תאריך: 12 אוגוסט, 2018
מינוי: 689-2017
מספרנו: מכרעת.15

לכבוד

המבקשים,	המשיבה,
מר גינדין ברוך ואחרים	הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו
ע"י מר גידי גבאי, שמאי מקרקעין	ע"י מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש שומה 6921 חלקה 32

רחוב מונטיפיורי 22, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אברהם כץ, מיום 6 אפריל 2017 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 22 יוני 2017.

עמדת המבקשים, מר גינדין ברוך, מר גינדין יעקב, מר הרמן גיורא משה, ומר הרמן מאיר, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר גידי גבאי, מיום 25 מאי 2017.

ביום 18 יולי 2017 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. **מטרת השומה**

   מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות 1680, ע', ג', ע'1 ו- תא/2650/ב' וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. **תאריך ביקור בנכס**

   ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 8 יולי 2018.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע
1680	25.12.1981
ע'	13.12.1985
ג'	6.5.1994
ע'1	2.4.2003
תא/2650/ב'	19.9.2008

4. פרטי הנכס

גוש שומה: 6921

חלקה: 32

שטח חלקה רשום: 562.49 מ"ר

שטח חלקה נטו[1]: 535.99 מ"ר

כתובת: רחוב מונטפיורי 22, לב העיר, תל אביב.

מהות הנכס: 95% מזכויות הבעלות בחלקה עליה בנוי בניין לשימור בן 3 קומות.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 **תיאור הסביבה**

אזור לב העיר תל אביב ממוקם במרכז העיר תל אביב כפי שהייתה בחמישים שנותיה הראשונות. גבולותיו: רחוב המלך ג'ורג' בצפון מערב; שדרות בן ציון, רחוב מרמורק ורחוב קרליבך בצפון מזרח; דרך בגין בדרום מזרח ורחוב אלנבי בדרום מערב.

הסביבה מאופיינת בריכוז מבנים לשימור אשר נבנו בשנות השלושים והארבעים בסגנון הבינלאומי ובסגנון האקלקטי. השימושים מעורבים: מסחר, מגורים ומשרדים.

רחוב מונטיפיורי מהווה רחוב דו סטרי, תחילתו ברחוב נחמני במזרח וסופו ברחוב השחר במערב. בסביבה מצוקת חניה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 **תיאור הנכס**

חלקה 32 בגוש שומה 6921, בשטח רשום של כ- 562 מ"ר ובשטח נטו של כ- 536 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בנוי מבנה לשימור אשר תוכנן ע"י האדריכל יוסף מינור והוקם בשנת 1924 בסגנון אקלקטי. הבניין ידוע כ"בית יעקב גרבוב".

הבניין בן שתי קומות וקומה שלישית חלקית. חזית קומת הקרקע מסחרית. בקומה א' 6 דירות ובקומה ב' משרד. מתיק התיעוד עולה כי בתכנון המקורי בכל אחת מקומות הקרקע וקומה א' 4 דירות בנות 2 חדרים בשטח 35 מ"ר כל אחת עם יציאה למרפסת בשטח 5 מ"ר.

בחצר שני מבנים מבניה קלה.

[1] עפ"י דף זכויות אשר הופק באמצעות אתר ה- GIS של עיריית ת"א-יפו.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ 44

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1142 מיום 20.11.1941.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי 1 וקובעת הוראות וזכויות כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי-	500 מ״ר.
אחוזי בניה -	40%.
גובה-	3 קומות, לא כולל קומת ביניים וקומת מרתף.
תכליות ושימושים-	דירות, בתי מלון ופנסיונים, בניינים ציבוריים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בתי חולים והבראה, בניינים מסחריים, עסקים ומלאכות כמפורט בתכנית.

6.1.2 פרוטוקול מס׳ 219

ועדת בניין ערים החליטה ביום 7 נובמבר 1962 להתיר ברחובות בהם מותרת קומת ביניים להוסיף את השטח של 75% משטח קומה רגילה, אשר שימש עד כה לסדור קומת ביניים, לשטח רצפות הכולל המותר באזור.

שטח הרצפות הכולל יחולק ל- 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות מלאות וקומת ביניים.

באזורים מסחריים מובהקים, יורשה בקומת הקרקע שימוש של חנויות, מחסנים ומשרדים בלבד ללא מגורים. גובה החנויות לא יעלה על 4.5 מ׳.

6.1.3 רישוי

בתיק הבנין הסרוק באתר עיריית תל אביב יפו, נמצאו ההיתרים הבאים:

א. היתר בניה מס׳ 873 מיום 15.6.1933 לשינויים בחזית.

ב. היתר בניה מס׳ 609 מיום 8.11.1968 לשינויים בקומה א׳ מדירה בת 2 חדרים ל- 2 חנויות.

ג. היתר בניה מס׳ 534 מיום 10.12.1969 לשינויים פנימיים והוספת יציע.

ד. היתר בניה מס׳ 319 מיום 21.8.1975 לסגירת מרפסת מערבית עם תריסים פלסטיים (22.57 מ״ר) והתקנת גגון אסבסט במרפסת סגורה חזיתית (18.56 מ״ר), בקומה העליונה. זאת לצורך החסנת ספרים ומסמכים למשרד.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

להלן ריכוז שטחי בניה בהיתר עפ"י תכניות בקשה להיתר:

מפלס	שטח במ"ר	מבואות וחדרי מדרגות במ"ר	מרפסת סגורה במ"ר
קרקע[2]	211.56		
קומה א'	210.32	5.75	
קומה ב'	97.84		41.16
סה"כ	519.72	5.75	41.16

מעיון בתיק התיעוד עולים הפרטים הבאים:

א. בשנת 1924 תוכנן ונבנה על המגרש מבנה בן 2 קומות ו-4 חדרים על הגג. בכל קומה תוכננו 4 דירות עם מרפסות פתוחות שקועות במסת הבניין.
ב. בשנת 1925 ביקשו לזגג את המרפסות השקועות.
ג. בשנת 1933 נוספו מרפסות בחזית הראשית בקומת הקרקע ששימשו ככניסה ישירה לדירות בקומת הקרקע.
ד. בשנת 1945 נוסף חדר בחזית אחורית בקומת הקרקע.
ה. בשנת 1968 2 דירות בקומת הקרקע הוסבו לחנויות ונוסף חדר בחזית האחורית בקומת הקרקע.
ו. בשנת 1974 נוסף גגון קל וחדרים על הגג בבניה קלה.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' 1200

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2123 מיום 3.7.1975
התכנית מסווגת את החלקה באזור לתכנון בעתיד וקובעת כי באזור זה לא תורשה כל בניה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד.

6.2.2 תכנית מס' 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.
התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, לכל יח"ד בקומה העליונה. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.
היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות ולא מחדר המדרגות של הבניין.
הקמת החדר תותר בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו ובהסכמת כל דיירי הבניין.

6.2.3 תכנית מתאר מקומית מ'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

[2] לא כולל שטח היציע.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית בין היתר, תוספת אחוזי בניה, תוספת קומה והגדלת צפיפות. התכנית קובעת תוספת בשיעור 5% משטח המגרש לקומה בחלקות בהן מותרת בניה בשיעור של עד 40%. בחלקה הנדונה הותרה בניה בשיעורים הבאים: קומת קרקע 40%, קומת יציע 32.5%, קומה ב' 45% וקומה ג' 45%. סה"כ 162.5%.

6.2.4 **תכנית מתאר ע'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ושימוש בהם.

6.2.5 **תכנית מתאר מקומית ג'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21 אפריל 1994.
מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות. לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.
עפ"י הוראות התכנית, בבנייני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

6.2.6 **תכנית מס' ע' 1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".
התכנית אינה חלה על בניינים לשימור, לגביהם תמשיך לחול תכנית ע'.

6.2.7 **תכנית מתאר מקומית מס' תא/2650/ב - תכנית לשימור מבנים בתל אביב**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5846 מיום 4.9.2008.
מטרת התכנית ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור, לשימור המורשת הבנויה ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר, להפעיל השימור כמנוף לצורך החייאה והתחדשות עירונית ולייצר תמריצים לשיקום המבנים לשימור.
התכנית מסווגת את המבנה הבנוי בחלקה כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות, הבנוי בסגנון אקלקטי. התכנית קובעת בין היתר את ההוראות הבאות:
<u>הוראות השימור</u>

א. כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר או אישור עפ"י תכנית זו תותנה בהגשת תיק תיעוד על ידי מבקש ההיתר כהשלמה לסקר תיעוד מקדים שיוכן על ידי יחידת השימור. כמו כן תחייב אישור היחידה לשימור מבנים.
ב. לא תותר הריסת מבנה לשימור. חלה חובת שימורם של מבנים לשימור ע"י מניעת פגיעה בהם, ע"י שיקומם וע"י תחזוקתם לאורך זמן.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מימוש זכויות בניה במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות

א. יותר מימוש זכויות הבניה מתוקף התכניות התקפות.

ב. הוראות לגבי קווי בניין, צפיפות ושימוש במבנה יהיו עפ"י תכניות תקפות. קו הבניין לחזית יהיה לפי קונטור המבנה הקיים.

ג. תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר בתכניות תקפות תחשב סטייה ניכרת. ביצוע הבניה המותרת מכח תכנית זו לא תחשב כתוספת קומה.

ד. יחידת השימור תהיה רשאית לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ו/או להתנות תנאים לביצוע העבודות.

ה. במבנים לשימור ברחובות מסחריים כמפורט בתכנית 44, מהנדס העיר יהיה רשאי לקבוע את מספר יחידות הדיור וגודלן על בסיס שיקולי שימור. בכל מקרה שטח יח"ד לא יקטן מ-45 מ"ר שטח עיקרי ו-5 מ"ר שטחי שירות בלבד, לא כולל שטח המרפסות הפתוחות. פתרונות המיגון יותרו באמצעות ממ"ק או מקלט אלא אם יחידת השימור המליצה על פתרון אחר.

חניה במבנה לשימור

א. הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש.

ב. תותר התקנת חניה בצידי המבנה ומאחור. במקרים מתאימים בלבד ובתנאים רשאית הועדה לאשר חניה בחזית הקדמית.

ג. הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה במרתף או בקומת מסד וכן במגרש סמוך שאינו מבנה לשימור בתנאים.

תמריצים לשיקום מבנים לשימור

התכנית קובעת תמריצים לשיקום מבנים לשימור. בין היתר:

קווי בניין- כדי לאפשר את ניצול זכויות הבניה תותר בניה עפ"י קווי הבניין המפורטים בתכנית. צמצום קווי הבניין יעשה באמצעות פרסום ומשלוח הודעות בהתאם לסעיף 149 לחוק.

תכסית- תותר הגדלת תכסית המבנה עד 60% משטח המגרש.

מס' מבנים- תותר הקמת מבנה נוסף במגרש בנוסף למבנה לשימור, במגבלת זכויות הבניה המותרות.

שטחי עזר- יותר חישובם של חלקי מבנה שהותרו בהיתר המקורי כחדרי כביסה, גרז'ים, חדרי הסקה ומחסנים המצויים במעטפת המבנה כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.

מרפסות- תותר בניית מרפסות חדשות מעבר לקו בניין ובהתאמה למרפסות הקיימות.

בנייה על הגג-יותרו חדרי יציאה לגג מדירות בקומה העליונה עד לשטח של 40 מ"ר ליח"ד ועד תכסית של 50% משטח הגג. בניה על הגג מותנת בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. תותר המרת הבניה המותרת על הגג לדירות גג ללא הגבלת שטח הבניה בכפוף לנסיגה האמורה. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

דירות גן- יותרו דירות גן בקומת הקרקע של המבנה בחלקים הפונים לחזיתות אחוריות לרבות חזיתות הצד האחוריות.

מרתף- תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח העיקרי המותר. השימוש יהיה כמו בקומה מעליהם ובכל מקרה יותר שימוש למשרדים. תותר התקנת חצר אנגלית. תותר בניית מרתפי חניה.

שימושים- הועדה המקומית רשאית להרחיב את השימושים המותרים. השימוש יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

תוספת יח"ד-במבנים לשימור בהם מותרת תוספת שטחי בניה עיקריים יותרו יחידות דיור נוספות. שטח דירות חדשות לא יפחת מהשטח הממוצע לדירה שהותר בתכניות תקפות.

6.2.8 **תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה.

התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ"י התקן ת"י 413, לא ינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ"י התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.

תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לא תותר תוספת בניה במבנים לשימור אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור עפ"י סעיף 78 לחוק. מבנה לשימור מוגדר כמבנה לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס' 78 לחוק.

תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 3.2.2015 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית ל- 5 שנים נוספות עד 18.5.2020.

תמ"א 1/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.

התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

תמ"א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.

עוד קובעת התכנית כי לועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הועדה, אפשרות לאשר בבנין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

תמ"א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, העתק רישום מפנקס השטרות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ביום 26 מאי 2016, עולה כי חלקה 32 בגוש שומה 6921, בשטח קרקע של 562.49 מ"ר. החלקה בבעלות הבעלים הבאים:

שם הבעלים	החלק בנכס	החלק בנכס באחוזים
הרמן יהושע	**48/60**	**80%**
חליבה רפאל	1/60	1.67%
סיליה (סילביה) טרנגו	1/60	1.67%
ורון ירון (אלברט)	1/60	1.67%
גינדין ברוך	**3/40**	**7.5%**
גינדין יעקב	**3/40**	**7.5%**

נשוא השומה זכויותיהם הרשומות של הרמן יהושע, גינדין ברוך וגינדין יעקב.
על הבעלות של הרמן יהושע רשומות הערות בדבר צו עיקול וצו ניהול ע"י אפוטרופוס.
ביום 4 יולי 2010 נרשמה הערה לטובת הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, בדבר מבנה לשימור עפ"י תכנית מתאר תא/2650ב.

7.2 חוזה מכר

עפ"י העתק הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 10 אוגוסט 2016, עולה כי 95% חלקים בלתי מסוימים מהנכס, המהווים את חלקיהם של יורשי המנוח הרמן יהושע, גינדין ברוך וגינדין יעקב בנכס, נמכרו תמורת סך של 22,350,000 ₪.
עוד עולה כי כל אחד מהמוכרים מחזיקים בלעדית בחלקים בבניין מכח הסכמה של שנים בין בעלי הבניין. יורשיו של הרמן יהושע מחזיקים בכל דירות המגורים בק"א המושכרות בשכירות חופשית, במשרדים בק"ב המושכרים בשכירות חופשית, באחת מבין החנויות (בפינה המזרחית בקומת הקרקע) המוחזקת ע"י דיירים מוגנים ובאחד המחסנים הממוקמים בקומת הקרקע המושכר בשכירות חופשית.
גינדין ברוך ויעקב מחזיקים בשתיים מבין החנויות אשר אחת מהן מוחזקת ע"י דייר מוגן והשנייה לה צמודה גלריה מושכרת בשכירות חופשית ובשניים מבין המחסנים הממוקמים בקומת הקרקע אשר אחד מהם מוחזק ע"י דייר מוגן והשני פנוי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תכנית 1680	25.12.1981	279 ₪	76.46 ₪
תכנית תא/2650ב'	19.9.2008	1,011,275 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' 1680 לשווי הנכס

שטח חדרי יציאה לגג (23X3 מ"ר)	69 מ"ר
מקדם שווי חדרי גג	1.3
הפחתה למושע, דיירים מוגנים ותכנית 1200	0.7
תוספת שטח אקוויוולנטי	62.8 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	$ 300
השבחה לחלקה בשלמות ($=0.0156 ₪)	294 ₪
השבחה מיוחסת לנכס הנדון (95%)	**279** ₪

8.1.2 תרומת תכנית מס' תא/2650 ב' לשווי הנכס

שווי מצב חדש

שווי הבנוי

שטח מסחר ומגורים ק"ק וק"א (מקדם שווי 1)	433.0 מ"ר אקו'
שטח משרדים ק"ב (121 מ"ר* מקדם שווי 0.88[3])	106.5 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי	16,000 ₪
סה"כ שווי הבנוי	**8,631,680** ₪

שווי יתרת זכויות בקומות

שטח להשלמת ק"ב (מקדם שווי 1)	92.0 מ"ר אקו'
תוספת ק"ג (213 מ"רX 0.8[4])	170.4 מ"ר אקו'
הפחתה בגין מושע ודיירים מוגנים	0.8
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה	**2,099,200** ₪

שווי תמריצים

המרת מחסן למסחר (12 מ"ר*מקדם 0.5*0.7 דייר מוגן*0.6 מיקום בעורף*8,000 ₪)	20,000 ₪
בניה בגג (168 מ"ר*1+45 מ"ר מרפסת*0.3*0.8 מושע*10,000 ₪)	1,452,000 ₪
סה"כ שווי תמריצים	**1,472,000** ₪

[3] בגין הצורך באישור שימוש חורג ממשרדים למגורים.
[4] בגין הצורך בהקלה לניוד זכויות מקומות המגורים ומקומת הביניים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מיתוג

שווי הבנוי, זכויות הבניה והתמריצים	12,202,880 ₪
תרומת ערך השימור (5%)	**610,000** ₪

עלויות שימור עודפות

שיפוץ (850 מ״ר מעטפת*900 ₪)	765,000 ₪
עלות תיק תיעוד	50,000 ₪
הפחתה למושע ודיירים מוגנים	0.8
עלויות שימור עודפות	**652,000** ₪

סיכום

שווי הבנוי	8,631,680 ₪
שווי יתרת זכויות הבניה	2,099,200 ₪
שווי תמריצים	1,472,000 ₪
תרומת ערך השימור (5%)	610,000 ₪
עלויות שימור עודפות	(652,000 ₪)
שווי מצב חדש	**12,161,000** ₪

שווי מצב קודם

שווי הבנוי	8,631,680 ₪
שווי יתרת זכויות הבניה[5]	1,836,800 ₪
זכויות לחדרי גג (69 מ״ר*1.3*0.7*10,000 ₪)	628,000 ₪
שווי מצב קודם	**11,096,500** ₪

ההשבחה

שווי מצב חדש	12,161,000 ₪
שווי מצב קודם	11,096,500 ₪
ההשבחה לחלקה בשלמות	1,064,500 ₪
ההשבחה המיוחסת לנכס הנדון (95%)	**1,011,275** ₪

8.2 **שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים**

8.2.1 **תרומת אישור תכנית מס׳ 1680 לשווי הנכס**

מצב חדש

שטח חדרי יציאה לגג (23X3 מ״ר1X מקדם שווי)	69 מ״ר אקו׳
שטח מרפסות גג (143 מ״ר0.2X מקדם שווי)	29 מ״ר אקו׳
הפחתה לדייר מוגן ומושע (0.9X0.9)	0.81
שווי מ״ר מבונה	1.8 ₪
שווי מצב חדש בשלמות	142.31 ₪

[5] בדומה לתחשיב שווי הזכויות במצב החדש למעט מקדם מושע, דיירים מוגנים ותכנית 1200 - 0.7 במצב הקודם למעט מקדם מושע ודיירים מוגנים במצב החדש 0.8.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב קודם

שטח מרפסת גג (212 מ״רX0.2 מקדם שווי)	42.4 מ״ר אקו׳
הפחתה לדייר מוגן ומושע (0.9X0.9)	0.81
שווי מ״ר מבונה	1.8 ₪
שווי מצב קודם בשלמות	61.81 ₪

השבחה

השבחה בשלמות	80.48 ₪
השבחה מיוחסת לנכס הנדון (95%)	76.46 ₪

8.2.2 **תרומת אישור תכנית מס׳ תא/2650 ב׳ לשווי הנכס**

שמאי המבקשים סבור כי התכנית אינה משביחה, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

שווי מצב קודם

שווי הבנוי

שטח מסחר ק״ק וגלריות (מקדם שווי 1)	280.7 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר בנוי מסחר	16,000 ₪
שטח ק״א מגורים וק״ב משרדים	390 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר בנוי מגורים	14,600 ₪
סה״כ שווי הבנוי	**10,185,200** ₪

שווי יתרת זכויות בקומות וחדרי גג

שטח להשלמת ק״ב וק״ג	246 מ״ר אקו׳
חדרי גג ומרפסות גג (0.2X143 +1X69)	98 מ״ר אקו׳
הפחתה לדייר מוגן ומושע (0.9X0.9)	0.81
שווי מ״ר מבונה	10,000 ₪
סה״כ שווי יתרת זכויות הבניה	**2,783,360** ₪

שווי תמריצים מכח תמ״א 38

תוספת בקומות (9 יח״ד X 25 מ״ר)	225 מ״ר
תוספת קומה מורחבת	287 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	10,000 ₪
שווי זכויות בניה מכח תמ״א 38	5,120,000 ₪

סיכום

שווי הבנוי	10,185,200 ₪
סה״כ שווי יתרת זכויות הבניה	2,783,360 ₪
שווי מצב קודם בשלמות	**12,968,560** ₪
שווי זכויות בניה מכח תמ״א 38	5,120,000 ₪

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שווי מצב חדש

שווי הבנוי	₪ 10,185,200
יתרת זכויות בקומות (246 מ״רX1)	246.00 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי דירת גג (169.1X1 +42.9X0.2)	177.68 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 10,000
שווי יתרת זכויות	₪ 3,431,808
עלויות שימור (850 מ״רX1,070 ₪)+50,000 ₪	(959,500 ₪)
שווי מצב חדש בשלמות	**12,657,508** ₪

8.3 **תמצית ההסכמות והמחלוקות**

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים:

נושא		**עמדת שמאי המבקשים**	**עמדת שמאי המשיבה**
תרומת אישור תכנית מס׳ 1680 לשווי הנכס		במצב החדש -3 חדרי גג במקדם שווי 1 ובנוסף מרפסת גג במקדם שווי 0.2. במצב הקודם מרפסת גג במקדם שווי 0.2. הפחתה בשיעור 10% למושע ו-10% לדיירים מוגנים. שווי מ״ר מבונה 1.8 ₪.	תוספת של 3 חדרי גג במקדם שווי 1.3. הפחתה בשיעור 30% בגין דיירים מוגנים, מושע ותכנית 1200. שווי מ״ר מבונה 4.68 ₪.
תרומת אישור תכנית תא/2650 ב׳ לשווי הנכס			
שטח הבניין הקיים		עפ״י הבנוי.	עפ״י היתרי בניה.
שווי מצב קודם	**תמ״א 38**	יש להביא בחשבון פוטנציאל	לא מהווה חלק ממצב קודם
	תכנית 1200	לא השפיעה. זכויות זמינות.	אי וודאות לאור הייעוד בתכנית.
שווי מצב חדש	**מיתוג**	התכנית לא משביחה. אין שוני בתכונות הנכס.	התכנית מיתגה את הנכס ובכך, בין היתר תרמה לשוויו.
	תמריצים	המחסן מחוץ לקונטור המבנה ולא בהיתר. לא חל.	המרת מחסן חיצוני למסחרי.
		דירת גג ללא מגבלת שטח למעט נסיגה.	
	עלות עודפת	1,070 ₪ למ״ר מעטפת.	900 ₪ למ״ר מעטפת.
ערכי שווי		16,000 ₪ למ״ר בנוי מסחר. 14,600 ₪ למ״ר בנוי מגורים. 10,000 ₪ למ״ר מבונה מגורים.	16,000 ₪ למ״ר בנוי מגורים ומסחר. 10,000 ₪ למ״ר מבונה מגורים.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 1680 לשווי הנכס

עמדת שמאי המבקשים

בתחשיב המבקשים במצב החדש הובאו בחשבון 3 חדרי גג במקדם שווי 1. מרפסות הגג הובאו בחשבון במקדם שווי 0.2. במצב הקודם הובאה בחשבון מרפסת גג במקדם שווי 0.2. בשני מצבי התכנון הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין קיומם של דיירים מוגנים והפחתה בשיעור 10% בגין מושע. קונטור הקומה שהובא בחשבון בשני מצבי התכנון הינו 212 מ״ר.

עפ״י בטאון מקרקעין וערכם גיליון פ״ז מחודש אוקטובר 1981 שווי קרקע לחדר בשכונות נחשלות בתל אביב הינו 40,000-50,000 שקל לחדר. שמאי המבקשים העריך שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 1.8 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

בתחשיב המשיבה במצב החדש הובאו בחשבון 3 חדרי גג במקדם שווי 1.3. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 30% בגין קיומם של דיירים מוגנים, בעלות במושע והוראות תכנית 1200.

עפ״י בטאון מקרקעין וערכם גיליון פ״ז מחודש אוקטובר 1981 שווי קרקע לחדר באזור בינוני בתל אביב (שיכון בבלי, רמת אביב, תכנית ל׳) הינו 100,000-120,000 שקל לחדר. שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 300 $ (4.68 ₪). השמאי מפנה לערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה לביסוס קביעתו:

כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
יהודה הלוי 53	6937/49	200 $ (3.1 ₪)
אלנבי 99	6937/29	3 ₪
מונטיפיורי 3	6920/17	400 $ (6.24 ₪)
קלישר 23	6920/11	400 $ (6.24 ₪)
נחלת בנימין 27	7460/1	320 $ (5 ₪)

הכרעה

באומדן תרומת חדרי הגג לשווי תובא בחשבון בנפרד תרומת תוספת השטח העיקרי במקדם שווי 1 ותרומת מרפסת הגג במקדם שווי 0.25. לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשים ביחס לתרומת הגג הפנוי לשווי הנכס במצב הקודם. אני סבורה כי בהעדר גישה ישירה אין זה סביר לייחס לגג הבניין תרומה לשווי כשל מרפסת. שווי המחוברים מתקזז בשני מצבי התכנון.
במועד הקובע חלה על החלקה תכנית מס׳ 1200 אשר סווגה אותה כ״שטח לתכנון בעתיד״. אזור בו הוקפאה הבניה למעט במקרים בהם סברה הועדה כי הקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד. קיימת מחלוקת בין הצדדים ביחס לתקפות התכנית, כפי שיפורט בהמשך. להערכתי יש להביא בחשבון דחייה של 9 שנים כצפי סביר במועד הקובע למימוש

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הזכויות, שכן זמן ביצוע תכנית 1200 נקבע לתקופה של 15 שנה. הבאתי בחשבון כי קיימת חפיפה של השפעת התכנית עם היות התוספת בינוי מעל בניין קיים.
עפ"י הסכם המכר הדיירים המוגנים מחזיקים ביחידות בקומת הקרקע בלבד. לא הוכח כי במועד הקובע הוחזקו יחידות בקומה האחרונה ע"י דיירים מוגנים.
בהעדר נתוני עסקאות מהמועד הקובע מסתמכים הצדדים על נתונים שפורסמו בבטאון "מקרקעין וערכם" גליון פ"ז מחודש אוקטובר 1981,לפיהם שווי קרקע לחדר בעיר הינו :
מיקום טוב - 140,000-160,000 שקל (צפון העיר)
מיקום בינוני - 100,000-120,000 שקל (שיכון בבלי, רמת אביב, תכנית ל')
שכונות נחשלות - 40,000-50,000 שקל
הצדדים חלוקים ביחס לסיווגו של הנכס באזור בינוני או בשכונות נחשלות.
לאור מיקום הנכס הנדון אני קובעת שווי של 100,000 שקל לחדר, המהווה את הגבול התחתון של אזור בינוני. הערך האמור משקף שווי של 4 ₪ למ"ר. אציין כי בחנתי את הערכים בשומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המשיבה וערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות בסביבה כדלקמן :

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
יהודה הלוי 33	6924/7	4.0 ₪
נחלת בנימין 23	6918/59	3.2 ₪
אלנבי 86	6918/54	3.0 ₪
אלנבי 29	6913/6	3.1 ₪

9.2 **תרומת אישור תכנית מס' תא/2650 ב' לשווי הנכס**

9.2.1 **שטח הבניין הקיים**

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים סבור כי באומדן שווי הנכס בשני מצבי התכנון יש להביא בחשבון את שטח הבניין הקיים בפועל, לרבות גלריה בשטח של 55 מ"ר במקדם שווי 1 ומרפסות שנסגרו בק"ב המשמשת למשרדים סה"כ שטח בק"ב שיש להביא בחשבון הינו 178 מ"ר. לטענתו על אף שלא נמצא היתר לסגירת המרפסות במצב הקודם חזקה כי נסגרו כדין. הסגירה נעשתה לפני עשרות שנים, אם לא היה ניתן היתר הייתה פועלת המשיבה למתן צו הריסה לשטח הקיים. הבינוי הקיים תואם את זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון את שטח הבניה עפ"י היתרי הבניה, זאת כפי שנקבע בפסיקה. אין רלוונטיות לקיומו או אי קיומו של צו הריסה. עפ"י היתר מס' 319 משנת 1975 השטח הקיים בקומה העליונה הינו כ-98 מ"ר ובנוסף כ-22.6 מ"ר סגירת מרפסות וגגון מאסבסט בשטח 18.5 מ"ר. שטח הגגון אינו סגור לכן אין להביאו בחשבון. סך שטח הקומה כולל מרפסות שנסגרו הינו 121 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

ככלל מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון שטח קיים אשר נבנה ללא היתר. עיון בתכנית הבקשה להיתר מס׳ 319 מלמד כי ניתן היתר לסגירת המרפסת החזיתית בתריס פלסטי (ראה חתך ב-ב). מכאן ששטח הבנוי שיש להביא בחשבון בקומה ב׳ הינו 139 מ״ר, מתוכו שטח המרפסות הסגורות הינו 41.16 מ״ר.

9.2.2 **תרומת הפוטנציאל מכח תמ״א 38 לשווי הנכס במצב הקודם**

טיעוני המבקשים

השבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. באומדן שווי הנכס במצב הקודם יש להביא בחשבון את שטחי הבניה שניתן לממש עפ״י תמ״א 38, שטחי בניה הפטורים מהיטל השבחה. הנכס הנדון עומד בתנאי הסף של התכנית. בהחלטה ב**ערר רג/85143/13 רון צין ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** נקבע כי כאשר נכס עומד בתנאי הסף של תמ״א 38 יש להביא בחשבון את תרומתה, ככל שקיימת לשווי הנכס במצב הקודם. לפיכך, יש לראות בתמ״א 38 חלק מהמצב התכנוני, זאת במיוחד לאור העובדה כי בניגוד למכירת דירה בודדת במקרה הנדון הייתה קיימת הסכמה משותפת למכירה. דרישת היטל ההשבחה הופקה עקב מימוש של 95% מזכויות הבעלות, בדרך של הסכם מכר. ברב כזה ניתן לכפות מימוש תמ״א 38. משכך, הייתה ודאות לקבלת הסכמה לביצוע פרויקט תמ״א בנכס הנדון.

שמאי המבקשים מפנה למחקר שעסק בהשפעת אישור תמ״א 38 על מחירי דירות. לטענתו תוצאות המחקר מלמדות כי במועד הקובע דירות עם פוטנציאל לתמ״א 38 נמכרו במחיר הגבוה בכ-7% ביחס לשווי דירות עם אישורה של תכנית מס׳ 2650 ב׳, אשר ביטלה את הפוטנציאל לתמ״א 38. גם אם לא הייתה קיימת ודאות לאישור פרויקט מכח תמ״א 38 במצב הקודם לפוטנציאל שווי כלשהו התורם לשווי הנכס.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי אין מדובר בזכויות מוקנות, מפנה שמאי המבקשים לסעיף 5 של דברי ההסבר לתמ״א 38 ממנו עולה כי שיקול הדעת שניתן לועדה המקומית הינו תוך התייחסות לשיקולים הקשורים ליכולת הנשיאה של תשתיות ושירותים של המבנה והסביבה. לא הוכח כי הייתה קיימת מדיניות תכנונית של המשיבה אשר הייתה מונעת מתן היתר בניה לפי תמ״א 38.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי הוראות התמ״א מכלילות בהגדרת מבנים לשימור גם כאלו המוגדרים לפי סעיף 78 לחוק לשימור, ההערכה של המצב הקודם צריך שתערך כאילו והתכנית החדשה לא באה לעולם. זאת בהתאם לפס״ד **ע״א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.**

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בפסיקה נקבע כי יש לנטרל ציפיות שנוצרו כתוצאה מהליכי התכנון משומת המקרקעין במצב הקודם. מכאן שיש לבחון את שווים האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול מלא של השפעת התכנית.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה סבור כי אין לתת שווי לזכויות הבניה עפ"י תמ"א 38. זכויות הבניה שבתמריצי תמ"א 38 דורשות אישור הועדה המקומית ואינן מהוות זכויות מוקנות. השמאי מפנה ל**עת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ובניה ת"א.** בשומה מכרעת שנערכה לנכס בגו"ח 7443/17 קבע השמאי המכריע פרימו כי הוא סבור שאם לפני אישורה של תכנית 2650 ב' הייתה מוגשת בקשה להיתר בניה לפי הוראות התמ"א היא לא הייתה מתאשרת מהטעם שהיא עומדת בסתירה להחלטות הועדה המקומית שלא לאפשר את מימושה בחלקים מסוימים בעיר. עוד נקבע בה כי לאור מספר המקרים המועט בהם מומשו הזכויות לפי התמ"א, בת"א בפרט ובארץ בכלל, הרי שכל ניסיון לייחס משקל מהותי לזכויות הבניה מכוחה אינו נופל אפילו תחת עיקרון הציפיה. בשומה מכרעת זאת ובשומות מכרעות נוספות אליהן הפנה (6111/145, 6215/53) נקבע כי עפ"י הוראות התמ"א גם מבנה הנכלל לשימור לפי סעיף 78 לחוק מוגדר כמבנה לשימור בו לא יותרו תוספות בניה כתמריצים. מכאן, שאין לייחס לנכס זכויות בניה מכח הוראות התמ"א במצב הקודם.

הכרעה

איני סבורה כי יש להביא בחשבון באומדן שווי המצב הקודם פוטנציאל לתוספת שטחי בניה מכח תמ"א 38. זאת, בין היתר, משום שנקבע בה כי לא תותר על פיה תוספת בניה במבנים לשימור גם אם מדובר במבנים לשימור לפי סעיף 78 לחוק. הבניין הנדון נכלל ברשימת מבנים לשימור אשר פורסמה לפי סעיף 78 בי.פ. 4639 מיום 26.4.1998. אני סבורה כי אין בעיקרון שנקבע בפסק דין בעניין חברת גוש 2842 חלקה 10, אליו הפנה שמאי המבקשים, בכדי לתמוך בעמדתו בעניין זה, זאת משום שסווג הבניין לשימור קדם לאישור תמ"א 38. זאת ועוד, הנכס הנדון ממוקם בתחום העיר הלבנה כהגדרתה עפ"י הכרזת אונסק"ו משנת 2003, תחום בו נקבעו מגבלות בניה אשר הגבילו את מימוש התמ"א אף בבניינים שאינם לשימור. ראו לדוגמה **עת"מ (ת"א) 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה ת"א**[6].

גם אם נראה בהכרזת אונסק"ו ובתכנית השימור מהלך תכנוני אחד, עפ"י העיקרון שנקבע בפסק הדין האמור, מהלך תכנוני זה קדם לאישור התמ"א.

[6] בפסק דין זה דחה בית המשפט עתירה לביטול החלטה של ועדת הערר לדחות ערר נגד החלטת הועדה המקומית לסרב לבקשה להיתר מכח תמ"א 38 בתחום העיר הלבנה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.2.3 **השפעת הוראות תכנית מס׳ 1200 על שווי הנכס במצב הקודם**

טיעוני המבקשים

בפסיקה נקבע כי המבחן לפרשנות הוראות תכנית הינו בראש ובראשונה על ידי הפרשנות הננקטת על ידי הועדה המקומית. משכך, ברור כי הדרך הראויה לפרשנות ההקפאה, אם וככל שקיימת עקב תכנית 1200, הינה באמצעות בחינת היתרי בניה שנתנה הועדה המקומית. בנכס הממוקם ברחוב מונטיפיורי 21, המהווה חלקה סמוכה גו״ח 7460/19, עליו חל מצב תכנוני זהה, למעט תכנית השימור, היה קיים בניין ותיק אשר נהרס בשנת 2009 וניתן היתר להקמת בניין חדש תחתיו. משכך, אם וככל שהייתה קיימת הקפאה מתוקף תכנית 1200 הרי שזו לא חלה על האזור הסמוך למקרקעין. כל התכניות עד לתכנית מס׳ 2650 ב׳ היו זמינות. אין המקרה דומה לערר 5520/12 אליו הפנה שמאי המשיבה, שם עסקינן בשכונת מנשיה המתוכננת מחדש.

טיעוני המשיבה

תכנית 1200 מהווה חלק מהרצף התכנוני ולפיכך יש להתחשב בה. התכנית מסווגת את הנכס הנדון באזור לתכנון בעתיד בו אסורה כל בניה. כחריג רשאית הועדה להתיר בניה אם יתברר כי הקמת המבנה לא תפריע לתכנון בעתיד. מכאן שקיימת אי ודאות משמעותית בנוגע למתן היתרי בניה בתחום התכנית ויש לייחס לכך משקל בהערכת השווי. שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין מרכיב אי הוודאות. בהחלטה ב**ערר 5520/12 מסע א.ע.נ.כ בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נקבע כי הסעיף יוצר למעשה הקפאה תכנונית עד לאישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי, כאשר תכנית מפורטת צריכה לקבוע את ייעודי הקרקע המותרים באזורים שנקבעו כשטח לתכנון בעתיד. שמאי המשיבה מפנה למספר שומות מכרעות בהן נקבע כי התכנית הקפיאה את הבניה (6918/65, 6925/14, 7466/7).

בהתייחס להיתר שניתן ברחוב מונטיפיורי 21, אין בקיומו של ההיתר כדי לקבוע כי קיימת וודאות מלאה למתן היתרי בניה באזור. ברור כי לגבי הנכס הנדון לא ניתן היה לקבל היתר בהיותו הפרעה לתכנון בעתיד.

הכרעה

תכנית 1200 אפשרה לועדה המקומית להפעיל שיקול דעת ולהתיר בניה במקרים בהם היא סברה כי הקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד. אני בדעה כי במועד הקובע, כ-33 שנה לאחר אישור תכנית 1200, שווי השוק הושפע ממדיניות הועדה המקומית לתת היתרי בניה מכח תכניות קודמות במתחמים בהם היה ידוע כי לא יהיה שינוי בזכויות הבניה עפ״י תכניות שקדמו לתכנית 1200. מדיניות אשר תוארה ע״י הועדה המקומית במסגרת **ערר 85269/14 ענת מי דן נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.** לאור קיומם של היתרי בניה בסביבת הנכס, יש להביא בחשבון את זכויות הבניה כזמינות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.2.4 **תרומת התכנית לערך הנדירות של הנכס (מיתוג)**

טיעוני המבקשים

אם לבניין קיימים ערכים הראויים לשימור הרי שאלו נוצרו בזכות מיקומו, טיב תכנוני, טיב בנייתו, אירועים היסטוריים שהתרחשו בו, אך לא כתוצאה מההכרזה של הרשות כבניין לשימור. גם קודם לתכנית ניתן היה לשמר את אופיו של הבניין אך זאת ללא הכפייה של הועדה המקומית.

חוות הדעת שנערכה ע"י השמאית קפלנר אינה ניטרלית וקיימת בה שונות גדולה בין מחירי הדירות באופן המקשה להסיק ממנה מסקנות.

הסקר שערכה חברת גיאוקרטוגרפיה אותו ציין שמאי המשיבה שגוי שכן לא נערכה בו אבחנה בין האזורים השונים בעיר ובין פרטים מהותיים של הנכסים.

במאמר שנערך ע"י חברת סיטילינק השקעות בע"מ עבור עירית תל אביב בחודש ספטמבר 2003, עולה כי במתחמים לב העיר והעיר הלבנה המרכזית לא ניכרת עליה במחיר שניתן לייחס לה זיקה לתהליך השימור. למרות הציפיה למצוא שינוי משמעותי במתחמים בהם בוצעו פעולות שימור ביחס למתחם בו לא בוצעו פעולות שימור, מגמה כזו של שינוי מחירים כתוצאה מהשימור לא נצפתה.

במאמר של ד"ר בועז ברזילי נקבע כי פעולות השימור המוטלות בכפיה, מפחיתה מהנכס אופציה של הריסת המבנה לצורך מיקסום רווחים. עצם ההכרזה על נכס לשימור ככלל פוגעת בשוויו. ככל שהנכס נמצא בסביבה בעלת צביון של שימור תגדל התמורה הנובעת מערכי השימור ותצטמצם הפגיעה בשווי הנכס.

מהמחקר שנערך ע"י ד"ר אייל סלינג'ר עולה כי ערכו התאורטי של מבנה אילו ניתן היה להרוס אותו עשוי להיות גבוה יותר מהמחיר שמשלם יזם בפועל. ביחס לכ- 70% מהמקרים נמצא כי ערכו התאורטי של המבנה לשימור גבוה יותר ממחירו בפועל, שיעור הפגיעה הממוצע הינו כ- 12.5%.

במאמר של השמאי אהוד המאירי, העוסק בנושא המיתוג ופורסם בבטאון מקרקעין וערכם, נקבע כי בשומות מכרעות לא הוכח בצורה מובהקת כי שווי דירה בבניין לשימור עולה על שווי דירה בבניין שאינו לשימור ואף במקרים אחדים התוצאה הייתה הפוכה. השמאי מצביע על קושי בהתבססות על מחקרים ובעיקר על מחקרים מחו"ל לבחינת הסוגיה. עוד נקבע כי יש להביא בחשבון את אי הודאות כי המיתוג אינו עניין אופנתי. זאת ועוד, המיתוג קיים במצב הקודם ובמצב החדש. שכן בתכנית נכללו רק אותם מבנים שהיו להם, עובר לאישור התכנית, תכונות מיוחדות. אישורה של התכנית לא יצר את תכונותיו ההיסטוריות של המבנה שנכלל בה. מכאן שהמיתוג כשלעצמו אינו בר מיסוי במסגרת שומת היטל השבחה עקב אישורה של תכנית השימור.

בהתאם לטבלת הקריטריונים לשימור שנערכה למבנה עולה כי אין לו כל ערך חברתי או היסטורי וכי את מירב הנקודות קיבל המבנה בשל מיקומו. ככל שהמיתוג הינו מיתוג של סביבה אז כל הסביבה השתנתה ולא רק המבנים שיועדו לשימור.

370 ההתנגדויות של בעלי נכסים אשר ביקשו שלא להיכלל בתכנית ו-340 תביעות לפיצויים בגין ירידת ערך מהווים ראיה כי התכנית לכל הפחות לא השביחה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

השמאי מפנה לשומות מכרעות בהן נקבע כי התכנית לא משביחה (7460/26, 6920/20, 6920/36, 6905/58, 712/46, 7422/62, 6111/140, 6937/38, 6920/11, 6913/22, 7422/62, 6941/83).

יש לתת את הדעת כי המבחן לקיומה של השבחה הינו המועד הקובע. שימוש במאמרים או מחקרים שלאחר התאריך הקובע אינו מעיד על קיומה של השבחה הנובעת מעצם התכנית במועד אישורה. עסקינן בדיני מיסים. במקום שאין ראיות חד משמעיות לקיומה של השבחה וכאשר נראה כי קביעת עליית השווי במאמרים מושתת על אינטואיציה שמאית ראוי שלא לחייב בהיטל השבחה.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת שווי בגין ערך השימור בשיעור של 5% משווי הנכס. עצם הכללתו של מבנה ברשימת המבנים לשימור מעלה לבדה את שוויו, שכן ההכרזה מהווה הכרה של כולי עלמא בייחודיותו ובחשיבותו ההיסטורית והארכיטקטונית של המבנה, הכרה אשר יש בצדה השפעה חיובית הנובעת מההנאה ומהסטטוס הנלווים להיות מאן דהוא בעליו של מבנה הממותג כמבנה לשימור. כראיה פרויקטים רבים בבניינים לשימור בעיר ממתגים עצמם ע"י הדגשת העובדה כי מדובר בבניין לשימור המבטיח איכויות שאינן קיימות בבניינים שאינם לשימור. כשם שעל ארוחה במסעדה המדורגת במדריך מישלן משלמים יותר.

ערך הנדירות הינו פועל יוצא של תכנית השימור. אלמלא תכנית זאת לא הייתה מודעות כלכלית לבניינים הנדונים, אף אם תכנן אותם אדריכל ידוע או אם הם נמצאו בעלי חזות יפה. קונה פוטנציאלי לא היה מודע למאפייני הנכס לולא גוף מקצועי ונטרלי שקבע את הרשימה.

תוצאות מחקרים בתנאים דומים לאלו של תכנית השימור בתל אביב הראו שייעוד נכס לשימור מעלה את ערכו ביחס לנכס שאינו לשימור. עסקאות במבנים לשימור מגלמות תוספת בגין גורם הנדירות בשים לב לעלויות השימור והאחזקה המתחייבות. השימור בתל אביב הינו שימור מתחמי המבוסס על מסה של מבנים המייצגים סגנון ייחודי והשקפת עולם.

ניתוח שערכה חברת גיאוקרטוגרפיה מלמד כי מאז שנת 2001 בה הופקדה התכנית ועד שנת 2010 עליית המחירים במבנים שהוכרזו לשימור הייתה גבוהה מעליית המחירים בכלל שוק הדירות בתל אביב במבנים שלא הוכרזו לשימור. סה"כ עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין השנים 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% מהעלייה הממוצעת בתל אביב.

השמאי הציג חוות דעת שנערכה עבור עירית תל אביב, ע"י השמאים נעמי קפלנר ועירד אלעד, לפיה קיימת עליה בשווי דירות לשימור ביחס לדירות רגילות בשיעור של 8.5%.
השמאי הפנה למספר שומות מכרעות בהן נקבעה השבחה המיוחסת לאישור התכנית (6918/57, 6921/115, 6918/65, 6909/22, 7421/14, 7443/19, 7111/88, 6111/145).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

כהתייחסות לטענת שמאי המבקשים כי אין כל ערך חברתי או היסטורי לבניין מאחר וקיבל את מירב הנקודות בשל מיקומו, הפנה שמאי המשיבה לחלק רלוונטי מדף מידע לנכס העוסק בסגנון האקלקטי ומדדים נוספים שהובאו בחשבון.

עוד טוען השמאי כי המחקר של חברת סיטילינק השקעות בע"מ לא הוצג במלואו לכן לא ניתן להתייחס אליו. המאמר שערך השמאי ד"ר בועז ברזילי בנושא תכנית השימור מבטא את עמדתו הפרטית ואינו מבוסס על מחקר סטטיסטי, כפי שאף מציין הכותב במאמרו. המאמר אף אינו מעודכן למצב הסטטוטורי החל בעת אישור התכנית, שכן נכתב טרם אושרה התכנית.

בשומה מכרעת שנערכה לנכס ברחוב המלך ג'ורג' 18 התייחס השמאי המכריע פרימו לעבודת המחקר שערך דר' אייל סלינגר, אליו הפנו שמאי המבקשים וקבע "מחבר החיבור הגיע למסקנה שמחירם של מבנים לשימור רגיל ללא הגבלות מחמירות נמוך יותר בכ-13% בהשוואה למבנים שאינם מיועדים לשימור. מאידך גיסא הוא מגיע למסקנה כי במחירן של הדירות הנכללות במבנה לשימור מתקבלת תמורה עודפת של כ- 11%....בה בשעה שהמסקנה בדבר הירידה של 13% עוסקת בערך תאורטי הנסמך על משתנה ברמת מובהקות נמוכה, הרי שהמסקנה בדבר התמורה העודפת של 11% נסמכת על ממצא עובדתי".

בשומה מכרעת לנכס בשדרות חן 4 התייחס השמאי המכריע ברמן למאמר של השמאי אהוד המאירי אליו הפנה שמאי המבקשים: "אמנם אישורה של התכנית לא יצר את תכונותיו ההיסטוריות של המבנה שנכלל בה, אולם עצם הכללתו של המבנה ברשימת הבניינים לשימור יצר בידול ומיתוג, והוא הוא שהביא להשבחה בגין בידול ומיתוג אלה, כך שההשבחה בגין זאת בהחלט חייבת בתשלום השבחה".

הכרעה

שאלת קיומה של השבחה בגין מרכיב זה נדונה במספר רב של שומות מכרעות. דעות השמאים המכריעים בעניין חלוקות. לאחר שבחנתי את המסמכים אליהם הפנו הצדדים אני סבורה כי לא ניתן לקבוע באופן מובהק כי עצם סיווג המבנה לשימור תרמה לשוויו במועד הקובע.
התכנית לא היא שקבעה את תכונות המבנים כי אם המבנים נכללו מלכתחילה ברשימה בשל תכונותיהם (מיקומם, עיצובם, חשיבותם הארכיטקטונית, ערכם ההיסטורי, מוניטין האדריכל שתכנן אותם וכדומה). לצד ההכרה בייחודיותו ובחשיבותו של המבנה הטילה התכנית מגבלות המשפיעות על זכות הבעלים לעשות בנכס אשר בבעלותם כרצונם.
לדעתי קיים קושי להתבסס על מחקרים שנערכו בחו"ל על מנת לקבוע כי קיימת תרומה למרכיב המיתוג. זאת, בין היתר, בשל מאפייני שוק שונים וכן בשל השקעות ממשלתיות במתחמי שימור, הטבות ומענקים לבעלי הנכסים וכדומה, אשר מתקיימים בחו"ל ולא בארץ.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הניתוח הכלכלי שנערך ע"י חברת גיאוקרטוגרפיה התבסס על מחירים מבוקשים ולא על עסקאות. יתרה מכך, לא הוצג מסד הנתונים ומקדמי ההתאמה בהם נעשה שימוש בגין השוני במיקום הנכסים.

העבודה השמאית שנערכה ע"י השמאים נעמי קפלנר ועירד אלעד, עבור עירית תל אביב, הביאה בחשבון הנחה כי מרכיב התמריצים בתכנית מתקזז עם עלות השימור העודפת. הנחה זאת לא הוכחה. זאת ועוד הובאה בחשבון הנחה כי פער חיובי בין שווי מ"ר בדירה לשימור לבין שווי מ"ר בדירה שאינה לשימור, מקורו במרכיב המיתוג. גם הנחה זו לא הוכחה. עיון בתוצאות הסקר מעלה כי ב- 36.67% מהמקרים (11 מתוך 30) נמצא כי מחיר דירות שאינן לשימור גבוה יותר וב- 63.33% מהמקרים (19 מתוך 30) נמצא כי שווי דירות לשימור גבוה משווי דירות שאינן לשימור. דעתי כי לאור היקפו הקטן של הסקר והשונות הגבוהה בתוצאותיו לא ניתן להתבסס על תוצאותיו.

9.2.5 **תרומת המרת חדרי הגג לדירת גג והגדלת שטח הבניה בגג**

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים קבע מקדם שווי 1 לשטח העיקרי בגג ומקדם שווי 0.2 לשטח מרפסת הגג, בשני מצבי התכנון. במצב החדש הובאה בחשבון דחיה בגין מושע ודיירים מוגנים במקדם 0.81.

טיעוני המשיבה

ביחס למצב החדש קבע שמאי המשיבה מקדם שווי 1 לשטח העיקרי בגג ומקדם שווי 0.3 לשטח מרפסת הגג. במצב הקודם קבע מקדם שווי 1.3 לחדרי הגג, מקדם שווי המגלם את תרומת מרפסת הגג. במצב החדש הובאה בחשבון דחיה בגין מושע ודיירים מוגנים במקדם 0.8.

הכרעה

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לדירת הגג במצב החדש הינו 1.2 ומקדם השווי הראוי למרפסת בדירת גג הינו 0.3. מקדמי השווי הראויים לטעמי במצב הקודם הינם 1 לחדרי הגג ו-0.25 למרפסת המשרתת את חדרי הגג. הובאה בחשבון דחייה בת 3 שנים למימוש הזכויות.

9.2.6 **תרומת המרת שטח מחסן לשימוש מסחרי**

טיעוני המבקשים

המרת שטחי עזר לשטח עיקרי כחלק מהתמריצים שבתכנית מתייחסת למחסנים המצויים בתוך מעטפת הבניין. דהיינו, מהווים חלק אינטגרלי מהמבנה. במקרה הנדון עסקינן במחסן שאינו מהווה חלק ממעטפת הבניין. זאת ועוד, תשריט תכנית השימור הינו ללא סימון המחסן. המחסן עשוי לוחות אסבסט כאשר עפ"י דין נדרש לפרק מחסנים מסוג זה. לפיכך אין להכיל את התמריץ על שטח המחסן.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

באומדן ההשבחה הובא החשבון האפשרות להמרת שטח מחסן הממוקם בחצר לשימוש מסחרי. שטח המחסן שהובא בחשבון הינו השטח עפ"י היתר. מקדם שימוש מסחרי מעבר לשימוש אחסנה שהובא בחשבון הינו 0.5. הובא בחשבון מקדם למיקום עורפי וכן הפחתה בגין דייר מוגן.
בהתייחס לטענת שמאי המבקשים, בתקנון התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית להרחיב את השימושים המותרים במבנה לשימור. השימור חל על החלקה בשלמותה ולא רק על הבניין עצמו. לאור זאת, המחסן נכלל בהוראות השימור.

הכרעה

נספח ד' של תכנית 2650 ב' אשר עוסק בתמריצים לשיקום מבנים קובע ביחס לשטחי עזר כדלקמן-

"יותר חישובם של חלקי מבנה שהותרו בהיתר המקורי כ"חדרי כביסה", "גרז'ים", "חדרי הסקה" ו"מחסנים" <u>והמצויים בתוך מעטפת המבנה</u>, כשטח עיקרי – בנוסף לשטחים העיקריים המותרים במגרש" (ההדגשה אינה במקור ר.ו.ר.).

המחסן הנדון מצוי בעורף המגרש ומהווה יחידה עצמאית ונפרדת מהמבנה. לפיכך, קבלתי את עמדת המבקשים בעניין זה.

9.2.7 **עלויות שימור עודפות**

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים קובע עלות עודפת בסך של 1,070 ₪ למ"ר זאת כממוצע ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו"ח	סוג שימור	עלות שימור למ"ר
החשמל 10	7443/7	שימור אקלקטי עם הגבלות מחמירות	1,080 ₪
לילינבלום 17	7422/67	שימור אקלקטי ללא הגבלות מחמירות	990 ₪
דרך יפו 13	7421/14		1,140 ₪
ממוצע			1,070 ₪

אין רלוונטיות לעלות השימור שנקבעה בתכנית השימור. יש לבחון שמאית כל מבנה בהתחשב בסגנון הבינוי.
בשומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המשיבה מדובר בבניינים בשימור בינלאומי ולא אקלקטי. הסגנון הבינלאומי מאופיין בבניה מודרנית אשר נמנעת מקישוטים בלתי פונקציונליים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שימור המבנה בחומרים המקוריים המשלבים עץ וחומרי גמר מתכלים שאינם תואמים את מזג האוויר הים תיכוני יוצרים מצב שיש לבצע פעולות שימור ותחזוקה בפרקי זמן קצרים בניגוד לחומרי גמר המשמשים כיום לבניה חדשה, לפיכך ידרשו עלויות נוספות מעבר לעלויות השימור הראשוניות.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את עלויות השימור ככל שלא מובאת בחשבון תרומת המיתוג, אין כל קשר בין העלויות העודפות ובין מרכיב המיתוג. עלות השימור העודפת מתייחסת לחומרי הבניה והגמר המקוריים של המבנה כאשר אילולא מגבלת השימור היה ניתן לשפץ את המבנה עם חומרים זולים ועמידים יותר.

טיעוני המשיבה

עלות עודפת של 900 ₪ למ״ר מעטפת מתבססת על הוראות התכנית שהינן סטטוטוריות. הסך האמור נקבע על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט.

שמאי המשיבה הציג מסמך לפיו יו״ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה מאמצת את חוות דעת מהנדס העיר בנושא עלויות עודפות לשימור.

מבדיקה הנדסית שנערכה ע״י המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור עולה כי עלות השימור העודפת מעבר לעלות שיפוץ רגילה הינה בגבולות 600-800 ₪ למ״ר מעטפת. כלומר העלות שהובאה בחשבון הינה על הצד הגבוה והזהיר.

הבניין הנדון הינו במצב פיזי ירוד מאד כך שבמצב הקודם שיפוץ הבניין היה נדרש בכל מקרה, ללא קשר למטלות השימור.

את עלויות השימור יש להכפיל במקדם מושע ודיירים מוגנים כשם שזכויות הבניה מוכפלות במקדם זה.

שמאי המשיבה הפנה למס׳ שומות מכרעות בהן אומצה עלות עודפת בסך 900 ₪ למ״ר מעטפת (6111/145, 6968/165, 6913/4, 6215/53).

בהתייחס לשומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המבקשים, האחת עוסקת במבנה לשימור עם הגבלות מחמירות ובשניה הנכס ממוקם על ציר תנועה סואן בפינת סמטה צרה, עובדה שתייקר את עלויות הבניה כך עפ״י השמאי המכריע.

לטענת שמאי המשיבה כאשר בוחרים שלא להכיר בהשבחה הנובעת ממרכיב המיתוג אין להכיר בהוצאות שימור עודפות, שכן ההוצאות העודפות מטרתן להחצין את תכונותיו המיוחדות של הנכס וכך להעלות את ערכו.

הכרעה

התכנית מסווגת את המבנה לשימור כבנוי בסגנון אקלקטי. עפ״י אינפורמציה העולה משומות מכרעות[7] עולה כי בשנת 2008, בסמוך למועד הקובע, נערכו אומדנים ע״י המהנדסים שלמה רוטלוי ומשה ממון מחברת ש.מ.מ ונקבע כי ההפרש בעלויות הבניה בבניין לשימור אקלקטי לעומת בניין רגיל הוא 990 ₪ למ״ר מעטפת.

בשומה מכרעת שנערכה לנכס בגו״ח 7421/14 קבע השמאי המכריע ברמן:

[7] ראה שומות מכרעות בגו״ח: 6918/65, 6918/59, 7421/14.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

"אני קובע כי הפרש העלות של 990 ₪ למ"ר מעטפת הינו סכום המבטא היטב את שיעור העלויות העודפות, הנובעות ממטלות השימור, מעבר לעלויות השיפוץ הרגילות של מבנה ישן. סכום זה מבוסס על תמחור הנדסי מפורט ונרחב שנעשה עבור המשיבה ע"י אנשי מקצוע, המהנדסים משה ממון ושלמה רוטלוי, המתמחים בתחום זה של ביצוע עבודות שימור בבניינים ותיקים בתל אביב. עיינתי ולמדתי ביסודיות את התחשיבים המפורטים ומצאתי שהם נעשו במקצועיות ובפירוט רב ואני מייחס להם אמינות מקצועית גבוהה מאד".

לאור האמור תובא בחשבון עלות עודפת בסך 990 ₪ למ"ר מעטפת ובנוסף הכנת תיק תיעוד בסך 50,000 ₪.

קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון את העלויות בדחיה דומה לזאת המובאת בחשבון בגין מימוש תוספת הזכויות.

לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את העלויות העודפות ככל שלא מובאת בחשבון השבחה בגין מרכיב המיתוג. עלויות השימור העודפות מהוות נטל אותו יצרה תכנית השימור ולפיכך יש להביאן בחשבון.

9.2.8 **ערכי שווי**

עמדת המבקשים

שמאי המבקשים קבע שווי מ"ר בנוי מגורים ומשרדים בסך 14,600 ₪, שווי מ"ר בנוי מסחר בסך של 16,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה מגורים בסך 10,000 ₪.

השמאי הציג נתוני מכירה של דירות יד שניה בסביבה לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע בסמיכות למועד הקובע הינו 14,600 ₪. בנוסף הוצגו ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה כדלקמן-

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה מגורים	שווי מ"ר בנוי מגורים	שווי מ"ר בנוי מסחר
אלנבי 103	6937/3	9,000 ₪		17,000 ₪
רמב"ם 8	6918/35	10,500 ₪	14,000 ₪	16,000 ₪
נחלת בנימין 48	6920/36	11,000 ₪	13,000 ₪	18,000 ₪
נחלת בנימין 27	6920/11	11,000 ₪	13,000 ₪	17,000 ₪

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר בנוי מגורים ומסחר בסך 16,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה מגורים בסך 10,000 ₪.

השמאי הציג נתוני מכירה של דירות יד שניה בסביבה לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע בסמיכות למועד הקובע הינו 19,277 ₪. בנוסף הוצגו נתוני מכירה של מגרשים ללא הצגת אסמכתאות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

השמאי הפנה לערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבת הנכס כמפורט להלן-

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה מגורים	שווי מ"ר בנוי מגורים	שווי מ"ר בנוי מסחר
אלנבי 103	6937/3	₪ 9,000		₪ 17,000
יהודה הלוי 53	6937/49	₪ 10,000		
קרל נטר 9	7452/16	₪ 11,000		
מונטיפיורי 3	6920/17	₪ 10,000	₪ 13,000	₪ 15,600
נחלת בנימין 48	6920/36	₪ 11,000	₪ 13,000	₪ 18,000
נחלת בנימין 27	6920/11	₪ 11,000	₪ 13,000	₪ 17,000

הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 10,000 ₪, בהיותו תואם את נתוני ההשוואה מסביבת הנכס ואת הערכים שנקבעו בשומות מכרעות.

10. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן ההשבחה אשר חלה בנכס הנדון הובאו בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, השבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

ב. ההשבחה מהווה את ההפרש בשווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון כמפורט בסעיף 6 לעיל, זאת למועד הקובע.

ג. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו יום אישור התכניות, המועד הקובע להערכה זו מפורט בסעיף 3 לעיל.

ד. בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים כי תכניות ע', ג' וע' 1 אינן משביחות במקרה הנדון.

ה. מיקום הנכס ברחוב מונטיפיורי 22, תל אביב.

ו. שטח החלקה, צורתה ומצבה הטופוגרפי.

ז. שווים של המחוברים ויתרת זכויות הבניה זהה בשני מצבי התכנון ומתקזז.

ח. המימוש המבוקש הינו מימוש בדרך של מכר.

11. תחשיב ההשבחה

11.1 **אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית 1680**

שטח חדרי יציאה לגג (23 מ"ר X 3 X 1.0)	69.0 מ"ר אקו'
שטח מרפסות הגג (143 מ"רX0.25)	35.8 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 4
מקדם דחיה (9, 6%)	0.5919
השבחה בשלמות במועד הקובע	₪ 248.1
השבחה מיוחסת לנכס הנדון (95%)	₪ **235.7**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11.2 **אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית תא/2650 ב'**

מצב חדש

שטח בניה על הגג (169 מ"ר X 1.2)	202.8 מ"ר אקו'
שטח מרפסת הגג (43 מ"ר X0.3)	12.9 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'	**215.7 מ"ר אקו'**

מצב קודם

שטח בניה על הגג (69 מ"ר X 1)	69.0 מ"ר אקו'
שטח מרפסת הגג (143 מ"ר X0.25)	35.8 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'	**104.8 מ"ר אקו'**

ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי	110.9 מ"ר אקו'
שווי מ"ר אקו'	10,000 ₪
שווי תוספת שטח הבניה בגג	1,109,000 ₪
עלות עודפת (850 מ"רX990 ₪)	(841,500 ₪)
עלות הכנת תיק תיעוד	(50,000 ₪)
מקדם דחיה (3 שנים, 9%)	0.84
השבחה בשלמות במועד הקובע	182,700 ₪
השבחה מיוחסת לנכס הנדון (95%)	**173,565** ₪

12. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 1680	25.12.1981	235.7 ₪	117.9 ₪
תכנית תא/2650ב'	19.9.2008	173,565 ₪	86,783 ₪

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com