחידת דיור.[3]

בעת ביקורי בנכס היתה דלת היציאה לגג נעולה ולא היה ניתן לצאת אל הגג.

מצבו הפיזי הכללי של הבנין נאה ביחס לגילו, למעט בקומת הקרקע, בחלקו הפנימי של הנכס המשמש כמפעל, שם קיימים קטעי טיח נרחבים חסרים, בעיקר בתיקרה, החושפים מוטות ברזלי זיון חלודים.

8. <u>המצב התכנוני</u>

<u>תכניות בנין עיר</u>

8.1 מצב קודם			
תכנית	**ילקוט פרסומים**	**תאריך פרסום**	**עיקרי התכנית**
1038	1458	20.6.68	התכנית השהתה לתקופה של שנה אחת חלקים מתכניות E, F, 475 ו- 590 (שהיתה באותה עת מופקדת) על מנת לאפשר תכנון מחדש של חלקים אלה.

[1] עפ״י שומת שמאי המבקש.
[2] כנ״ל.
[3] 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

590	1475	19.9.68	התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מסחרי. הוראות התכנית וזכויות הבנייה באזור מסחרי: השימושים המותרים: בקומת הקרקע: שימושי מסחר, בידור, בתי מלון ופנסיונים, מועדונים, משרדים, משרדי בנק, מוסכים, בתי מלאכה לתיקון כלי בית ועוד. בקומות העליונות: משרדים, מגורים. מספר יחידות דיור לדונם נטו: 10 יח"ד. שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר (או לפי חלוקה קיימת). אחוזי בנייה לקומה: 35%. מספר קומות: 3 קומות. גובה מקסימלי: 11.5 מ'. קוי בנין: צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ' (במגרשים שעומקם פחות מ- 18 מ' יורשה קו בנין אחורי של 4 מ').

8.2 מצב חדש			
תכנית	**ילקוט פרסומים**	**תאריך פרסום**	**עיקרי התכנית**
1680	2770	10.12.81	התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כולל מדרגות פנימיות לכל דירה בקומה העליונה.
"מ"	2829	24.6.82	התכנית משנה אחוזי בנייה וקובעת הוראות לגבי תוספת קומה, מירווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן. בגין תכנית זו לא נגבה ע"י הועדה המקומית היטל השבחה.
"ע"	3275	28.11.85	התכנית מתירה כדלקמן: • בבנין למגורים: קומת מרתף אחת בשטח היקף (קונטור) קומת הקרקע. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקי ילדים, חדרי שירותים ומעליות, מדרגות. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. לא יורשו מגורים במרתף. • בבנין מגורים מעורב עם חזית מסחרית: שתי קומות מרתף, לפי גודל הקומה המסחרית והחזית. השימושים המותרים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכדומה, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

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

			גובה המרתף ייקבע ע"י הועדה המקומית אך בכל מקרה לא יעלה על 4.0 מ'. לא יורשו מגורים במרתף.
"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 בשטח של עד שליש משטח הגג הצמוד. לא ניתן לבנות חדרי יציאה מעל קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
"ע1"	5167	18.3.03	התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התכנית מאפשרת בניית שתי קומות מרתף בשטח של עד 80% משטח המגרש. גובה קומות המרתף נטו לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. 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. השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.
"ג1"	5705	20.8.07	התכנית מהווה שינוי לתכנית "ג". התכנית מאפשרת בכל דירה בקומה העליונה בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר, ובתכסית בנייה בשיעור מירבי של 65% משטח הגג, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים. מותרת הקמת פרגולות בשטח של שליש משטח הגג הפנוי או בשטח של 10 מ"ר, לפי הגדול יותר.

9. <u>רישוי</u>

9.1 ביום 9.10.50 ניתן לישורון אליעזר רשיון מס' 729 להוספת חנות, מחסן וח"ש בקומה א', ולבנין קומה ב' המכילה 10 משרדים עם ח"ש.

9.2 בתיק הבנין מצויות תכניות הגשה בלתי חתומות שבהן מצוין כי בקומת הקרקע קיימות חנויות, מאפיה ומחסן, ובקומה א' משרדים או דירות מגורים.

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

10. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ"י פלטי מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלישכת רישום מקרקעין בתל-אביב, שהופקו ביום 14.6.11 באמצעות האינטרנט, שטחה של חלקה 2 בגוש 7060 הינו 504 מ"ר.
הבנין הבנוי על החלקה רשום כבית משותף וכולל 5 תת-חלקות (כולל הרכוש המשותף).

להלן פירוט הרישום של תת-חלקות 4 - 1:

תת-חלקה	קומה	תיאור	שטח (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	בעלים
1	קרקע	מאפיה	338.44	338/578	גלמן ורדה - 1/2 ישורון ישראל - 1/4 כהן דורית - 1/4
2	ראשונה	דירה	93.00	93/578	ישורון ישראל - 1/2 כהן דורית - 1/2
3	ראשונה	דירה	57.00	57/578	גלמן ורדה - 1/2 ישורון ישראל - 1/4 כהן דורית - 1/4
4	ראשונה	דירה	90.00	90/578	גלמן ורדה

על כל אחת מתת-חלקות 4 - 1 רשומות הערת אזהרה לטובת שועלי אברהם וצו הריסה על ההערה של שועלי אברהם.

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

11.1 **<u>הסכמות</u>**

בין שמאי הצדדים קיימות הסכמות כדלקמן:

11.1.1 <u>תכנית "מ"</u>

הועדה המקומית אינה גובה היטל השבחה בגין תכנית זו.

11.1.2 <u>תכנית "ע"</u>

התכנית אינה גורמת להשבחת הנכס הנדון.

זאת מן הטעם שבמועד הקובע לא היתה כדאיות כלכלית להרחיב את המרתף עד לשטח של 35% משטח החלקה.

11.1.3 <u>תכנית "ג"</u>

התכנית אינה גורמת להשבחת הנכס הנדון.

שמאי המשיבה אינו מנמק זאת, ואילו שמאי המבקש מנמק זאת בכך שהזכויות המוקנות עפ"י תכנית זו חופפות לאלו שהוקנו עפ"י תכנית 1680.

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>:

<u>תכנית "מ"</u>

אין חיוב בהיטל השבחה, וזאת מן הטעם שתכנית "מ" באה להסדיר נוהגים שונים שהיו נהוגים בתקופה שקדמה לה, לרבות סגירת מרפסות ועוד. עפ"י החלטה שהתקבלה ע"י הועדה המקומית לא נגבה היטל השבחה בגין תכנית זו.

<u>תכנית "ע"</u>

אני מצטרף להסכמה שבין שמאי הצדדים בכך שאין כדאיות כלכלית במועד הקובע בהרחבת המרתף הקיים עד לשטח של 35% משטח החלקה.

<u>תכנית "ג"</u>

תכנית "ג" אינה חופפת באופן מלא לתכנית 1680 אלא מוסיפה עליה פרגולה בשטח של עד שליש משטח הגג הצמוד.

כלומר לכאורה קיימת השבחה, אולם בנסיבות הקיימות של מיקום הנכס ושל צביון סביבתו אני קובע כי במועד הקובע, בשנת 1994, לא היתה בכך כל השבחה בעלת משמעות כלכלית.

לפיכך אני מצטרף להסכמה שבין שמאי הצדדים על כך שאין השבחה בגין תכנית "ג" בנכס הנדון במועד הקובע.

11.2 **<u>מחלוקות</u>**

להלן יפורטו המחלוקות בין שמאי הצדדים, העולות מן השומות, מן המסמכים הנוספים שהועברו ומן הטענות שהושמעו במהלך הדיון.

בהמשך יובא דיון מפורט במחלוקות אלו והכרעתי בהן.

12.2.1 תכנית 1680 (המועד הקובע - 25.12.81)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	אפשרות לבניית שני חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א	הנכס הינו בתחום שכונת שיקום. לכן לפי סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה חל עליו פטור מתשלום היטל השבחה. כמו כן, חל פטור לפי סעיף 19(ג)(2) בגין הרחבת דירה עד לשטח של 140 מ"ר ולפי סעיף 19(ג)(1) בגין הרחבת דירה כנ"ל. התחשיב דלהלן הינו תחשיב חלופי.

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	חדר יציאה לגג - 1.2	חדר יציאה לגג - 1.2 אי-ודאות ביכולת מימוש הזכויות גם לאחר תום החיים הכלכליים של הבנין - 0.75
דחייה	0.75	0.6 (10 שנים, 5%)
עלויות התאמה		46 מ״ר X 0.78 ש״ח/מ״ר (50 $/מ״ר) = 35.88 ש״ח
שווי	170 $ למ״ר מבונה 4,250 $ לחדר (66.3 ש״ח לחדר)	40 ש״ח לחדר (2,564 $ לחדר)
תחשיב ההשבחה	2 יח׳ X 23 מ״ר X 170 $/מ״ר X 1.2 X 0.75 = 7,038 $ ובש״ח (שער יציג - 0.0156 ש״ח): 110 ש״ח	2 חדרים X 40 ש״ח/חדר X 1.2 X 0.75 X 0.6 = 43.20 ש״ח עלויות התאמה: 35.88 ש״ח השבחה: 7.32 ש״ח
השבחה	110 ש״ח	7.32 ש״ח אך חל פטור מתשלום היטל השבחה

12.2.2 תכנית ״ע1״ (המועד הקובע - 2.4.03)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה		מרתף עליון - עבור יחידות מסחריות. מרתף תחתון - עבור מחסנים לדירות מגורים. חל פטור מהיטל השבחה לפי סעיפים 19(ב)(1), 19(ג)(1), 19(ג)(2) ו- 19(ג1) לתוספת השלישית בגין שכונת שיקום ובגין הרחבת דירה עד לשטח של 140 מ״ר. בנוסף, בסביבת הנכס לא מומשו מרתפים מתחת לבניינים קיימים, דבר המעיד על חוסר כדאיות כלכלית. ביחס למרתף התחתון התחשיב דלהלן הינו תחשיב חלופי.
מקדמים	השבחה של ״ע1״ ביחס ל- ״ע״ - 0.25	מרתף עליון - 0.5 מרתף תחתון - 0.2 שטחים נלווים (שטחים שהינם בעלי פוטנציאל כלכלי בבית משותף עתידי, מעבר לשטחים הצמודים לדירות) - 0.5
דחייה	מקדם - 0.6 (ללא ציון שנים, 8%)	0.5 (15 שנים, 5%)
עלות עודפת	עלות עודפת לדיפון בגין מרתף עפ״י התכנית הנדונה: 451 מ״ר X 80% X 35 $/מ״ר = 12,600 $	
שווי	600 $ (2,803 ש״ח) למ״ר מבונה	למסחר: 2,335.50 ש״ח (500 $) למ״ר מבונה למגורים: 1,840 ש״ח (394 $) למ״ר מבונה

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	451 מ״ר X 80% X 600 $/מ״ר X 0.25 X 0.6 = $ 32,400 עלות עודפת: $ -12,600 השבחה: $ 19,800 ובש״ח (שער יציג - 4.671 ש״ח): 92,500 ש״ח	שטח אקויולנטי במצב הקודם: 450.76 מ״ר X 35% X 0.5 X 0.5 = 39.44 מ״ר שטח אקויולנטי במצב החדש: מרתף עליון: 450.76 מ״ר X 80% X 0.5 X 0.5 X 0.5 = 45.08 מ״ר מרתף תחתון: 450.76 מ״ר X 80% X 0.2 X 0.5 X 0.5 = 18.03 מ״ר השבחה מרתף עליון: (39.44 מ״ר - 45.08 מ״ר) X 2,335.50 ש״ח/מ״ר = 13,159.08 ש״ח השבחה מרתף תחתון: 18.03 מ״ר X 1,840 ש״ח/מ״ר = 33,175.20 ש״ח
השבחה	92,500 ש״ח	מרתף עליון - 13,159.08 ש״ח מרתף תחתון - 33,175.20 ש״ח אך על ההשבחה במרתף התחתון חל פטור מתשלום היטל השבחה

12.2.3 תכנית ״ג1״ (המועד הקובע - 4.9.07)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	בבנייה בו-זמנית ניתן לבנות בהיקף של 65% משטח הגג, בניכוי שני חדרי גג בשטח של 23 מ״ר לפי תכנית 1680.	הנכס הינו בתחום שכונת שיקום. לכן לפי סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה חל עליו פטור מתשלום היטל השבחה. כמו כן, חל פטור לפי סעיף 19(ג)(2) בגין הרחבת דירה עד לשטח של 140 מ״ר ולפי סעיף 19(ג)(1) בגין הרחבת דירה כנ״ל. התחשיב דלהלן הינו תחשיב חלופי.
שווי	840 $ למ״ר מבונה	3,000 ש״ח מ״ר חדר גג 120,000 ש״ח לחדר גג
מקדמים	בנייה על הגג - 1.1	חדרי גג - 1.5 אי-ודאות ביכולת מימוש הזכויות גם לאחר תום החיים הכלכליים של הבנין - 0.75
דחייה	0.7	0.6 (10 שנים, 5%)
תחשיב ההשבחה	שטח ההשבחה: בנייה לפי התכנית הנדונה: 65% X 451 מ״ר X 35% = 102.6 מ״ר בניכוי חדר מדרגות ומעלית - 90 מ״ר השבחה: (2 X 23 מ״ר - 90 מ״ר) X 840 $/מ״ר X 1.1 X 0.7 = 28,459 $ ובש״ח (שער יציג - 4.131 ש״ח): 117,600 ש״ח	שווי מצב קודם (המקדמים לפי המצב החדש לתכנית 1680): 2 חדרים X 120,000 ש״ח/חדר X 1.2 X 0.75 X 0.6 = 129,600 ש״ח שווי מצב חדש: 2 חדרים X 120,000 ש״ח/חדר X 1.5 X 0.75 X 0.6 = 162,000 ש״ח השבחה: 32,400 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

השבחה	117,600 ש"ח	32,400 ש"ח אך חל פטור מתשלום היטל השבחה

<u>פטור בגין שיקום שכונות</u>

שמאי המבקש טוען כי הנכס הנדון מהווה חלק משכונת שפירא אשר הוכרזה כשכונת שיקום ועקב כך חל עליו פטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיפים 19(ב)(1) ו- 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, "השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף".

שמאי המבקש הציג דף אינטרנט מאתר משרד הבינוי והשיכון בו מצויין כי שכונת שפירא הינה שכונת שיקום.

שמאי המשיבה טוען כי חד וחלק החלקה הנדונה אינה באזור שיקום, ובין השאר מסתמך על ההזמנה שקיבל מהמשיבה לעריכת השומה, שבה נכתב "יש לגבות היטל השבחה בגין כל משביחה רלבנטית על החלקה הנ"ל. האזור הנ"ל לא בתחומי השיקום".

שמאי המבקש הגיב לטענה זו של שמאי המשיבה כי החלטה לגבי אזורי שיקום הינה עפ"י החלטת הממשלה / משרד הבינוי והשיכון ולא לפי החלטת העירייה, ולכן אין במה שצוטט ע"י שמאי המשיבה להפוך החלטה של משרד הבינוי והשיכון.

<u>הכרעה</u>:

המחלוקת בין הצדדים מתמצית למעשה בשאלה עובדתית - האם החלקה נכללת בתחום הכרזה של שכונת שיקום אם לאו.

שמאי המבקש מבסס את עמדתו על הפרסום של משרד הבינוי והשיכון על פיו שכונת שפירא נכללת בפרוייקט השיקום, ואילו שמאי המשיבה מבסס את עמדתו הנחרצת על עמדתה, הנחרצת אף היא, של המשיבה ועל פיה "האזור הנ"ל לא בתחומי השיקום". כלומר ניתן להבין כי לפי עמדת המשיבה, שבה מחזיק שמאי המשיבה, חרף העובדה ששכונת שפירא כשלעצמה נכללת בפרוייקט השיקום, אזור החלקה הנדונה אינו נכלל בתחומי השיקום.

יצויין כי לפי רשימת השכונות שבפרוייקט שיקום שכונות של אגף שיקום שכונות במשרד הבינוי והשיכון, הוכנסה שכונת שפירא לפרוייקט שיקום שכונות פיזי וחברתי בשנת 1993, ופרוייקט השיקום לא הסתיים בה עד היום.

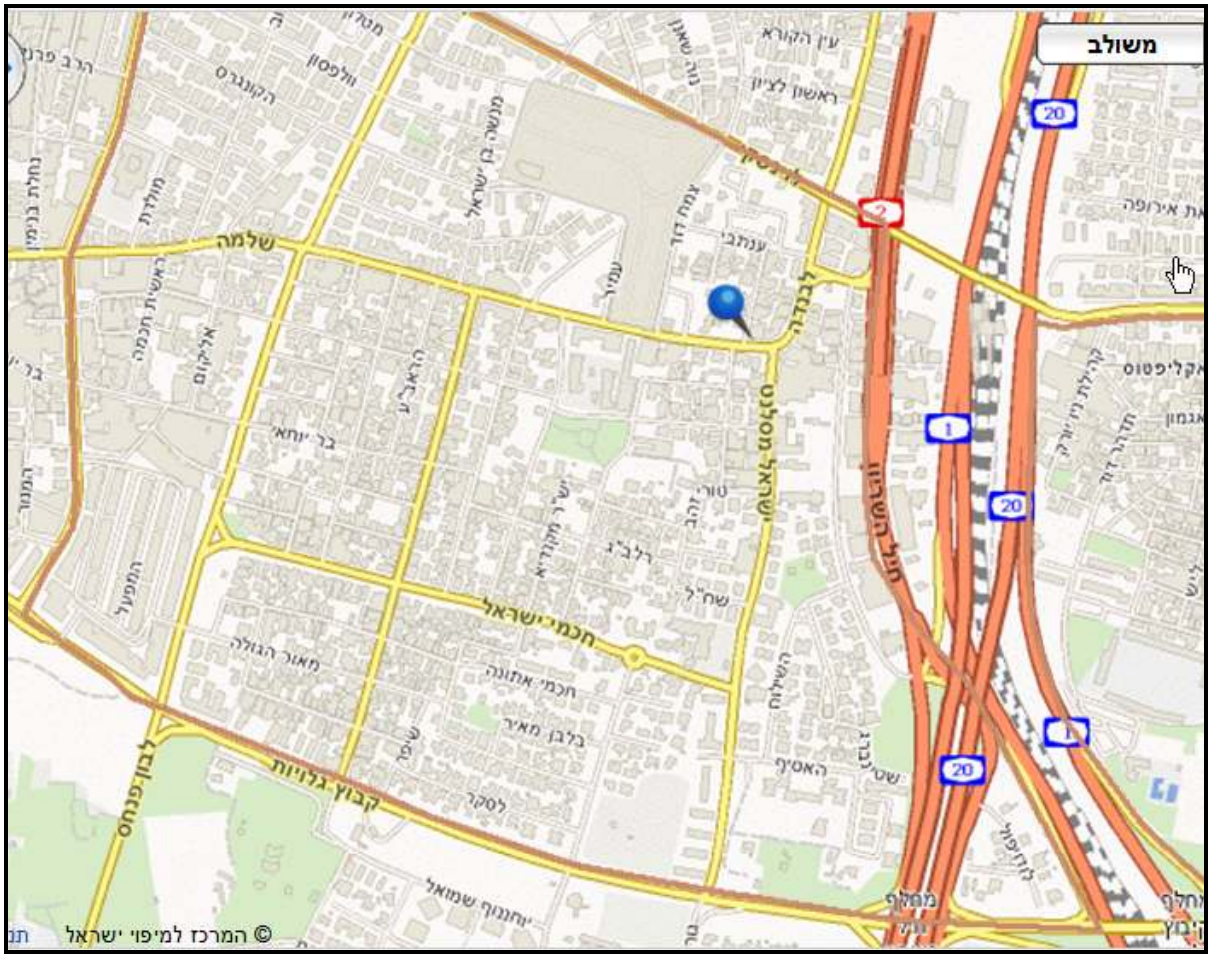
בדקתי את מפות תחום פרוייקט השיקום בשכונת שפירא ומצאתי כי החלקה הנדונה בהחלט נכללת בתחום פרוייקט שיקום שכונות.

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

להלן מפה מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP, המציגה זאת בבירור:

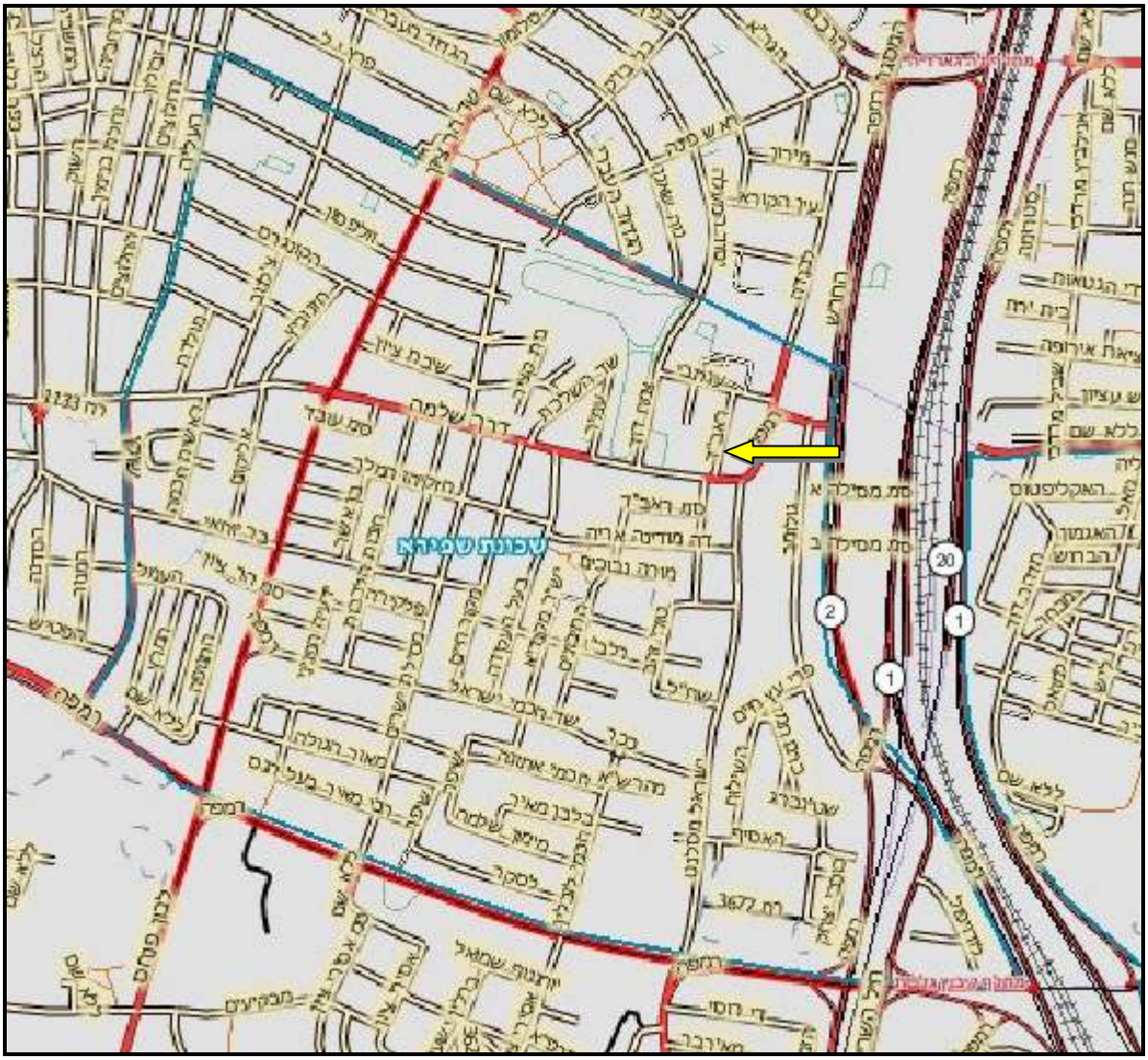
הנכס מסומן בסיכה כחולה, גבולות פרוייקט השיקום מסומנים בקו חום.



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

להלן מפה מתוך מפות אגף שיקום שכונות במשרד הבינוי והשיכון, שאף היא מציגה בבירור כי החלקה הנדונה נכללת בתחום פרוייקט שיקום שכונות:

הנכס מסומן בחץ צהוב, גבולות פרוייקט השיקום מסומנים בקו כחול.



כלומר, הנכס הנדון נכלל בפרוייקט שיקום שכונות ולכן, לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית, **"לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה: (1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף; (2) ..."**.

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

מכך עולה כי לא חלה על הנכס הנדון חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה ביעוד של מגורים.
לפיכך לא חלה חובת תשלום היטל השבחה בנכס הנדון בגין תכניות 1680 ו- "ג1" וכן בגין החלק המשביח את שטחי המגורים לפי תכנית "ע1". בכך אני מקבל את עמדת שמאי המבקש בשאלה זו.
על הנכס חלה איפוא חובת תשלום היטל השבחה אך ורק בגין החלק המשביח את שטחי המסחר לפי תכנית "ע1".

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

הדיון להלן הינו אך ורק ביחס לחלק של תכנית "ע1" המשביח את שטחי המסחר.

<u>מקדמים</u>

שמאי המשיבה נוקט במקדם של 0.25 להשבחה של תכנית "ע1" ביחס לתכנית "ע".
שמאי המבקש נוקט במקדמים הבאים:
0.5 למרתף עליון ו- 0.5 לשימוש במרתף זה.
שמאי המבקש מציין כי קיים ספק לגבי חלק מן השטחים אם יוצמדו לחנויות או שיישארו כשטחים נילווים ובמקרה זה המקדם הראוי להם הינו 0.5, וכן כי כאשר מייצרים שטחים שמהווים מחסנים לחנויות נדרשים מעברים, חדרי מדרגות וכו' וכן קיימות דרישות נוספות של הג"א וכו', כך שהשטחים הניתנים להצמדה לחנויות מצטמצמים מאד באופן שדורש הפעלת מקדם כלשהו.

<u>הכרעה</u>:

לענין שטחי המסחר, תכנית "ע1" השביחה ביחס לתכנית "ע" באופן הבא:

- שטח המרתף גדל מ- 35% משטח המגרש (לפי שטח הקומה המסחרית / קומת הקרקע) ל- 80% משטח המגרש.
- שיעור השטחים הצמודים ליחידות המסחר גדל מ- 50% מהשטח המסחרי ל- 100% מהשטח המסחרי.

המקדמים שבהם אנקוט הינם כדלקמן:
<u>מרתף צמוד ליחידות המסחר</u>:
מקדם - 0.5.
במצב החדש - עקב הגידול בשטחים - מקדם שוליות של 0.9 (על כל השטח. מבטא שוליות של 0.8 על תוספת השטח).
<u>שטחים נילווים ובלתי צמודים, לרבות התחשבות בצורך בהקצאה של מעברים, חדרי מדרגות וכיו"ב</u>:
מקדם - 0.2.
במצב החדש - עקב הגידול הניכר בשטחים - מקדם שוליות של 0.8 (על כל השטח).

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>דחייה</u>

שמאי המשיבה נוקט בדחייה לפי מקדם של 0.6, בשיעור היוון של 8%. שמאי המשיבה לא ציין את מספר השנים לדחייה, אך ניתן לחשב ולראות כי מדובר בכ- 7 שנים (ליתר דיוק, 6.64 שנים).
שמאי המשיבה סבור שהמבנה במצבו AS-IS סיים כבר במועד הקובע את חייו הכלכליים ומציין כי על אף זאת נקט בדחייה כנ"ל.
שמאי המבקש נוקט בדחייה ל- 15 שנים בשיעור היוון של 5% (מקדם 0.5).
שמאי המבקש מציין כי הנכס הוא נכס מניב ולכן לא סביר שאף 15 שנה לאחר המועד הקובע (תקופת הדחייה שבה נקט), דהיינו בעוד פחות מ- 7 שנים מהיום, תתבצע הריסה של הבנין לשם בניית בנין חדש.

<u>הכרעה</u>:

הבנין במצבו הנוכחי טרם סיים את חייו הכלכליים. כאמור לעיל מצבו הפיזי הכללי של הבנין נאה ביחס לגילו, למעט בקומת הקרקע, בחלקו הפנימי של הנכס המשמש כמפעל. אולם גם בחלק זה של הבנין, המצב הפיזי הלקוי הקיים בו אינו פוגם בפונקציונליות של הנכס בשימוש כמפעל מלאכה.
לפיכך אני קובע כי במועד הקובע ניתן היה לצפות לסיום חייו הכלכליים של הבנין בעוד 15 שנה, כמשך הזמן שננקט ע"י שמאי המבקש.
שיעור ההיוון שבו אנקוט - 6%.

<u>עלויות עודפות</u>

שמאי המשיבה נוקט בעלויות עודפות לדיפון המרתף, לפי 35 $ למ"ר מרתף.
שמאי המבקש אינו מתייחס כלל לעלויות עודפות.

<u>הכרעה</u>:

אני קובע כי מאחר שמדובר בבניית מרתף לאחר תום החיים הכלכליים של הבנין, דהיינו לאחר שייהרס, ובמסגרת בניית בנין חדש הכולל קומות מרתף, אין מקום לנקוט בעלויות עודפות במועד הקובע.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 600 $ למ"ר מבונה בנכס הנדון, מבלי לעשות הבחנה בין השווי למגורים לבין השווי למסחר.
שמאי המבקש נוקט בשווי של 500 $ למ"ר מבונה למסחר (394 $ למ"ר מבונה למגורים).

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 מבסס את השווי שבו הוא נוקט על הנתונים הבאים, ללא הצגת אסמכתאות:

מס' נתון	פ י ר ו ט	שווי ($ למ"ר בנוי)	שווי ($ למ"ר מבונה)
1	15.6.04, 8903/26, רח' נחלת בנימין 95, בנין הכולל 3 חנויות בק"ק (כולל דיירים מוגנים) + 2 דירות מגורים בקומות א' ו- ב', שטח החלקה - 188 מ"ר, שטח רלבנטי - 240 מ"ר, 345,000 $.	1,438	800
2, 3	15.4.04 ו- 13.7.04, 7052/91, רח' אלפסי 30, בכל אחת משתי העיסקאות נמכר שליש מבנין הכולל 2 חנויות בק"ק + 4 דירות מגורים בקומות א' ו- ב', שטח חלקה - 270 מ"ר, בכל עיסקה השטח הרלבנטי - 80 מ"ר, מחיר כל עיסקה 100,000 $.	1,250	750
4	9.9.03, 6971/4, רח' השומר 9,[4] בית הכולל 3 דירות וחנות מכולת (סופרמרקט) בשכירות מוגנת בשטח של כ- 190 מ"ר, 290,000 $.	אין התייחסות	
5	בשומת היטל השבחה מיום 20.11.03, שנערכה ע"י השמאית לבנה אשד, בענין נכס ברח' לוינסקי 63, נלקח בחשבון שווי של 900 $ למ"ר למסחר בקומת הקרקע.	לא צויין ע"י שמאי המשיבה האם מדובר בשווי למ"ר בנוי או קרקע למ"ר מבונה. כמצויין לעיל, השומה לא הוצגה.	

שמאי המבקש מבסס את השווי שבו הוא נוקט על השווי למסחר שנקבע בהכרעתה של השמאית המכריעה לבנה אשד בענין גו"ח 6973/240, דרך שלמה 152, שווי של 500 $ למ"ר מבונה למסחר.

<u>הכרעה</u>:

קיים קושי משמעותי להתבסס על העיסקאות שפורטו לעיל, שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, על מנת להגיע לשווי הראוי בנכס הנדון, דבר העלול לגרום לסטייה ניכרת מן השווי הנכון.

לפיכך אני מעדיף להסתמך על העיסקאות שפורטו בשומת השמאית המכריעה לבנה אשד, עליה מסתמך שמאי המבקש. עם זאת, אתן משקל עודף לעיסקת דמי השכירות בנכס ברחוב לבנדה 1 מאחר שבנין זה צמוד לבנין הנדון בעניינו. בעיסקה זו, מיום 21.11.04, הושכרה חנות בשטח של 65 מ"ר תמורת 650 $ לחודש, דהיינו לפי 10 $ למ"ר. מעיסקה זו, כמו גם מעיסקאות נוספות, אני מגיע לשווי של 1,350 $ למ"ר בנוי, בדומה לשווי עליו התבססה השמאית המכריעה אשד. בשיטת החילוץ, בהתחשב בשווי הפיזי של המבנה הנדון, מתקבל שווי של 550 $ למ"ר מבונה מסחרי בנכס הנדון במועד הקובע.

[4] נרשם ע"י שמאי המשיבה "רחוב שומר 9".

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> :

שטח אקויולנטי במצב קודם :

450.76 מ״ר X 35% X 50% X 0.5 + 450.76 מ״ר X 35% X 50% X 0.2 = 55.22 מ״ר אקויולנטי

שטח אקויולנטי במצב חדש :

450.76 מ״ר X 35% X 100% X 0.5 X 0.9 + 450.76 מ״ר X (80% - 35%) X 0.2 X 0.8 = 103.45 מ״ר אקויולנטי

השבחה בשטח אקויולנטי : 48.23 מ״ר אקויולנטי

השבחה :

48.23 מ״ר X 550 $/מ״ר X 0.417 = $ 11,062

ובש״ח (שער יציג - 4.671 ש״ח) : 51,671 ש״ח

היטל השבחה : 25,835 ש״ח

12.2.4 סיכום שומות הצדדים			
תכנית	**מועד קובע**	**השבחה עפ״י שמאי המשיבה (ש״ח)**	**השבחה עפ״י שמאי המבקש (ש״ח)**
1680	25.12.81	110	7.32 אך חל פטור מתשלום היטל השבחה
״ע״	13.12.85	אין השבחה	אין השבחה
״ג״	6.5.94	אין השבחה	אין השבחה
״ע1״	2.4.03	92,500	מרתף עליון - 13,159.08 ש״ח מרתף תחתון - 33,175.20 ש״ח אך על ההשבחה במרתף התחתון חל פטור מתשלום היטל השבחה
״ג1״	4.9.07	117,600	32,400 אך חל פטור מתשלום היטל 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

13. **<u>ה ה ע ר כ ה</u>**

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

תכנית	מועד קובע		השבחה (ש"ח)	היטל השבחה (ש"ח)
1680	25.12.81		אין חיוב בהיטל השבחה (פטור בגין שיקום שכונות)	
"ע"	13.12.85		אין השבחה	
"ג"	6.5.94		אין השבחה	
"ע1"	2.4.03	מגורים	אין חיוב בהיטל השבחה (פטור בגין שיקום שכונות)	
		מסחר	51,671	25,835
"ג1"	4.9.07		אין חיוב בהיטל השבחה (פטור בגין שיקום שכונות)	

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של תכנית "ע1".

14. **<u>שכר השמאי המכריע</u>**

המשיבה והשמאי מטעמה שגו באופן יסודי בשאלה העובדתית של היכללותו או אי-היכללותו של הנכס הנדון בפרוייקט שיקום שכונות, ולא שינו מעמדתם הנחרצת גם לאחר שהוצגה בפניהם עמדתו של המבקש, כפי שבוטאה בהרחבה ובפירוט רב בשומתו של השמאי מטעמו, וזאת אף כי היה בידם לבדוק את הדבר היטב, בדומה לבדיקה שנערכה ע"י החי"מ, ולתקן בהתאם את השומה מטעם המשיבה עקב טעות עובדתית זו.

לאור זאת ועפ"י הסמכות הנתונה לי לפי סעיף 5 (ב) לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2009, אני מחליט כי שכרי ישולם ע"י שני הצדדים לפי החלקים הבאים:

המשיבה - 80% מהשכר.

המבקש - 20% מהשכר.

המשיבה תשיב איפוא למבקש את הסכומים ששולמו על ידו כשכר השמאי המכריע מעבר ל- 20% מן השכר הכולל.

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

ניתנה היום, 6.12.11.

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