א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	13.12.2012
מס' מינוי	:	15234
מספרנו	:	443/12.01

<u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>

חלקה 79 בגוש (שומה) 6932

רחוב העבודה 11, תל אביב

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 13.12.2012
מס' מינוי : 15234
מספרנו : 443/12.01

לכבוד

<u>נדב הנפלד</u> **"המבקש"**
ע"י מר טל נייר, שמאי מקרקעין
tal@dassa-nayer.co.il

<u>הועדה המקומית לתו"ב תל אביב</u> **"המשיבה"**
ע"י מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין
akatz@actcom.net.il

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלקה 79 בגוש (שומה) 6932</u>
<u>רחוב העבודה 11, תל אביב</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני:</u>

- מטעם המבקש: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 09.10.2012 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:

<u>מטעם המבקש:</u> השמאי טל נייר ועו"ד אורי גולן, עו"ד ד"ר גדעון קלוגמן ומר נדב הנפלד - בעלי זכויות בנכס.

<u>מטעם המשיבה:</u> השמאי אברהם כץ.

נמסרו ע"פ בקשתי / הרשאתי מסמכים נוספים.

הוצא פרוטוקול דיון לצדדים ונתקבלה תגובה מטעם המבקש לפרוטוקול.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות בניין עיר והקלות שונות כפי שיפורט בהמשך, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של בקשה להיתר בניה.

3. המועדים הקובעים

מהות	מועד פרסום אישור התכנית / מועד אישור ההקלות	מועד קובע
תכנית מס' 1680	10.12.1981	25.12.1981
תכנית מ'	24.06.1982	09.07.1982
תכנית ע'	28.11.1985	13.12.1985
תכנית מס' 2331	08.12.1991	23.12.1991
תכנית מס' 2720	01.12.1998	16.12.1998
הקלות שונות	30.09.2009	[2]30.09.2009

4. ביקור בנכס

בתאריך 20.09.2012 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש (שומה) : 6932.
חלקה : 79.
שטח חלקה רשום : 763.30 מ"ר.
מהות הנכס : מגרש ועליו מבנים ותיקים[3], המיועד להקמת בניין למגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף.
מיקום : רחוב העבודה 11, תל אביב.

[2] ראה/י הכרעתי לעניין המועד הקובע להקלות - סעיף 12.5.1 להלן.
[3] מבנה דו קומתי המיועד לשימור ע"פ תכנית מס' 2331 ובעורפו שני מבנים חד קומתיים ומחסן.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה מגרש ועליו מבנים ותיקים, הידוע כחלקה 79 בגוש (שומה) 6932, והממוקם ברחוב העבודה 11, בלב העיר תל אביב (להלן "הנכס").
- רחוב העבודה הינו רחוב חד סטרי, המחבר את רחוב המלך ג'ורג' ממערב עם רחוב מלצ'ט ממזרח.
- הנכס ממוקם מעברו הצפוני של רחוב העבודה, מול פינת רחוב יוחנן הסנדלר.
- הסביבה מאופיינת בעיקרה בבניינים ותיקים למגורים מבנייה רוויה, שחלקם עברו שיפוץ.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

<u>תיאור חלקה 79 בגוש (שומה) 6932:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 763.30 מ"ר.
- שטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה הינו 839 מ"ר לערך.
- החלקה בעלת צורה לא רגולארית.
- <u>להלן גבולות החלקה:</u>

חזית מערבית : חלק דרומי - שטח ציבורי פתוח, וחלק צפוני - מבנה מגורים.
חזית מזרחית : מבני מגורים.
חזית צפונית : מבני מגורים.
חזית דרומית : רחוב העבודה.

- בחלק החזיתי של החלקה בנוי מבנה מגורים בן שתי קומות המיועד לשימור, ובחלק העורפי של החלקה בנויים 2 מבנים חד קומתיים[4] ומחסן המיועדים להריסה.

<u>תיאור המבנים והנכס:</u>

- המבנים הבנוים בחלקה נבנו בתחילת המאה הקודמת, מבניה קשיחה עם גג שטוח מבטון / גג רעפים, ומצבם הפיזי תואם את גילם.
- ע"פ בקשה להיתר בניה, במגרש הנדון מתוכננת הריסה של המבנים הבנויים בעורף החלקה והחלק העורפי של המבנה החזיתי, והקמת בניין למגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המשתלב עם חזית המבנה הבנוי בחזית החלקה[5].

[4] ע"פ הצהרת אחד מבעלי הזכויות הקודמים בנכס, בתחילת שנות ה- 80 כל המבנים בחלקה היו תפוסים ע"י דיירים מוגנים.
[5] פירוט שטחי הבניה - ראה פרק "רישוי" שלהלן.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. מצב משפטי

פלט מידע

מפלט מידע מיום 03.07.2012 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש (שומה): 6932 חלקה: 79 שטח רשום: 763.30 מ"ר.

בעלויות:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס
אודם ענת	066157462	2/55
אודם שירה	066157470	2/55
אודם רן יוסף	039614029	2/55
אודם לירון חיה	301440426	2/55
קלוגמן אלחנן	011937562	2/55
קלוגמן ניצן	200069052	2/55
קלוגמן סמדר	301278402	2/55
קלוגמן חגי	2008402	2/55
קלוגמן גדעון	051182384	2/55
אודם טל	301463816	2/55
הנפלד נדב	023730104	30/100
גוש חלקה ירקון בע"מ	512345380	24/100
גולן רועי	036690857	6/100

הערות:

בפלט המידע רשומות ארבע משכנתאות ובנוסף הערה על צורך בהסכמה לפי סעיף 128.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. <u>מצב התכנון</u>

8.1. <u>המצב הקודם</u>

א. תכנית מס' 44:

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1142 בתאריך 20.11.1941.

התכנית מייעדת את החלקה באזור מגורים II.

<u>זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים II:</u>

שטח מגרש מזערי	:	500 מ"ר[6].
אחוזי בניה מותרים בקומה	:	40%.
מס' קומות מירבי	:	3 קומות + קומת מרתף.

ב. תכנית מס' 74:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 בתאריך 08.02.1951.

התכנית התירה תוספת בנייה למגורים על גגות של בתים אשר בהם לא קיימת קומת עמודים, בשטח שלא יעלה על 54 מ"ר, לא כולל שטח חדר המדרגות.

ג. תכנית מס' 287:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 בתאריך 28.02.1952.

בתכנית נקבע, בין היתר, כי שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית מס' 44 לתקפה.

ד. תכנית מס' 755:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1171 בתאריך 01.04.1965.

התכנית התירה, במגרשים ששטחם עולה על 500 מ"ר, תוספת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

התכנית כוללת התניות והוראות שונות, כמפורט בתקנון התכנית.

---

[6] במקרים בהם קיימת פרצלציה מאושרת, יוכל שטח מגרש להיות קטן ב- 15% משטח מגרש מזערי הנ"ל. כן יותר לבנות בניין משותף על שני מגרשים סמוכים בקיר משותף בתנאי ששטח שני המגרשים לפחות הוא 425 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.2. <u>המצב החדש</u>

א. תכנית מתאר מס' 1680 - בניה על גגות בתים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 בתאריך 10.12.1981.
התכנית התירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכ"א מהדירות בקומות העליונות, בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' ובתנאים המפורטים בתקנון.
לא תותר בניית חדר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה ע"פ תכנית הכוללת בינוי מיוחד, או על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

ב. תכנית מתאר מקומית "מ"[7] - שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 בתאריך 24.06.1982.
בתכנית נקבעו בין היתר הוראות הקשורות בדבר תוספת זכויות בנייה למגרשים/ בניינים בקומות המשמשות למגורים.

<u>זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים II:</u>

שטח מגרש מזערי	:	500 מ"ר.
מקדם צפיפות	:	יחידת דיור לכל 50 מ"ר מגרש.
מספר קומות	:	5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי בניה מותרים	:	45% לקומה, בסה"כ 180%.

התכנית קבעה תנאים לסגירת מרפסות.

ע"פ הוראות התכנית, לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחם של:
א. חלקי הבניין שאינם נמדדים לפי סע' 1.00.7 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970.
ב. אותו שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל, וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

[7] בהתאם להחלטת הועדה המקומית, אין חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ג. תכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 בתאריך 28.11.1985.

התכנית התירה בבתי דירות הקמת קומת מרתף, לפי גודל הקומה הטיפוסית.

בקומה הראשונה יותרו חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו'.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל דירה.

לא יורשו מגורים במרתף.

מותר לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה בגלל הטופוגרפיה של השטח ובתנאי שתשמש רק את צורכי החניה.

ד. תכנית מתאר מס' 2331 - לב תל אביב אזור ב':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3952 בתאריך 08.12.1991.
התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים מיוחד.
הבניין הבנוי בחזית החלקה מסומן בתשריט כ"בנין לשימור ג'".

<u>מטרות התכנית:</u>

1) <u>לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו:</u>

א. לעידוד תוספת שטחי מגורים לאוכלוסיה מגוונת, ע"י שיפור איכות המגורים תוך טיפול בבנין, בחצר וברחוב.
ב. לאפשר תוספות בניה עד 5 קומות מגורים ובמקרים מסוימים עד 6 קומות מגורים בבניינים חדשים.
ג. להבטחת שימור מבנים בעלי ערכים ארכיטקטוניים מיוחדים.
ד. לעידוד שיפוץ מבנים ושיפור יח"ד קיימות.
ה. לקביעת תכנית תחבורה שתצמצם תנועה עוברת, ותמנע חניית כלי רכב של אנשים הבאים מחוץ לאזור.

<u>כל זאת ע"י:</u>

1. שינוי יעוד מאזורי מגורים ומסחר ל"אזור מגורים מיוחד".
2. קביעת ציר פעילות ואופציות לשימושים מסחריים ולמשרדים.
3. קביעת אופציה למקום שמור לחניה ציבורית תת קרקעית.

2) לשנות ע"י כך את תכנית בנין עיר מס' 44 "תכנית מאוחדת לקביעת אזורים" (תיקון 1941) על שינוייה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>הוראות התכנית באזור מגורים מיוחד (בבניינים קיימים):</u>

א. <u>תוספת בנייה:</u>

בכל בנייני המגורים הקיימים ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבניין הצדדיים והאחוריים המותרים, עד לסך 5 קומות מגורים ויציאה לגג.

ב. <u>חישוב הקומות:</u>

קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה.

קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג לפי תכנית מס' 1680 לא יילקחו בחשבון בחישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה.

ג. <u>גודל יחידת דיור ממוצעת:</u>

גודל יחידות הדיור הנוספות, יקבעו כך שהגודל הממוצע של כל יחידות הדיור שבבניין לא יקטן מ- 75 מ"ר, או לחילופין, גודל יחידת דיור חדשה לא יקטן מ- 85 מ"ר.

ד. <u>קווי הבניין:</u>

צדדי 3.6 מ', אחורי 5 מ', לחזית: קיר הבניין הקיים או 4 מ', הגדול מבין השניים.

<u>הוראות לתוספת בניה בבניין המסומן כ"בנין לשימור ג'":</u>

הועדה תהא רשאית לאשר תוספת בניה כמפורט לעיל, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס הועדה שהתוספת אינה פוגעת בתכונות ובפרטים הראויים לשימור.

ה. תכנית מתאר מקומית "ג"- בנייה על גגות בתים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21.04.1994.

התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג מדירות המצויות בקומה העליונה, בתנאים הבאים:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה.
- שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (שטח ברוטו). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ה. תכנית מס' תא/מק/2710 - תכנית מתאר מקומית למעליות:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 בתאריך 03.07.1997.

מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

ו. תכנית מפורטת מס' תא/מק/2720 - עדכון תכניות לב תל-אביב:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 בתאריך 01.12.1998.

בין מטרות התכנית: שיפור אפשרויות המימוש של תכניות לב העיר הקיימות, איחוד ושיפור ההוראות בנוגע לגובה מבנים וקווי בנין ומרפסות במבני מגורים והסדרת שטחי שירות בהתאם להחלטות הועדה המקומית.

<u>ע"פ הוראות התכנית:</u>

במגרשים הפונים לשטח ציבורי פתוח ובמגרשים פינתיים ברחובות שרוחבם מעל 11 מ', רשאית הועדה להתיר קומה שישית. השטח הבנוי בקומה החמישית והשישית יחד לא יעלה על השטח הבנוי בקומה הרביעית בתוספת שטח היציאות לגג, כמשתמע מתכנית "ג", כאשר מספר היציאות לגג יהיה כסה"כ שטח הדירות בקומה הרביעית חלקי 85 מ"ר. בבניינים אלה לא יותרו חדרי יציאות לגג מעל לקומה השישית. קווי הבניין בקומה החמישית והשישית לא יקטנו בכל מקרה מקווי הבניין בקומה הרביעית. הועדה תהיה רשאית להגדיל את קווי הבניין בקומות החמישית והשישית לפי תנאי המקום.

<u>גודל דירות בבניינים לשימור:</u>

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

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. <u>רישוי</u>

מעיון במסמכים שהוצגו בפני נמצאו כל אלה:

<u>מצב קיים:</u>

א. היתר בניה מס' 502 מתאריך 14.06.1931 לבניית גדר בגובה 2 מ'.

ב. היתר בניה מס' 119 מתאריך 29.05.1952 להוספת ח"ש בקומה ב'.

ע"פ שומות הצדדים לא נמצאו היתרי הבניה המקורים למבנים שבחלקה וכן לא נמצאו תכניות מאושרות של היתרי הבניה (אין מחלוקת כי השטחים בנויים בהיתר).

<u>בקשה להיתר בניה:</u>

<u>הבקשה המקורית:</u>

הבקשה מתייחסת להריסת כל הבניה הקיימת, פרט לחלק הקדמי בחזית לרחוב, בבניין המיועד לשימור ג' בן 2 קומות, והקמת בניין למגורים בן 6 קומות עבור 20 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף לחניה.

<u>החלטת ועדת המשנה מיום 30.09.2009:</u>

ועדת המשנה לתו"ב מספר 0022-09-2 מתאריך 30.09.2009, החליטה לאחר דיון בהתנגדויות, לאשר את הבקשה להיתר בניה, בכפוף להקלות שלהלן:

א. ניוד זכויות עודפות לקומות 5 ו- 6 (ובתנאי שיוכח שנותרו זכויות לא מנוצלות בקומות התחתונות).

ב. הפיכת קומת הקרקע של מבנה השימור לקומה מפולשת / קומת עמודים.

ג. ביטול מרפסות שירות.

ד. התקנת מתקני דו חניון בתת קרקע (הגבהת גובה מרתף לצורך התקנת מתקני החניה).

<u>החלטת ועדת המשנה מיום 16.06.2010:</u>

בדיון חוזר מתאריך 16.06.2010 ועדת המשנה החליטה:

"בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 30.09.2009, הועדה מאשרת שאכן מדובר בבניין קיים ולאשר בנייה בקו הבניין הקיים."

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

התנגדות על החלטת הועדה המקומית והחלטת ועדת הערר מיום 31.10.2010 :

המתנגדים ערערו לועדת הערר על החלטת הועדה המקומית.

ועדת הערר החליטה בתאריך 31.10.2010 :

"לאור הסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים הנני מורה על מחיקת הערר ולפיכך תיק הערר ייסגר".

החלטת רשות הרישוי מיום 31.08.2011 :

רשות רישוי מספר 1-11-0089 מתאריך 31.08.2011 החליטה בהחלטתה מס' 7, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת הערר לשנה נוספת עד לתאריך 31.10.2012 בתנאי החלטת ועדת הערר והחלטת הועדה המקומית, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

פירוט שטחי הבניה ע"פ תכנית הבקשה להיתר בניה :

קומה	שטח עיקרי מ"ר			שטח שרות מ"ר	סה"כ מ"ר	מרפסות
	קיים	מבוקש	סה"כ			
מרתף				559.25	559.25	
קרקע	223.69	-223.69		167.16	167.16	
א	236.10	115.92	352.02	49.01	401.03	14.04
ב		343.24	343.24	49.01	392.25	14.04
ג		338.56	338.56	49.01	387.57	24.43
ד		310.89	310.89	49.01	359.90	14.04
ה		283.16	283.16	49.01	332.17	
ו		188.74	188.74	12.21	200.95	
סה"כ	459.79	1,356.82	1,816.61	983.67	2,800.28	66.55

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין התכניות וההקלות[8]:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקש
תכנית מס' 1680	25.12.1981	292 ש"ח	לא חלה השבחה, לחילופין, 117.04 ש"ח
תכנית מס' 2331	23.12.1991	297,200 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית מס' 2720	16.12.1998	45,800 ש"ח	לא חלה השבחה
הקלות שונות	31.08.2011	1,535,000 ש"ח	לא חלה השבחה

פירוט נתונים ותחשיבים של שמאי המשיבה - ראה/י נספח א'.

פירוט נתונים ותחשיבים של שמאי המבקש - ראה/י נספח ב'.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה:</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

[8] ההשבחה בגין אישור התכניות מתייחסת ל- 40% מהזכויות בחלקה, וההשבחה בגין אישור ההקלות מתייחסת למלוא הזכויות בחלקה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12. <u>הכרעה במחלוקות</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן הכרעותיי בעיקרי הסוגיות העולות באומדן ההשבחה בגין כ"א מהתכניות וההקלות:

12.1. <u>התייחסות להשבחה בגין תכנית מס' 1680:</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין הקמת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה וסידור מרפסות גג.
שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרקעין במועד הקובע הינו הריסת המבנים הקיימים והקמת בניין מגורים חדש, בהתאם לזכויות הבניה התקפות במועד זה שהינן לבניין בן 4 קומות ע"ע. מכאן, לדעת שמאי המשיבה תכנית מס' 74 אינה רלוונטית לעניין תכנית מס' 1680, ומכאן נלקח בחשבון על ידו אפשרות הקמת 4 חדרי יציאה לגג.
בנוסף, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע.

שמאי המבקש ציין כי ע"פ פסיקות של שמאים מכריעים[9] וע"פ מדיניות של עיריית ת"א, לא גובים היטל השבחה בגין תכנית מס' 1680 מהטעם שקדמה לה תכנית מס' 74 שאפשרה בנייה של דירות גג ושמעל לדירות הגג לא ניתן לבנות חדרי יציאה לגג (קומה חלקית).
לחילופין, שמאי המבקש ציין כי במידה ולא תתקבל טענתו הנ"ל, יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה את כל אלה:

א. שווי מ"ר מבונה של $400, וזאת ע"פ פסיקות של שמאים מכריעים במרכז ת"א. מכאן שווי חדר בשטח של 23 מ"ר ברוטו הינו $9,200.
ב. שטח אפקטיבי לחדר 19 מ"ר (23 מ"ר בניכוי 4 מ"ר שטח חדר מדרגות פנימי).
ג. מקדמי שוליות לשטחי הדירה ולשטחי מרפסות - במועד הקובע לא היו ביקושים גבוהים לדירות עם חדר על הגג, לפיכך, יש לקחת בחשבון מקדמי שוליות לשטחים אלו (שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם 1.3 לחדר יציאה לגג).
ד. מקדמים נוספים - מקדם לדחייה עד לכדאיות הריסה ובניית בניין חדש וניצול חדרי היציאה לגג, מקדם הפחתה בגין מושאע ומקדם הפחתה בגין דייר מוגן.

[9] לעניין זה הפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת של השמאי משה נדם ברחוב מרכז בעלי מלאכה 10 בת"א, לשומה מכרעת של השמאי מנחם מלוכנא ברחוב זלמן שניאור 7 בת"א ולשומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי ברחוב חשמונאים 8 בת"א.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>הכרעה:</u>

- לאור השטח הבנוי וגילו, בהתייחס ליתרת זכויות הבנייה הנוספות שטרם מומשו בשני מצבי התכנון ובערכי השווי נכון למועד הקובע, אני סבור כי השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הריסת הבינוי הקיים ובניית בניין חדש.
- מאחר ובנכס היו קיימים דיירים מוגנים, יש להביא בחשבון דחייה עד לפינויים של הדיירים המוגנים.
  בשל קיומם של מספר דיירים מוגנים במועד הקובע[10], להערכתי במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחייה לפינויים לתקופה של 4 - 6 שנים, בשיעור היוון של 5% (מקדם דחייה של 0.75 לערך בממוצע).
- מאחר ותכנית מס' 74 מתירה להקים תוספת על בית קיים, אין להביאה בחשבון במקרה הנדון במצב הקודם.
  לדעתי, לאור הבינוי המיטבי במצב החדש, קיימת אפשרות לבניית ארבעה חדרי יציאה לגג.
- אני סבור כי מקדם ההפחתה הראוי בגין מרכיב המושאע במקרה הנדון הינו 0.9.

12.2. <u>התייחסות לתכנית ע':</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי תכנית ע' לא השביחה את הנכס הנדון.
אני מקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה.

12.3. <u>התייחסות להשבחה בגין תכנית מס' 2331:</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין תוספת שטח בניה הנובעת לגישתו מאישור תכנית זו.
שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרקעין במועד הקובע הינו כלהלן:

<u>במצב הקודם:</u> הריסת המבנים הקיימים והקמת בניין מגורים חדש ע"פ הוראות תכנית מ' בבניה לפי 180% ב- 5 קומות מעל קומה מפולשת + חדרי יציאה לגג, מכאן הובאו בחשבון הוצאות הריסת המבנים ומקדם הפחתה בגין מושאע.

<u>במצב החדש:</u> הריסת המבנים הקיימים בעורף החלקה והקמת בניין מגורים כתוספת למבנה לשימור בחזית החלקה + חדרי יציאה לגג, בהתאם להוראות תכנית מס' 2331. מכאן הובאו בחשבון כל אלה:

א. מגבלת קווי בניין לבניה חדשה.
ב. כי הבניה בחלקה הינה כתוספת למבנה קיים המיועד לשימור.
ג. תכנית הבקשה להיתר נשוא המימוש הנדון.
ד. מקדם הפחתה בגין מושאע.

[10] בהתאם לתצהיר שנמסר והמתייחס לקיומם של דיירים מוגנים בנכס עד לשנת 1985.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שמאי המבקש ציין כי תכנית מס' 2331 הינה תכנית נפחית, ולפיכך השטחים המוצגים בתכנית ההגשה כשטחים עיקריים הינם למעשה שטחי ברוטו הכוללים מבואות, חדרי מדרגות ושטחי מרפסות.
במצב הקודם השטח המותר ע"פ תכנית מ' ותכנית מס' 1680 הינו שטח עיקרי בתוספת שטחי שירות שונים.
ע"פ תחשיב שערך שמאי המבקש, התקבל שטח בניה עיקרי במצב הקודם של 1,653 מ"ר, לעומת שטח בניה עיקרי במצב החדש של 1,543 מ"ר, כלומר לגישתו שטח הבניה במצב הקודם גדול יותר משטח הבניה במצב החדש, ומשכך לא חלה השבחה בגין אישור תכנית מס' 2331.
יתרה מכך, ציין שמאי המבקש כי יש לקחת בחשבון הפחתה בגין עלויות השימור בשל היות הבניין "בניין שימור ג'".

לגישת שמאי המבקש, מאחר ובעת אישור תכנית מס' 2331 לא היו ברורות כל מטלות ודרישות השימור, יש לייחס חלק מסוים מדרישות השימור ליום אישור התכנית (כאשר החלק האחר יש לייחסו ליום אישור הועדה המקומית לתכנית ההגשה).
שמאי המבקש ציין כי בפסיקות של שמאים מכריעים בתחום תכנית לב העיר, נקבעו עלויות עודפות לשימור סביב $175 בטווח שבין 300 ש"ח - 500 ש"ח למ"ר מעטפת.
לטענתו במסמך ממהנדס מיום 29.02.2012 נקבע שהפרש העלות למ"ר בין מבנה לשימור למבנה רגיל הינו 1,200 ש"ח.

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>
במהלך הדיון, טען שמאי המשיבה כי במצב הקודם ע"פ תכנית מ' חלק משטח חדרי המדרגות נחשב כשטח עיקרי, הוא ציין כי יעביר לאחר הדיון הבהרה/תחשיב בנושא[11].
לעניין דרישות השימור, ציין שמאי המשיבה כי יש לקחת בחשבון את דרישות השימור שהיו צפויות במועד הקובע, ולא דרישות השימור כיום - כשם שלא נלקחים בחשבון ערכי השווי כיום.

[11] על אף הרשאתי להעביר מסמך בעניין זה, לא הועברה תגובה בעניין.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 13.12.2012
מס' מינוי : 15234
מספרנו : 443/12.01

<u>הכרעה:</u>

מבחינת שטחי הבניה בשני מצבי התכנון עולה כלהלן:

מהות	מצב הקודם (תכנית מ' + 1680)	מצב החדש (תכנית 2331 + 1680)
שטח עיקרי (שימוש בפועל כשטח עיקרי)	180% x 839 מ"ר = 1,510.2 מ"ר[12], בניכוי 48 מ"ר חדר מדרגות = 1,462.2 מ"ר	כ- 400 מ"ר[13] x 5 קומות= 2,000 מ"ר[14], בניכוי 300 מ"ר מדרגות ומעברים = 1,700 מ"ר
שטחי שרות מיטביים	60 מ"ר[15] x 5 קומות = 300 מ"ר[16]	60 מ"ר x 5 קומות = 300 מ"ר
חדרי יציאה לגג	4 חדרים x 23 מ"ר = 92 מ"ר	4 חדרים x 23 מ"ר = 92 מ"ר

<u>שטח אקו' במצב החדש:</u>
1,700 מ"ר עיקרי x 1.0 + 300 מ"ר שרות x 0.5 + 92 מ"ר חדרי יציאה לגג x 1.3 = 1,970 מ"ר אקו'
<u>שטח אקו' במצב הקודם:</u>
1,462 מ"ר עיקרי x 1.0 + 300 מ"ר שרות x 0.5 + 92 מ"ר חדרי יציאה לגג x 1.3 = 1,732 מ"ר אקו'
<u>הפרש שטח אקו':</u> 1,732 מ"ר אקו' - 1,970 מ"ר אקו' = 238 מ"ר אקו'.
מכאן, עולה כי במצב החדש קיימת תוספת זכויות בניה, ביחס לזכויות במצב הקודם.

במצב הקודם יש להביא בחשבון עלויות הריסת המבנים, ובמצב החדש יש להביא עלויות הריסת שני המבנים העורפיים וחלק עורפי של המבנה החזיתי + עלויות שימור.
איני מקבל את טענת שמאי המבקש לפיה יש לייחס חלק מעלויות השימור ליום אישור תכנית ההגשה, מאחר שאומדן ההשבחה הינו למועד הקובע של אישור התכנית ע"פ הנתונים שהיו ידועים אז.
לאחר שבחנתי את נתוני הצדדים והכרעות של שמאים מכריעים באזור "לב העיר", אני מקבל את העלויות אותם היה מעריך קונה סביר אז ובהן נקט שמאי המשיבה בשני מצבי התכנון ($50,000 במצב החדש ו- $30,000 במצב הקודם).
כן, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מרכיב המושאע של 0.9.

[12] כולל עד 12 מ"ר חדר מדרגות ב- 4 קומות.
[13] תכסית הבניה במסגרת קווי בניין, כולל שטח עיקרי ושטחי שירות.
[14] סה"כ שטח מותר לבניה ברוטו בתוך 5 הקומות.
[15] ממוצע שטחי מדרגות ומעברים לקומה (במעוגל), בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה.
[16] שטחי שירות מעבר לשטח עיקרי מחושב הינו 252 מ"ר (300 מ"ר בניכוי שטח שירות המחושב כעיקרי של 48 מ"ר).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.4. <u>התייחסות להשבחה בגין תכנית מס' 2720:</u>

שמאי המשיבה טען כי המגרש הנדון פונה לשצ"פ ולפיכך תכנית זו התירה הקמת קומה שישית בתנאים כמפורט בהוראות התכנית.
שמאי המשיבה ציין כי במקרה הנדון ההשבחה הינה תוספת השווי לשטח שניתן להקים במפלס קומה שישית וזאת ביחס לשווי השטח בקומה חמישית במצב הקודם.

שמאי המבקש ציין כי ההשבחה ככל שקיימת כלולה בתכנית מס' 2331 אשר לשיטתו מאפשרת גם היא הקמת קומה שישית, ותכנית מס' 2720 למעשה לא שינתה ו/או הגדילה את זכויות הבניה.
שמאי המבקש טען כי מבדיקה שערך בכל השומות המכריעות בתכניות "לב העיר", לא מצא שמאי מכריע שטען שתכנית מס' 2720 משביחה.

<u>הכרעה:</u>

תכנית מס' 2720 מתירה, בין היתר, במסגרת תוספת בנייה לבנין קיים במגרשים הפונים לשטח ציבורי פתוח, תוספת קומה שישית (ללא תוספת זכויות בניה).
איני מקבל את טענת שמאי המבקש לפיה בתכנית מס' 2331 קיימת אפשרות לבניה של קומה שישית כתוספת לבניין קיים, אפשרות כזאת קיימת רק במסגרת הקמת בניין חדש.
לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אני מקבל במקרה הנדון את גובה ההשבחה שנקבע ע"י שמאי המשיבה בגין תכנית זו, וזאת על הצד הזהיר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.5. <u>התייחסות להשבחה בגין ההקלות השונות:</u>

12.5.1. <u>המועד הקובע לאומדן ההשבחה בגין ההקלות:</u>

הצדדים התייחסו למועד החלטת רשות הרישוי (31.08.2011) על הארכת תוקף כ"מועד קובע" לאומדן ההשבחה בגין אישור ההקלות.

שמאי המשיבה ציין כי מאחר ופג תוקפה של החלטת ועדת המשנה מיום 30.09.2009, ה"מועד הקובע" הוא מועד החלטת רשות הרישוי מיום 31.08.2011 על הארכת התוקף.

<u>הכרעה:</u>

אני סבור כי החלטת רשות הרישוי על הארכת התוקף אינה החלטה חדשה על אישור ההקלות, אלא החלטה המחדשת את ההחלטה המקורית, זאת בהתאם לסעיף 20 לתקנות התכנון והבנייה. לפיכך אני סבור כי המועד הקובע להשבחה הינו מועד ההחלטה על אישורה של ההקלה (ההחלטה המקורית) ולא בסמוך למועד אישור הארכת תוקף להחלטה זו (החלטת רשות הרישוי).

אישור הארכת התוקף ע"י רשות הרישוי שאינה מוסמכת לתת הקלות, והעובדה כי לא נעשה פרסום חדש על ההקלות, מחזק את קביעתי שלעיל.

לפיכך אני קובע כי מועד אישור ההקלה הינו מועד החלטת ועדת המשנה, ולא מועד אישור הארכתה ע"י רשות הרישוי, קרי ה- 30.09.2009.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.5.2. <u>הקלה לניוד זכויות עודפות לקומות 5 ו- 6 (ובתנאי שיוכח שנותרו זכויות לא מנוצלות בקומות התחתונות):</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין ההקלה לניוד זכויות בניה עודפות, המאפשרת לגישתו ניצול שטחים שלא ניתן היה לנצל ללא הקלה זו.

שמאי המבקש ערך תחשיב שטחים בשני מצבי התכנון כלהלן:

<u>במצב הקודם:</u> שטח מותר לבניה הינו 351 מ"ר ברוטו לקומה, חדרי יציאה לגג בשטח של 115 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 214 מ"ר[17].

מכאן, שטח ב"מצב קודם" הינו 466 מ"ר[18] ובתוספת מרפסת גג של 214 מ"ר.

<u>במצב החדש:</u> שטח מבוקש לבניה הינו 283.16 מ"ר בקומה חמישית ועוד 188.74 מ"ר בקומה שישית (לגישת שמאי המבקש, שטחים אלו הינם שטחי ברוטו ויש לבצע התאמה לשטח נטו בקומה השישית על מנת שההשוואה בשני המצבים תהיה מדוייקת[19]).

מכאן, שטח ב"מצב חדש" הינו 449 מ"ר[20] ובתוספת מרפסת גג של 94.42 מ"ר.

מכאן, שמאי המבקש הגיע למסקנה כי בבינוי המבוקש <u>אין תוספת שטחים ומשכך אין השבחה.</u>

<u>הכרעה:</u>

לדעתי, ההקלה אפשרה הגדלת שטחי הבניה בקומות 5 + 6, בהיקף של 29 מ"ר.

איני מקבל טענת שמאי המבקש כי יש לנכות שטח של 22 מ"ר של חדרי מדרגות לצורך התאמה לשטח נטו, מאחר כי ממילא היה צורך לבנות שטח זה גם במצב הקודם.

---

[17] (22 מ"ר שטח משותף קומתי - 115 מ"ר חדרי יציאה לגג) - 351 מ"ר תכסית קומה = 214 מ"ר מרפסת גג.

[18] 351 מ"ר בקומה עליונה + 115 מ"ר חדרי יציאה לגג = 466 מ"ר.

[19] שטח קומה שישית לאחר ניכוי שטח של 22 מ"ר חדר מדרגות ומבואה הינו 166 מ"ר, ושטח מרפסת בקומה שישית הינו 94.42 מ"ר.

[20] 283.16 מ"ר בקומה חמישית + 166 מ"ר בקומה שישית = כ- 449 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.5.3. <u>הקלה להפיכת קומת הקרקע של מבנה השימור לקומה מפולשת / קומת עמודים:</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין ההקלה להפיכת קומת הקרקע לקומה מפולשת / קומת עמודים, המאפשרת לגישתו הגבהת כל אחת מקומות הבניין בקומה אחת.
שמאי המשיבה טען כי בהתחשב בצורת המגרש ובשימושים שבקומה זו ע"פ הבקשה להיתר, קיימת השבחה בגין הקלה זו.

שמאי המבקש טען כי ע"פ תכנית מס' 2331, בבניינים קיימים, מותר לבנות 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ולכן אין כאן כלל הקלה.
לחילופין, ציין שמאי המבקש כי גם במקרה שלכאורה נדרשת הקלה, אין השבחה במקרה הנדון משום שגובה הבניין בסה"כ נקבע בהתאם לגובה הבניין ממזרח ולא גבוה ממנו (בהתאם להסכם פשרה עם הבניין הגובל).
יתרה מזאת, ציין שמאי המבקש כי מחלקת השימור בעירייה דרשה מבעלי הזכויות לבצע נסיגות החל מקומה 4 והקומות יקטנו. אם היו בונים 5 קומות כולל קומת קרקע, ניתן היה לבנות שטחים גדולים יותר[21].
בנוסף, ציין שמאי המבקש כי הגבהת הבניין במקרה הנדון לא תרמה לשווי, שכן הגובה לא הופך ליתרון כאשר בחלקה הגובלת ממערב קיים בניין גבוה יותר שמצבו הפיסי ירוד.
כמו כן, שמאי המבקש הוסיף כי הגבהת הבניין גורמת לעלויות בניה גבוהות יותר.

<u>הכרעה:</u>

איני מקבל את גישת שמאי המשיבה על פיה הוא חישב את ההשבחה בשל הגבהת כל אחת מקומות הבניין בקומה אחת, הרי שהתוצאה המתקבלת היא הגבהת קומה אחת עליונה (קומה שביעית) בלבד וכל יתר הקומות (קומות שנייה עד שישית) היו קיימות גם במצב הקודם.
מכאן, חישוב ההשבחה יתייחס לשטח קומה העליונה בלבד (כ- 200 מ"ר ברוטו).
בחישוב ההשבחה הבאתי בחשבון מקדם השבחה של 3%.

[21] שמאי המבקש הפנה למכתבו של עו"ד ברוך פליקר מיום 08.04.2010 המיועד למחלקת שימור מבנים בעיריית ת"א.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.5.4. <u>הקלה לביטול מרפסות שירות:</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין ההקלה לביטול מרפסות שירות, המאפשרת לגישתו לשפר את איכות התכנון.
שמאי המשיבה ציין כי הקלה זו הינה מתכנית "מ", המגדירה מרפסת שרות כדלקמן:
"מרפסת שרות" - מרפסת צמודה למטבח, שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים, להצבת מכונת כיבוס, לתליית כביסה וכיוצא באלה.
מכאן, לגישתו, קיים אילוץ תכנוני ברור, הן מבחינת מיקום מרפסת השרות והן מבחינת השימושים בה, ולטעמו כל ביטול של אילוצים אלו משמעו השבחה.
לטענת שמאי המשיבה, שטח מרפסת שרות אינו יכול לשנות את מיקומו ושימושו במסגרת שינויים פנימיים, בהיותו חלק בלתי נפרד מדרישות התב"ע, ולכל שינוי כזה נדרש היתר שלא ניתן לקבלו ללא הקלה.
מקדם ההשבחה שנלקח בחשבון ע"י שמאי המשיבה הינו 0.2 שלגישתו מזערי ביחס להשבחה.

שמאי המבקש ציין כי בדומה למספר שמאים מכריעים (השמאים ברמן, קציר ווירניק) הוא בדעה שאין השבחה בגין ביטול במרפסות שרות.
לגישת שמאי המבקש, במקרה הנדון כלל אין ביטול אלא שינוי מיקום. שינוי זה לא מוסיף שטחים לדירה אלא מבטא טעם אישי של בעלי הזכויות שרוצים לקבוע מקום שונה למרפסות השירות.
לדעת שמאי המבקש, שטחים אלו הינם פונקציונלים גם במצב הקודם וגם במצב החדש ואין כל יתרון כלכלי כלשהוא, זה בעצם שינוי מיקומם ובודאי שאין השפעה על השווי.
עוד ציין שמאי המבקש כי דרישות השימור להמשך חזית הבניין הקיים פגעה בתכנון מרפסות שרות. וכן כי ע"פ תכנית מס' 2331, רק בבנייה חדשה נדרשות מרפסות שרות.
לחילופין, ציין שמאי המבקש כי גם במידה וקיימת השבחה כתוצאה מביטול המרפסות הרי שהן רק בדירות בקומות החדשות (מקומה ג' - 5 דירות ששטחן מעל 80 מ"ר ו- 8 דירות ששטחן קטן מ- 80 מ"ר).
בנוסף, ציין שמאי המבקש כי יש לקחת בחשבון מקדם נמוך יותר מאשר נלקח ע"י שמאי המשיבה לשינוי מרפסות השרות.

<u>הכרעה:</u>
ע"פ הוראות תכנית מס' 2331 (סע' 9.2.6 לתקנון התכנית), הקמת יחידת שרות צמודה למטבח או לשרותים מתחייבת בעת הקמת בנייני מגורים חדשים ולא במסגרת תוספת בניה לבניין קיים.
מכאן, אני סבור כי לא חלה השבחה בגין ההקלה לביטול מרפסת שירות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.5.5. <u>הקלה להתקנת מתקני דו חניון בתת קרקע (הגבהת גובה מרתף לצורך התקנת מתקני החניה):</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין ההקלה להתקנת מתקני דו חניון בתת קרקע, המאפשרת לגישתו סידור 24 מקומות חניה מתקני דו חניון, וזאת לעומת המצב הקודם בו ניתן היה לסדר 10 מקומות חניה.
שמאי המשיבה ציין כי בהתחשב בבינוי המבוקש, נלקח בחשבון כי במצב הקודם היה נדרש כופר חניה עבור 13 מקומות חניה.
שמאי המשיבה ציין כי ההשבחה חושבה ע"פ הנתונים בשומה המכרעת של מר שמואל רוזנברג ברח' מזא"ה 10 (גו"ח 7451/1).

שמאי המבקש ציין כי קיימת אפשרות לניצול חניה בתחום המגרש ובמרתף ע"פ תכנית ע', ברם, דרישת מחלקת השימור היא שהחניה תהיה תת קרקעית.
שמאי המבקש טען כי הועדה אישרה קומת עמודים מפולשת, אולם לא התירה חניות בתחומה וכעת דורשת תשלום היטל השבחה.
בנוסף, ציין שמאי המבקש כי עלות הקמת המרתף בגלל צורתו האי רגולרית, דרישות לדיפון היקפי (במי תהום) והקמת מתקני חניה, עולים על תרומת מקום החניה לשווי.
בנושא זה ניתן לעיין בפסיקת השמאי המכריע בצלאל קציר ברחוב רבי עקיבא 16 בת"א, לפיה אין השבחה בגין הקלה למתקן חניה.

<u>הכרעה:</u>

במצב הקודם היה ניתן להקים 10 מקומות חניה רגילים, במצב החדש עם מתקני דו-חניון ניתן להקים 24 מקומות חניה (כפי שמופיע בתכנית הבקשה להיתר).
בתחשיב ההשבחה, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה לסוג החניה (רגילה או במתקן דו חניון) עלות מתקן דו-חניון, תשלום כופר חניה למקום חניה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.6. ערכי שווי במועדים הקובעים:

להלן ערכי השווי שנקבע ע"י שמאי הצדדים:

מהות	מועד קובע	מהות	ערכי שווי בסיסיים	
			שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תכנית מס' 1680	25.12.1981	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	---	$400
		שווי קרקע לחדר בשטח של 23 מ"ר	$10,000	$9,200
תכנית מס' 2331	23.12.1991	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	$1,200	$900
תכנית מס' 2720	16.12.1998	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	$1,300	---
הקלות שונות	31.08.2011	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	15,000 ש"ח	12,000 ש"ח

- שמאי המבקש התבסס בקביעת השווי נכון למועדים הקובעים לתכניות על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות, ולעניין ההקלות על שומות מכריעות ועסקאות מכר.
- שמאי המשיבה התבסס בקביעת השווי נכון למועדים הקובעים לתכניות על מחירים שפורסמו בחוברת "מקרקעין וערכם", ולעניין ההקלות על ניתוח עסקאות מכר.

הכרעה:

לאחר שבחנתי את נתוני ותחשיבי השווי אשר הוצגו ע"י שמאי הצדדים ושומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון ויתר מאפייניו ולמועד הקובע להקלה כפי שנקבע על ידי, אני קובע במקרה הנדון ערכי שווי כלהלן:

מהות	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'
תכנית מס' 1680	25.12.1981	$400
תכנית מס' 2331	23.12.1991	$1,100
תכנית מס' 2720	16.12.1998	$1,300
הקלות שונות	30.09.2009[22]	12,000 ש"ח

[22] ראה/י הכרעתי לעניין המועד הקובע להקלות - סעיף 12.5.1 לעיל.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13. אומדן ההשבחה

להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור כל אחת מהתכנית ומההקלות:

13.1. חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 1680:

נתונים לתחשיב	
שטח חדרי יציאה לגג לחישוב ההשבחה: 4 חדרי יציאה לגג x 23 מ"ר לחדר =	92 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' במועד הקובע	$400
מקדם התאמה לשווי מ"ר חדר יציאה לגג	1.3
מקדם דחייה בשל דיירים מוגנים	0.75
מקדם הפחתה בגין מושאע	0.9
שער חליפין במועד הקובע	0.0156 ש"ח\$
שיעור המימוש נשוא השומה	40%

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 25.12.1981)		
ההשבחה הכוללת:	92 מ"ר x $400 x 1.3 x 0.75 x 0.9 x 0.0156 ש"ח\$ =	503.76 ש"ח
ההשבחה הנדונה:	503.76 ש"ח x 40% =	201.50 ש"ח
היטל ההשבחה:	201.50 ש"ח / 2 =	**100.75 ש"ח**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.2. <u>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 2331:</u>

<u>נתונים לתחשיב</u>	
תוספת שטח אקו' במצב החדש, ביחס למצב הקודם	238 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' במועד הקובע	$1,100
עלויות הריסה במצב הקודם	$30,000
עלויות הריסה ושימור במצב החדש	$50,000
מקדם הפחתה בגין מושאע	0.9
שער חליפין במועד הקובע	2.287 ש"ח\$
שיעור המימוש נשוא השומה	40%

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 23.12.1991)</u>		
ההשבחה הכוללת:	[($50,000 - $30,000) - (238 מ"ר אקו' x $1,100)] x 0.9 x 2.287 ש"ח\$ =	497,697 ש"ח
ההשבחה הנדונה:	497,697 ש"ח x 40% =	199,080 ש"ח
היטל ההשבחה:	199,080 ש"ח / 2 =	**99,540 ש"ח**

13.3. <u>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 2720:</u>

בהתאם להכרעתי בסעיף 12.3 שלעיל, ההשבחה והיטל ההשבחה הינם כלהלן:

ההשבחה: 45,800 ש"ח.

היטל ההשבחה: 22,900 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.4. <u>חישוב ההשבחה בגין אישור הקלה לניוד זכויות עודפות לקומות 5 ו- 6 (ובתנאי שיוכח שנותרו זכויות לא מנוצלות בקומות התחתונות):</u>

נתונים לתחשיב	
תוספת שטח אקו' במצב החדש, ביחס למצב הקודם	29 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' במועד הקובע	12,000 ש"ח
מקדם השבחה בגין ניוד זכויות לקומות 5 ו- 6	0.1

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 30.09.2009)		
ההשבחה:	29 מ"ר x 12,000 ש"ח x 0.1 =	34,800 ש"ח
היטל ההשבחה:	34,800 ש"ח / 2 =	**17,400 ש"ח**

13.5. <u>חישוב ההשבחה בגין אישור הקלה להפיכת קומת הקרקע של מבנה השימור לקומה מפולשת / קומת עמודים:</u>

נתונים לתחשיב	
שטח ברוטו במפלס קומה עליונה	200 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' במועד הקובע	12,000 ש"ח
מקדם השבחה בגין קומת עמודים מפולשת	3%

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 30.09.2009)		
ההשבחה:	200 מ"ר x 12,000 ש"ח x 3% =	72,000 ש"ח
היטל ההשבחה:	72,000 ש"ח / 2 =	**36,000 ש"ח**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.6. <u>חישוב ההשבחה בגין אישור הקלה לביטול מרפסות שירות:</u>

לא חלה השבחה בגין הקלה זו.

13.7. <u>חישוב ההשבחה בגין אישור הקלה להתקנת מתקני דו חניון בתת קרקע (הגבהת גובה מרתף לצורך התקנת מתקני החניה):</u>

<u>נתונים לתחשיב</u>		
	שווי מקום חניה רגיל	80,000 ש"ח
	כופר חניה למקום חניה	40,000 ש"ח
	מקדם מקום חניה במתקן דו-חניון	0.7
	עלות מתקן דו-חניון	40,000 ש"ח

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 30.09.2009)</u>		
שווי מצב חדש:	<u>שווי קרקע ל- 24 חניות במתקני דו- חניון:</u> 24 מקומות חניה X 80,000 ש"ח X 0.7 = 1,344,000 ש"ח בניכוי עלות מתקני דו-חניון: 12 מתקן דו-חניון X 40,000 ש"ח = (480,000 ש"ח)	**864,000 ש"ח**
שווי מצב קודם:	<u>שווי מקומות חניה:</u> 10 מקומות חניה X 80,000 ש"ח = 800,000 ש"ח <u>בניכוי כופר חניה:</u> 11 מקום חניה X 40,000 ש"ח = (440,000 ש"ח)	**<u>360,000 ש"ח</u>**
השבחה:		**504,000 ש"ח**
היטל ההשבחה:	504,000 ש"ח / 2 =	**252,000 ש"ח**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.8. <u>סיכום ההשבחה בגין אישור ההקלות:</u>

ההקלות	ההשבחה	היטל ההשבחה
ניוד זכויות עודפות לקומות 5 ו- 6.	34,800 ש"ח	**17,400 ש"ח**
הפיכת קומת הקרקע של מבנה השימור לקומה מפולשת / קומת עמודים.	72,000 ש"ח	**36,000 ש"ח**
ביטול מרפסות שירות.	---	**---**
התקנת מתקני דו חניון בתת קרקע.	504,000 ש"ח	**252,000 ש"ח**
סה"כ	**610,800 ש"ח**	**305,400 ש"ח**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

14. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן[23]:

מהות	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' 1680	25.12.1981	201.50 ש"ח	**100.75 ש"ח**
תכנית מס' 2331	23.12.1991	199,080 ש"ח	**99,540 ש"ח**
תכנית מס' 2720	16.12.1998	45,800 ש"ח	**22,900 ש"ח**
הקלות שונות	30.09.2009	610,800 ש"ח	**305,400 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[23] בטבלה שלהלן, ההשבחה בגין אישור התכניות מתייחסת ל- 40% מהזכויות בחלקה, וההשבחה בגין אישור ההקלות מתייחסת למלוא הזכויות בחלקה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

נספח א'

פירוט נתונים ותחשיבים של שמאי המשיבה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. נתוני שווי

9.1 <u>תכנית 1680 (תאריך קובע 25.12.1981):</u>

כפי שפורסם במקרקעין וערכם חוברת מס' 87 מתאריך 10/1981 (1$=0.0136), מחירי קרקע באזור טוב בת"א הינם בגבולות 12,500 $ למ"ר – 10,000 $ למ"ר.

9.2 תכנית 2331:

בביטאון "מקרקעין וערכם" מס' 105 מחודש יולי 1991 פורסם כי שווי קרקע למגורים בבניה רוויה בתל אביב באזור מעולה הינו 30,000-25,000 $, באזור בינוני הינו 30,000-25,000 $ (נכון לחודש יולי 1991).

9.3 הקלות:

- ביום 4.3.2010 נמכרה חלקה 54 בגוש 6903, ברח' הרמן כהן 6א, תמורת 6,850,000 ש"ח.
- ביום 4.5.2010 נמכרה חלקה 71 בגוש 6957, ברח' עמוס 15, תמורת 8,400,000 ש"ח.
- ביום 23.9.2009 נמכרה חלקה 11 בגוש 6910, ברח' חובבי ציון 5, תמורת 8,370,000 ש"ח.
- ביום 22.9.2009 נמכרה חלקה 12 בגוש 6910, ברח' חובבי ציון 5, תמורת 9,470,000 ש"ח.

10. תחשיב

10.1 השבחה בגין תכנית "1680" (תאריך קובע 25.12.1981):

שווי קרקע לחדר בסביבה - 10,000 $ נכון לתאריך הקובע.

לפיכך:

4 חדרי יציאה לגג * 10,000 $ קרקע לחדר * 1.3[6] * 0.9[7] = 46,800 $

בשקלים חדשים לתאריך הקובע (במעוגל):

46,800 $ * 0.0156 ש"ח = 730 ש"ח

היטל השבחה: 365 ש"ח.

<u>היטל השבחה להעברת זכויות נוכחית (40%)</u>: 146 ש"ח

10.2 השבחה בגין תכנית "2331" (תאריך קובע 23.12.1991):

שווי מ"ר מבונה - 1,200 $ נכון לתאריך הקובע.

שטח לבניה - 1,754 מ"ר + 75 מ"ר = 1,829 מ"ר

מצב חדש:

1,829 מ"ר * 1,200 $/מ"ר * 0.9[7] =	1,975,320 $
חדרי יציאה לגג - 4 * 23 מ"ר * 1.3 * 1,200 $/מ"ר * 0.9[7] =	129,168 $
בניכוי עלות הריסת מבנים ועורף מבנה לשימור =	<u>(50,000 $)</u>
סה"כ שווי מצב חדש:	2,054,488 $

מצב קודם:

בניה חדשה - 838.73 מ"ר * 180% * 1,200 $/מ"ר * 0.9[7] =	1,630,491 $
חדרי יציאה לגג - 4 * 23 מ"ר * 1.3 *1,200 $/מ"ר * 0.9[7] =	129,168 $
בניכוי עלות הריסת מבנים =	<u>(30,000 $)</u>
סה"כ שווי מצב קודם:	1,729,659 $

השבחה: 324,829 $

ובש"ח לתאריך הקובע (2.287 ש"ח = 1 $) במעוגל: 743,000 ש"ח.

היטל השבחה לחלקה: 371,500 ש"ח.

<u>היטל השבחה להעברת זכויות נוכחית (40%)</u>: 148,600 ש"ח

[6] מקדם שווי לחדר יציאה לגג במקרה הנדון.
[7] הפחתה למושע.

10.3 השבחה בגין תכנית "2720" (תאריך קובע 16.12.1998):
שווי מ"ר מבונה - 1,300 $ מ"ר.

מצב חדש:

קומה ה': 283 מ"ר * 1,300 $/מ"ר * 0.9[8] =	$ 331,110
קומה ו': 160 מ"ר * 1,300 $/מ"ר * 1.05[9] * 0.9[8] =	$ 196,560
מרפסת בקומה ו': 123 מ"ר * 1,300 $/מ"ר * 0.35 * 0.9[8] =	$ 50,368
סה"כ שווי מצב חדש:	$ 578,038

מצב קודם:

קומה ה' - 351 מ"ר * 1,300 $/מ"ר * 0.9[8] =	$ 410,670
חדרי יציאה לגג - 4 * 23 מ"ר * 1.3 *1,300 $/מ"ר * 0.9[8] =	$ 139,932
סה"כ שווי מצב קודם:	$ 550,602

השבחה: 27,436 $

ובש"ח לתאריך הקובע (4.172 ש"ח = 1 $) במעוגל – 114,500 ש"ח.
היטל השבחה לחלקה: 57,250 ש"ח.
היטל השבחה להעברת זכויות נוכחית (40%): 22,900 ש"ח

10.4 השבחה בגין הקלות

א. הקלה ניוד זכויות בניה כולל:

מצב חדש:

29 מ"ר[10] * מקדם 1.2[11] =	34.80 מ"ר אקו'

מצב קודם:

29 מ"ר * מקדם 0.5[12] =	14.50 מ"ר אקו'
מרפסת גג: 29 מ"ר * מקדם 0.3 =	8.70 מ"ר אקו'
סה"כ מצב קודם -	23.20 מ"ר אקו'

השבחה: 11.60 מ"ר אקו' * 15,000 ש"ח למ"ר = 174,000 ש"ח.

[8] הפחתה למושע.
[9] בגין תוספת קומה.
[10] השטח המנויד.
[11] בהתחשב בכך שמדובר בדירת גג.
[12] מקדם שווי המשקף את הפוטנציאל הגלום בשטח שאינו ניתן לניצול.

ב. הקלה להפיכת קומת קרקע לקומה מפולשת/קומת עמודים:
1,356 מ"ר[13] * 3% * 15,000 ש"ח/מ"ר = 610,000 ש"ח.

ג. הקלה לביטול מרפסות שרות:
12 דירות בשטח למטה מ- 80 מ"ר * 2.5 מ"ר[14] = 30 מ"ר אקו'
9 דירות בשטח למעלה מ-80 מ"ר * 3.0 מ"ר = 27 מ"ר אקו'
סה"כ - 57 מ"ר אקו'
57 מ"ר * 15,000 ש"ח * 0.2[15] = 171,000 ש"ח.

ד. הקלה להתקנת מתקני חניון בתת קרקע:
מצב חדש:
24 מקומות חניה במתקנים * 40,000 ש"ח קרקע למקום חניה = 960,000 ש"ח
מצב קודם:
10 מקומות חניה רגילים * 90,000 ש"ח קרקע למקום חניה = 900,000 ש"ח
בניכוי תשלום כופר חניה עבור 2 מקומות חניה:
13 מקומות חניה * 40,000 ש"ח למקום חניה = (520,000) ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם - 380,000 ש"ח
השבחה מהקלה זו - 580,000 ש"ח

ה. סה"כ השבחה – 1,535,000 ש"ח
היטל השבחה – 767,500 ש"ח

[13] שטח מבוקש.
[14] שטח מרפסת שרות מינימלי נדרש ע"פ תכנית "מ".
[15] מקדם הפרש השווי בין שווי מ"ר מגורים לבין שווי מ"ר מרפסת שרות, בהתחשב בשיפור תכנון.

נספח ב'

פירוט נתונים ותחשיבים של שמאי המבקש

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.14 שווי למ"ר מבונה למועד אישור ההקלות- 31.8.2011-
ע"פ שומות של שמאים מכריעים שונים שווי למ"ר מבונה בשנים 2009-2010 הינו בגבולות של 12,000- 13,000 ₪ למ"ר מבונה.
בתאריך 26.5.11 נמכרו 127 מ"ר (מתוך 243 מ"ר) בקרקע הכוללת מבנה לשימור ג' ע"פ תכנית 2331 ברח' העבודה 18 פינת רח' יוחנן הסנדלר (ממול לנכס נשוא חוו"ד- הפרויקט בהליכי עבודה- משמע נרכש עם היתר בניה). מחיר מכירה ע"פ נתוני מס שבח- 2,095,000 ₪. המבטאים כ- 7,500 ₪ למ"ר מבונה אקו'.
בתאריך 23.2.12 נמכרו כ- 78% חלקים מחלקה 119 בגוש 7091 ברח' צפת 8 בסכום של כ- 8,500,000 ₪ המבטאים כ- 11,500 ₪ למ"ר מבונה אקו'.
במועד הקובע, קצת לפניו ובמהלכו הייתה עצירת עסקאות בשוק המקרקעין בכללותו בעקבות מה שידוע כ"מחאת האוהלים". תקופה זאת גררה אי ודאות ועצירת עסקאות בשוק הנדל"ן לרבות במרכז ת"א. התייחסות לעסקאות שחלו בשנים 2009-2010 ובתחילת שנת 2011 אינה נכונה משום שלא משקפת את גודל המשבר ואת ירידת המחירים שחלקה באה לידי ביטוי בירידת מחירים וחלקה באי ביצוע עסקאות ובירידת נפח העסקאות בשכונה (ירידה שנובעת מהקטנת ביקושים).
מסקר שנערך במשרדי בשכונות הצפוניות של ת"א ובאזור יפו במכרזי מינהל עולה ירידה חדה הן בכמות ההצעות המשתתפות במכרזים שהתקיימו במחצית השניה של 2011 והן במחירים.
לפיכך, במועד הקובע ליום אישור ההקלות יש להתייחס ולקחת נושא זה בח-ן.
בנוסף בעת אומדן השווי יש להתייחס לשני נושאים נוספים-
א. עסקאות השוואה שלא מתכניות לב העיר (תכניות נפחיות) יש לבצע התאמה לתכנית לב העיר.
ב. צורת המגרש והתכנון המתקבל ממנו מוריד מהשווי.
לאור האמור לעיל, ובאומדן זהיר אמדתי שווי למ"ר מבונה למועד הקובע ליום אישור ההקלות בסך של 12,000 ₪.

8.15 יש לקחת בח-ן הפחתה בגין מושע.

8.16 יש לקחת בח-ן הפחתה בגין פינוי דייר מוגן.

רחוב תובל 13 (מתחם הבורסה) רמת גן 52522 טלפון: 03-6471474 פקס: 03-6471623 office@dassa-nayer.co.il

9. תחשיב

9.1 השבחה לתכנית 1680-

כאמור בפרק 8 לחוות הדעת, אין השבחה.

לחילופין ולמקרה ועמדתנו לא תתקבל ע"י השמאי המכריע, מוצג תחשיב היטל השבחה.

שטח חלקה- 836 מ"ר.

שטח קומה טיפוסית- 38% = 317 מ"ר אקו'.

מס' חדרי יציאה לגג- מותר 5 חד' בפועל ע"פ מימוש קיים ניצול של 4 חד'.

מקדם לחדר יציאה לגג- 1.3.

מקדם דחייה עד כדאיות כלכלית להריסה ובניית מבנה חדש המנצל את הזכויות ע"פ תכנית 1680- 0.7.

מקדם למושע- 0.7.

מקדם לדייר מוגן- 0.8.

שווי חדר בסביבה- $9,200.

תוספת שווי כתוצאה מאישור תכנית 1680-

4 חדרי יציאה לגג X 1.3 מקדם X 0.7 מקדם דחייה X 0.7 מקדם מושע X 0.8 מקדם דייר מוגן X $9,200 לחדר = $18,753.

ובש"ח לתאריך הקובע- 292.6 ₪.

והיטל ההשבחה (50%) = 146.3 ₪.

ולהעברת הזכויות הנוכחית (40% מהזכויות בחלקה)- 58.52 ₪.

9.2 השבחה לתכנית 2331-

שטח ב"מצב קודם" ע"פ תכניות "מ" + 1680-

שטח חלקה- 836 מ"ר.

זכויות בניה- 180% (עיקרי) המהוות- 1,504 מ"ר + 5 חדרי יציאה לגג[3] בשטח אקו' של 149.5 מ"ר[4] = 1,653 מ"ר אקו'.

שטח ב"מצב חדש" ע"פ תכנית 2331 ותכנית ההיתר-

שטח חלקה- 836 מ"ר.

שטח קומה טיפוסית במסגרת קווי בניין = 351 מ"ר אקו'.

שטח קומות בניכוי חדרי מדרגות ומעברים קומתיים ע"פ תכנית ההגשה[5]-

קומה א'- 291 מ"ר.

קומה ב'- 286 מ"ר.

קומה ג'- 286 מ"ר.

קומה ד'- 241 מ"ר.

---

[3] **בשומה מיום 17.3.2008 בגין מימוש זכויות של 60% מהחלקה, נגבה היטל השבחה בגין 5 חדרי יציאה לגג.**

[4] **5 חדרי יציאה לגג X 23 מ"ר X 1.3 מקדם = 115 מ"ר אקו'.**

[5] **מצ"ב כנספח ב' תשריטי הקומות עם שטחי הדירות.**

רחוב תובל 13 (מתחם הבורסה) רמת גן 52522 טלפון: 03-6471474 פקס: 03-6471623 office@dassa-nayer.co.il

קומה ה- 241 מ"ר.
קומה ו'- 166 מ"ר X 1.05 מקדם + 94 מ"ר מרפסת גג X 0.25 מקדם = 197.8.
סה"כ- 1,543 מ"ר.

כלומר, שטח ב"מצב קודם" גדול יותר מהשטח ב"מצב החדש" ומשכך אין השבחה בגין אישור תכנית 2331.

יתרה מכך, במצב הקודם יש לקחת בח-ן הפחתה נוספת בגין עלויות השימור מעצם היותו של הבניין כבניין לשימור ג'. מאחר ובעת אישור תכנית 2331 לא היו ברורות כל מטלות ודרישות השימור, יש לייחס חלק מסויים מדרישות השימור ליום אישור התכנית (כאשר החלק האחר יש לייחסו ליום אישור הועדה המקומית לתכנית ההגשה).
כעולה מפסיקות של שמאים מכריעים שונים בתחום תכניות לב העיר[6] נקבעו עלויות עודפות לשימור בטווח של בין 175$ למ"ר לבין 300-550 ₪ למ"ר מעטפת.
ע"פ מסמך של מהנדס רוטלוי מיום 29.2.12 נקבע שהפרש העלות למ"ר בין מבנה לשימור למבנה רגיל הינו 1,200 ₪.
כאמור, במקרה הנדון לאור העובדה שב"מצב הקודם" שטחי הבניה האפשריים גדולים משטחי הבניה ב"מצב החדש" אני לא נדרש לבחון מהן עלויות השימור המיוחסות לאישור תכנית 2331.
ברם, במידה ועמדתנו לא תתקבל ע"י השמאי המכריע, יש לקחת בח-ן עלויות שימור עודפות לשטחים בקומת הקרקע ובקומה א' ועלויות הריסה עודפות (שכן ב"מצב קודם" ניתן היה להרוס את כל המבנים ואילו ב"מצב החדש" נדרשת הריסה חלקית של המבנה תוך שמירה על חלק מהקיים- עבודה מורכבת וידנית שדורשת מומחיות ויקרה לאין ערוך מהריסה "רגילה").
סה"כ אומדן לעלות הריסה ושימור עודפות ב"מצב החדש" היא בגבולות של 100,000$.
בנוסף לאמור לעיל, במקרה של תחשיב השבחה יש לקחת בח-ן אומדן לשווי למ"ר מבונה אקו'- 900$[7].

9.3 השבחה לתכנית 2720-

כאמור בפרק 8 דלעיל אין השבחה בגין תכנית זאת.
לחילופין להלן תחשיב,
שטח ב"מצב קודם" ע"פ תכנית 2331-
קומה ה- 351 מ"ר ברוטו.
קומה ו'- 5 חדרי יציאה לגג[8] X 23 מ"ר X 1.3 מקדם = 149.5 מ"ר נטו.
התאמה לשטח ברוטו- הוספת שטח של 22 מ"ר מעברים וחדרי מדרגות = 171.5 מ"ר.
סה"כ שטח אקו' ב"מצב קודם"- 517 מ"ר.
שטח ב"מצב חדש" ע"פ תכנית 2720-

---

[6] **ראה שומות של ברמן ביוסף הנשיא 3 ובשד' רוטשילד 86א', רוזנברג בשד' רוטשילד 84, פריאל באחד העם 84 ואלנבי 114, לבנה אשד בשד' רוטשילד 78.**
[7] **שווי למ"ר מבונה ע"פ פסיקות שמאים מכריעים לתכנית 2331- דיאמנט במרכז בעלי מלאכה 58- 1,000$, נזרי בחשמונאים 8- 1,000$, דורית פריאל במרכז בעלי מלאכה 41- 1,100$, משה נדם במרכז בעלי מלאכה 10- 1,000$. מסכומים אלו יש לבצע התאמה למגרש אי רגולרי- הפחתה של כ- 10%. מכאן שווי למ"ר מבונה בגבולות 900$.**
[8] **בשומה מיום 17.3.2008 בגין מימוש זכויות של 60% מהחלקה, נגבה היטל השבחה בגין 5 חדרי יציאה לגג.**

רחוב תובל 13 (מתחם הבורסה) רמת גן 52522 טלפון: 03-6471474 פקס: 03-6471623 office@dassa-nayer.co.il

קומה ה- 283 מ"ר.
קומה ו'- 205 מ"ר[9]. בפועל מבוקש 189 מ"ר.
מרפסת בקומה ו'- 78 מ"ר. בפועל מבוקש 94 מ"ר.
סה"כ שטח אקו' ב"מצב חדש"[10]- 505 מ"ר.
כלומר, אין תוספת שטח אקו' ב"מצב החדש" ומשכך אין השבחה.

9.4 <u>השבחה להקלות בניה-</u>

הדרך הנכונה לחישוב היטל ההשבחה היא השוואה בין שני מצבי התכנון לפני ואחרי ה"הקלות".
שווי ב"מצב קודם"- ע"פ תכנית 2331-
בחלופה של קומת עמודים מפולשת לחניה-
שטח מבונה אקו'- 1,543 מ"ר[11] + 262 מ"ר ממ"דים + 66.5 מ"ר מרפסות X 0.5 מקדם = 1,838 מ"ר.
שווי למ"ר מבונה[12]- 12,000 ₪.
סה"כ שווי ברוטו[13] ב"מצב קודם"- 1,838 מ"ר X 12,000 ₪ = 22,056,000 ₪.
ב"מצב קודם" חניות בקומת עמודים מפולשת ויתרתן בקומת מרתף מתחת למבנה.
שווי "מצב חדש"-
שטח מבונה אקו'- 1,838 מ"ר.
שווי ברוטו ב"מצב חדש"- 22,056,000 ₪.
כאמור בפרק 8 דלעיל, אין השבחה בביטול מרפסות שרות ובניוד זכויות בניה. שווי חניות במרתף- אין השבחה שכן מקומות החניה במרתף הינם במתקני חניה. שווי מקום חניה במתקן נמוך ממקום חניה "רגיל" מה גם שעלות מתקן חניה גבוהה יותר (עלות המתקן וההכנה לאותו מתקן מבחינת עומק חפירה, ביסוס, איטום ועבודות בטון).
מנגד ב"מצב החדש" יש לקחת בחשבון עלויות עודפות כדלקמן-
עלות עודפת להקמת מרתף[14]- 560 מ"ר[15] X 2,000 ₪ = 1,120,000 ₪.
עלות עודפת לדרישות בקומת העמודים[16]- 836 מ"ר X 1,000 ₪ = 836,000 ₪.
סה"כ עלויות עודפות- 1,956,000 ₪.
כלומר, בחלופה זאת של הפיכת קומת הקרקע לקומה מפולשת כאשר ב"מצב הקודם" בחלופה זאת יותקנו מקומות החניה בחצר הבניין ובמרתף **אין השבחה**.
חלופה ב'- קומת הקרקע תשמש למגורים.
ב"מצב הקודם" קומת הקרקע בשטח של כ- 400 מ"ר ומזה שטח סחיר של כ- 350 מ"ר להן יצורפו

---

[9] **חישוב שטח כדלקמן- שטח קומה ה 351 מ"ר + 5 חדרי יציאה לגג X 23 מ"ר + 22 מ"ר ח. מדרגות בקומה ו' = 488 מ"ר. בניכוי שטח ע"פ הגשה בקומה ה- 283 מ"ר = 205 מ"ר. בפועל מנוצל 189 מ"ר.**
[10] **283 מ"ר + 189 X 1.05 + 94 X.25 = 505 מ"ר אקו'.**
[11] **ראה חישוב בסעיף 9.2. חישוב זה כולל שטח מרפסת גג אקו'.**
[12] **שווי למ"ר מבונה לתאריך הקובע כאמור בפרק 8 ובהתאמה לנכס הנדון.**
[13] **שווי ברוטו- לפני הפחתות בגין שימור ודחייה למושע ודייר מוגן.**
[14] **עלות עודפת המתבטאת בחפירת מרתף מתחת למבנה קיים, דיפון מסביב לחלקה במי תהום.**
[15] **שטח מרתף בהגשה.**
[16] **עלות המתבטאת בדרישה לגינון מיוחד כמופיע בהגשה, תמיכת המבנה הקיים במהלך החפירה.**

רחוב תובל 13 (מתחם הבורסה) רמת גן 52522 טלפון: 03-6471474 פקס: 03-6471623 office@dassa-nayer.co.il

שטחי גינות (כלומר, יוקמו דירות גן) של כ- 100 מ"ר ליח"ד. גובה קומת הקרקע 3.5 מ' (ע"פ בניה קיימת).

שטח מבונה אקו' בקומות מעל לקומת הקרקע[17]- 1,488 מ"ר.

שטח מבונה אקו' בקומת הקרקע- 350 מ"ר X 1.05 מקדם[18] + 400 מ"ר גינה X 0.2 מקדם = 447.5 מ"ר.

סה"כ שטח מבונה אקו'- 1,488 מ"ר + 447.5 מ"ר = 1,935.5 מ"ר.

הפסד שטח מבונה אקו' ב"מצב החדש"- 97.5 מ"ר.

כלומר, גם בבחינה ע"פ חלופה זאת **אין השבחה**.

לחילופין להלן תחשיב היטל השבחה בהתאם לגישת שמאי הועדה-

<u>ניוד זכויות-</u>

שטח "מצב קודם"- ע"פ תכנית 2331 ו-2720-

מותר עד 517 מ"ר אקו' (ראה תחשיב בסעיף 9.3).

שטח "מצב חדש"- ע"פ הבקשה להיתר-

מנוצל 505 מ"ר (ראה כאמור סעיף 9.3).

אין השבחה.

<u>הפיכת קומת קרקע לקומה מפולשת</u>

שטח ההקלה בקומות ב-ד[19]- 813 מ"ר.

מקדם לתוספת ההקלה- 1%.

שווי למ"ר מבונה אקו'- 12,000 ₪.

סה"כ תוספת שווי- 813 מ"ר X 1% X 12,000 ₪ = 97,560 ₪.

בניכוי הפסד לדירות גן ושימוש בחצר-

350 מ"ר בנוי X 5% + 400 מ"ר חצר X 0.2 מקדם = 97.5 מ"ר אקו'.

הפסד בשווי- 97.5 מ"ר X 12,000 ₪ = 1,170,000 ₪.

כלומר, אין השבחה בגין רכיב זה.

<u>ביטול מרפסות שרות</u>

5 דירות ששטחן מעל 80 מ"ר X 3 מ"ר = 15 מ"ר.

8 דירות ששטחן קטן מ-80 מ"ר X 2.5 מ"ר = 20 מ"ר.

מקדם אקו'- 5%.

שווי למ"ר מבונה אקו'- 12,000 ₪.

סה"כ השבחה- 35 מ"ר X 5% X 12,000 ₪ = 21,000 ₪.

כלומר, במקרה הנדון באם טענתנו לא תתקבל הרי שההשבחה היא 21,000 ₪.

ובכל מקרה יש לראותה כמכלול אחד עם כל ההקלות האחרות.

<u>התקנת מתקני חניון במרתף</u>

"מצב חדש"-

22 מקומות חניה במתקנים X 40,000 ₪ קרקע למקום חניה = 880,000 ₪.

---

[17] **1,838 מ"ר כאמור בסעיף 9.4 בניכוי 350 מ"ר.**

[18] **בגין גובה הקומה.**

[19] **בגלל הסכם פשרה עם בניין ממזרח, הגבוה האבסולוטי של הבניין נמוך יותר ובקומות 5-6 אין הקלה בגובה.**

רחוב תובל 13 (מתחם הבורסה) רמת גן 52522 טלפון: 03-6471474 פקס: 03-6471623 office@dassa-nayer.co.il

בניכוי עלות עודפת למרתף חניה- 1,956,000 ₪.
מסקנה- אין השבחה.

רחוב תובל 13 (מתחם הבורסה) רמת גן 52522 טלפון: 03-6471474 פקס: 03-6471623 office@dassa-nayer.co.il