שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 31.8.2014

מספר : 131280א
גוש : 6955
חלקה : 93

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה – תל אביב
<u>על ידי ברוך דוד – שמאי הועדה</u>

לכבוד
הנישומה – נדל"ן בע"מ[1]
<u>על ידי דני טרשנסקי ואריה קמיל – שמאי הנישומה</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה בגין אישור תכניות 1680 ו- ע1</u>
<u>חלקה 93 גוש 6955 רחוב דיזנגוף 208 תל אביב</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 5.1.2014, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין אישור תכניות 1680 ו- ג'1 החלות על מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף (להלן – "**הבנין**") הבנוי על חלקה 93 בגוש 6955 (להלן – "**החלקה**"), וכתובתו רחוב דיזנגוף 208, תל-אביב.
הערה : הבנין שימש בעבר את בנק לאומי, וכיום הינו במהלך עבודות שיפוצים פנימיים.

1.2 בגין מימוש מלא בדרך של מכר, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
שומת השמאי ברוך דוד מטעם הועדה מיום 8.11.2013 (להלן – "**שומת הועדה**").
שומת השמאים אריה קמיל ודני טרשנסקי מטעם הנישומה מיום 12.1.2014 (להלן – "**שומת הנישומה**").
הערה : השמאים מטעם הועדה יכונו להלן, יחד ולחוד, בלשון יחיד – "**שמאי הנישומה**".

1.3 **המועדים הקובעים להשבחה** (מוסכמים על שמאי הצדדים) 15 יום ממועד אישור התכניות :
תכנית 1680 – 25.12.1981
תכנית ע1 – 2.4.2003.

2. <u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בבנין</u>

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>
ע"י שמאי הנישומה :
א. שומתו מיום 12.1.2014 על נספחיה.
ב. לאחר הישיבה שלח תגובה מיום 19.3.2014 לפרוטוקול הישיבה.
ע"י שמאי הועדה :
א. שומתו מיום 8.11.2013.

[1] על פי שובר התשלום המיועד לעו"ד טלמון (ב"כ הנישומה), הנישומים הינם נדל"ן בע"מ והגב' תמי גולן. לבקשתי, שלח עו"ד טלמון תצהיר לפיו נדל"ן בע"מ (חברה בבעלות בנק לאומי לישראל בע"מ) הינה הבעלים הרשום של הנכס והמוכרת, כאשר הגב' תמי גולן הינה פקידה ממשרדו של עו"ד טלמון שפנתה למדור היטל השבחה בשם חברת נדל"ן בע"מ.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ב. תגובה מיום 13.2.2014 לשומת הנישומה.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 9.5.2013.

בישיבה השתתפו :

השמאי אריה קמיל – שמאי הנישומה

השמאי דני טרשנסקי – שמאי הנישומה

השמאי ברוך דוד – שמאי הועדה

ב. נוהל הישיבות היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. שמאי הנישומה שלח תגובה לפרוטוקול הישיבה, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.

2.3 <u>ביקור בבנין</u>

נערך על ידי ביום 28.8.2014.

בהסכמתם, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

בביקור סקרתי את הבניין הנדון, ואת סביבתו.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 30.7.2014 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין).
הנסח מייצג את המצב הרשומי במועד הוצאתו בלבד.

3.2 גוש 6955 חלקה 93, תל-אביב.

שטח החלקה – 395 מ"ר.

על החלקה נבנה בנין אשר שימש לסניף ומשרדי בנק לאומי.

3.3 בעלי החלקה : חברת נדל"ן בע"מ (לעיל ולהלן – "**הנישומה**").

3.4 על החלקה רשומות הערות אזהרה לטובת נחל אשכול השקעות בע"מ, ולטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

3.5 על פי הסכם מכר מיום 18.2.2013 הועברה זכות הבעלות בחלקה הנדונה מ- נדל"ן בע"מ, ל- נחל אשכול השקעות בע"מ.

3.6 אין מחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא הזכויות.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

4. מיקום הבנין ותאורו

4.1 חלקה 93, ששטחה 395 מ"ר וצורתה ריבוע, ממוקמת באזור הצפון הישן של תל אביב, ולה חזית דרומית לרחוב ארלוזורוב וחזית מערבית לרחוב דיזנגוף.
רחוב דיזנגוף מהווה, כיום ובמועדים הקובעים, ציר תנועה ראשי וסואן בעיר, המאופיין בפעילות מסחרית ערה.
כיום הרחוב, באזור הנדון, חד סטרי לרכב פרטי מצפון לדרום ודו סטרי לתחבורה ציבורית.
למיטב זכרוני זה היה כוון התנועה גם במועד הקובע של תכנית ע1 (שנת 2003), איני זוכר את כוון התנועה במועד הקובע של תכנית 1680 (שנת 1981), אולם כבר באותה תקופה הרחוב היה סואן מאד בגין תנועת רכב פרטי ואוטובוסים, ושימש ציר תנועה ראשי במערב העיר, בכוון דרום-צפון.
הסביבה מאופיינת בבניה רוויה של בניינים בני 4–5 קומות המשמשים למגורים/משרדים מעל קומת קרקע מסחרית.

4.2 על החלקה בנין של 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל קומת מרתף, שכתובתו רחוב דיזנגוף 208.
הבנין שימש בעבר כבנין משרדים של בנק לאומי, והותאם לצורך זה.
כיום הבנין אינו מאוכלס ונמצא במהלך עבודות שיפוצים פנימיים (ע"י הקונה, או מי מטעמו).

4.3 הבנין נבנה בשלבים. היתר הבניה הראשון שנמצא בתיק הבנין הינו משנת 1955 לבנין בנק בן שתי קומות מעל קומת מרתף.
בשנת 1956 נוספו 2 קומות נוספות.
כמו כן, ניתנו במהלך השנים 1972- 1988 היתרים לשינויים פנימיים שנעשו בבנין.

5. תכנון ורישוי

5.1 יוזכרו להלן בתמצית **רק התכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על שמאי הצדדים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקה. ואשר יש להן השפעה על נושא זכויות הבניה.
אין מחלוקת בין השמאים לגבי עצם האמור בתכניות הנ"ל.

5.2 **תכניות במצב קודם**

תכנית	י.פ. מועד קובע	תאור רלוונטי
58	ע.ר. 976 4.1.40	יעוד : אזור מסחרי I בו הותרו שימושי דירות ועסקים יחד. 3 קומות X % 40. על פי סעיף 62 לתקנון התכנית, שטח מגרש מינימלי הינו 500 מ"ר.
286	י.פ. 216 28.2.52	התכנית מתקנת את סעיף 62 בתכנית 58, כך שניתן יהיה לבנות בנין גם על מגרש הקטן משטח המגרש המינימלי שנקבע בתכנית 58.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

תכנית	י.פ. מועד קובע	תאור רלוונטי
346	י.פ. 288 23.4.53	התכנית חלה על הבניינים ברחוב דיזנגוף, מרחוב בצלאל (שמו הקודם של רחוב טשרניחובסקי) עד לרחוב התערוכה, ומתירה קומה רביעית ששטחה הבנוי לא יעלה על 80% מהשטח המותר לבנייה בקומות התחתונות. השטח הבנוי של הקומה הרביעית יכיל, בין היתר, גם חדר כביסה, ואת יתר חדרי השירותים של הדיירים.
219	החלטת ועדה מקומית מיום 7.11.92	הותרה תוספת קומת ביניים ששטחה לא יעלה על 75% משטח קומה רגילה בבנין.

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>**

1680	י.פ. 2770 10.12.81	מתירה בניית יציאות לגג במדרגות פנימיות מהדירות בקומה העליונה בשטח 23 מ"ר ברוטו, ובתנאים המפורטים בתכנית. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית.
מ'	י.פ. 2829 24.6.82	בחלקות בהן שיעור הבניה לקומה בבנין מגורים הינו עד 40%, יתווספו 5% לאחוזי הבניה המותרים, לכל קומה, עפ"י התכנית הראשית. התוספת לקומה חלקית תהיה יחסית לשטחה.
ע'	י.פ. 3275 28.11.85	בבנין מגורים מעורב עם חזית מסחרית הותרה קומת מרתף אחת בגודל קומת הקרקע ביעודים – חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכד', בתנאי שהשרותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצורכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. לא יורשו מגורים במרתף. תותר קומת מרתף תחתונה.
ג'	י.פ. 4208 21.4.94	בגגות שטוחים ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכ"א מהדירות בקומה העליונה.
החלטת ועדה מקומית בדבר תוספת שטחי שירות לתכנית מס' 58 – פרוטוקול מס' 164ב' מחודש 5/1996 (הנתון נמסר ע"י שמאי הנישומה).		במבני מגורים (עם או בלי חזית מסחרית) הותרה תוספת שטחי שירות, כמפורט להלן : מתחת למפלס הכניסה הקובעת – לפי תכנית ע'. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח קרקעי נוסף למטרת חניה תקנית. מעל למפלס הכניסה הקובעת – מרחבים מוגנים לפי הנדרש, בליטות (כמוגדר בתקנות), מתקנים על הגג לפי תכנית ג', מדרגות ומבואות – עד 20 מ"ר לקומה, שטחי שירות אחרים לפי תכנית מ'.
ע1	5167 18.2.03	מאפשרת הקמת 2 קומות מרתף, ובנוסף תותר בניית 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אילו דרושים לתפקוד הבנין. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4.0 מטר. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ- 3.5 מטר. שטח המרתף – עד גבול המגרש ובתכסית של עד 80% משטח המגרש. נושא השימושים יפורט בהכרעתי סעיף 8.2 להלן.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

5.4 **רישוי**

מס' ההיתר	מועד הוצאת ההיתר	מהות ההיתר
1113	3.2.1955	**בנין בנק בן 2 קומות ומרתף, המכיל : במרתף – אולם האוצר ומקלט, ובקומה א' – אולם הבנק ו – 2 משרדים, ובקומה ב' – 2 ארכיונים מטבח וח"ש.**
868	31.1.1956	**שנויים במרתף ובקומה א' ו- ב' ולהוספת קומות ג' ו – ד'. המכיל : בקומה ג' – אולם ו – 2 משרדים, ובקומה ד' – 2 אולמות משרד וח"ש.**
287	12.8.1956	**להוספת חדר – מכונות למעלית על הגג.**
4	7.4.1969	**לשינויים במחצית בכל – הקומות.**
979	7.4.1972	**שנויים פנימיים בקומה ג'.**
466	25.8.1976	**שינויים פנימיים בסניף בנק.**

6. עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים

תחשיב שמאי הועדה יצורף כ- **נספח לשומה המכרעת**.

6.1 עיקרי המחלוקת לגבי ההשבחה בגין תכנית 1680

שמאי הועדה	שמאי הנישומה
השימוש המיטבי	
במועד הקובע, השימוש המיטבי היה למגורים, ולכן התכנית משביחה. האזור הוא אזור מגורים מובהק ומבוקש ביותר. באזור זה של הרחובות הראשיים נפוץ השימוש בקומת הקרקע למסחר, מסעדות ובתי קפה. נדיר למצוא באזור זה בנייני משרדים בקומות עליונות. הזכויות המותרות בתכנית היוו זרז להסבת המבנה למגורים במועד הקובע. תגובה : רחוב אלנבי 140 "כיכר המושבות" – מדובר באזור מסחרי מובהק, ולכן ההשוואה אינה רלבנטית. רחוב עם ישראל חי 4 – מדובר באזור מלונאות מובהק. מדובר במבנה מלון "עמי" לשעבר ברחוב הירקון מול חוף הים, ולכן ההשוואה אינה רלוונטית. האזור היה מקובל כאזור מלונאות שנים רבות ולכן התכנית לא השביחה שם.	**במועד הקובע השימוש המיטבי הוא למשרדים, ולכן התכנית אינה משביחה.** התקופה של תחילת שנות ה- 80 בתל אביב התאפיינה בהגירה שלילית וחדירת עסקים ומשרדים אל אזורי המגורים. לנושא זה מציג : - קטע מספרו של האדריכל נתי מרום "מתכננים את תל אביב". - דוגמאות לבקשות לשימוש חורג ממגורים למשרדים בשנות ה- 80 : בן יהודה 148, ארלוזורוב פ' בן יהודה, ארלוזורוב 36, ארלוזורוב 23, חת"ם סופר 13 [לא נמסרו אסמכתאות – ש.ר.] מיקומו של הנכס הנדון מגלם יתרונות למשרד כגון : חשיפה גבוהה בשל היותו ממוקם בחלקה פינתית ובחזית לציר מרכזי בעיר ונגישות תחבורתית, זאת לעומת חסרונות רבים כבנין מגורים בשל החשיפה לציר הראשי, הקרבה למוסך דן, עסקים ובית קולנוע. מציג נתוני מקרקעין מחוברות "מקרקעין וערכם" מחודש 6/1988 ומחודש 7/1991 מהן ניתן לראות כי היחס בין משרדים ומגורים נשמר, וערכי הקרקע למשרדים בצפון תל אביב גבוהים ממגורים. לנושא זה מפנה לשתי שומות מכריעות בהם נקבע כי השימוש המיטבי אינו למגורים ולכן התכנית איננה משביחה : שומת משה נדם ברחוב אלנבי 138-140 תל אביב ושומת מנחם מלוכנא ברחוב עם ישראל חי 4 תל אביב.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי הועדה	שמאי הנישומה
תחשיב ההשבחה	
3 חדרי יציאה לגג – 69 מ"ר מקדם חדרי יציאה לגג – 1.5 דחייה בגין זמינות – 0.6. הסבר לנושא הדחייה : במועד הקובע הבנין הנדון משמש כבנין משרדים עבור בנק לאומי (לפי היתרי הבניה). כאשר מדובר בשינוי השימוש לכל הבנין ממשרדים למגורים אשר יעבור שינויים כלליים, עלות ההתאמה של הבניה על הגג בטלה ולמעשה לא קיימת. בשווי הזכויות גם הובא בחשבון עלות התאמה "סטנדרטית" לדירות מגורים קיימות. על פי תכנית ג', השטח המרבי לכל המתקנים והבניה על הגג הוא עד 50% משטח הגג. אם נכונה טענת שמאי הנישומה שהשטח המרבי לפי תכנית 1680 הינו עד 40% משטח הגג, יהיה צורך לאמוד את ההשבחה גם מהפרש השטח בין תכנית 1680 לתכנית ג'. המתקנים על הגג שהוקמו ללא היתר לצורך שימוש הבנק, לא יהיו רלוונטיים יותר ולכן יוסרו. ניתן גם להתאים את חדר המכונות הנרחב. חדר מדרגות כללי קיים כבר ויהיה צורך לבטל אותו. בקומת הגג יש חדר מדרגות רחב שאינו יעיל. לא ברור מדוע בוצע.	שטח אפקטיבי לבניה על הגג : קונטור קומת הגג – 170 מ"ר (על פי תשריט היתר 287) X 40% (שטח מותר לבניה על פי הוראות התכנית) = 68 מ"ר – 33 מ"ר (שטח בנוי בהיתר) = 35 מ"ר. משטח זה יש להפחית 12 מ"ר לחדר מכונות, סככה להפעלת מיזוג ומאגרי מים (בהתאם לשטחים שנוספו בהיתרים מאוחרים יותר). לאחר הפחתת הנ"ל, נשאר שטח של 23 מ"ר לניצול כחדר יציאה לגג לדירה אחת. יש להביא בחשבון הקמת חדר מדרגות פנימי אשר גורע מהשטח העיקרי בקומה התחתונה. מציג תחשיב, לפיו שווי הבנין בשימוש משרדים גבוה יותר מאשר הסבת הבנין למגורים וניצול חדרי היציאה לגג. הנ"ל נכון גם מבלי להביא בחשבון עלויות הסבה ממגורים למשרדים ואת תקופת הדחייה עד להתרת השימוש. יש להביא בחשבון שעלות בניית חדר יציאה לגג בבנין קיים גבוהה משמעותית מבנייתו במסגרת בנין חדש. לנושא זה מפנה למאמר של השמאית לבנה אשד בחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש 1/1989. תגובה לנושא הדחייה : אין לגבות בהיטל השבחה עקב ניצול עתידי אשר לא ניתן להוכיח את מימושו.
שווי ל-מ"ר אקו'	
400 $. מסתמך על חוברת "מקרקעין וערכם" מחודש 6/1982.	1,500 שקל ישן. מסתמך על חוברת "מקרקעין וערכם" מחודש 10/1981, ועל חוזי מכר בבנין ברחוב דיזנגוף 205. בנוסף התייחס לנתוני השווי בשומת הועדה.

6.2 <u>עיקרי המחלוקת לגבי ההשבחה בגין תכנית ע1</u>

שמאי הועדה	שמאי הנישומה
מצב קודם – שטח אחסנה מותר להצמדה עפ"י תכנית ע' – 132 מ"ר X 50% = 66 מ"ר מצב חדש – שטח אחסנה מוצמד בקומת המרתף – 170 מ"ר – 38 מ"ר מקלט = <u>132 מ"ר</u> הרחבת שימושי אחסנה במרתף צמודים למסחר בק"ק = 66 מ"ר מקדם אקו' – 1.0	השימוש המיטבי הוא למשרדים, ולכן לפי תכנית ע1 יותרו שימושים בקומת המרתף העליונה לשטחים הנלווים למשרדים בתנאי שיוגבלו ל- 50% משטח המרתף. השימושים שהותרו בתכנית, הותרו כבר במצב קודם לפי תכנית ע', ולכן אין השבחה. בנוסף, תכנית ע1 לא השביחה את המרתפים באזורי תכנית 58 היות ותכנית 58 הגדירה מהי קומת מרתף אך לא הגדירה את השימושים בה, עובדה שברחוב דיזנגוף במקביל מתקיימות חנויות שאולמות המסחר שלהם היו בקומת המרתף.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמאי הועדה	שמאי הנישומה
התכנית הרחיבה את השימושים לעומת תכנית ע'. אפשרה שימושים נלווים לשימוש הראשי בקומת הקרקע. בקומת הקרקע שימושי מסחר מקובלים, ואין הבדל אם בקומות עליונות יש משרדים או מגורים. הרחבת השימושים שהובאה בחשבון הינה להצמדת השטח במרתף לקומת הקרקע שמעליה וע"י כך להפוך שטח שירות (כמו אחסנה עפ"י תכנית ע' או ארכיון וכספת), לשטח נלווה לשימוש עיקרי שהוא מסחר. התכנית מרחיבה את ההצמדה ואת האפשרויות לשימוש מסחרי במרתף מעבר לתכנית ע' שאפשרה 50% הצמדה דהיינו, רק על הדלתא. אם לוקחים את מרתף הבנק לפי תכנית ע' והופכים אותו למרתף הצמוד למסחר בקומת הקרקע היה צריך להביא בחשבון עליות התאמה. לדעתי, עליות התאמה במצב קודם ל- 66 מ"ר מרתף זהות לעליות במצב חדש ל- 132 מ"ר מרתף.	
שווי מ"ר בנוי למסחר – 5,000 $ מסתמך על עסקאות השוואה לשטחי מסחר בקומת קרקע ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים. [יפורטו בהרחבה בסעיף 8.3 בהכרעותי – ש.ר.]. שווי קרקע ל- מ"ר מרתף – 1,000 $ שווי קרקע מרתף צמוד ל-מ"ר מסחר בק"ק – 1,250 $.	לא הציג תחשיב.

7. <u>הכרעתי לגבי תכנית 1680</u>

7.1 <u>השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע</u>

כתושב צפון תל אביב החל משנת 1946, וכעוסק בנדל"ן בתל אביב החל משנת 1972 (כולל התחלת התמחות בשמאות בתחילת שנת 1981), אני מכיר את האזור הנדון לאורך כל השנים.

אין ספק שבמועד הנדון מדובר היה באזור בינוני ומטה מבחינת הביקוש למגורים, כאשר שימושי המשרדים הלכו וגברו ברחוב, כולל בניינים שלמים. לדוגמא, הבנין ברחוב דיזנגוף 130 פינת גורדון.

במועד הנדון הביקוש לחדרי יציאה לגג היה "בחיתוליו" בוודאי ובוודאי לא היה באזורים מסחריים, אלא רק באזורי מגורים יקרים בחלק הצפוני של תל אביב ובשכונות עבר הירקון.

במועד הקובע הבנין שימש כולו את בנק לאומי ואין ספק שכל המבנה שלו (כולל קונסטרוקציה ועבודות גימור) הותאם לסניף בנק בקומת הקרקע ולמשרדים לבנק מעליו.

אין ספק שבמועד הקובע, ההתייחסות לבנק היתה כמשתמש סולידי ומתמיד אשר סביר שלא יעזוב את הבנין למשך תקופה ארוכה (וזאת מבלי להביא בחשבון את ה-"חוכמה לאחר מעשה" לפיה הבנק עזב את הבנין רק 30 שנה ויותר אחרי המועד הקובע).

שימושים חורגים נטענים (ממגורים למשרדים) שנעשו באזור, אינם רלוונטיים.

מה שרלוונטי הוא מהות המשתמש בבנין.

אילו סברו הועדה, ושמאי הועדה, שבמועד הקובע היה ביקוש לחדרי יציאה לגג ברחוב דיזנגוף, ולהפיכת יעוד ושימוש של בניינים שלמים ממשרדים למגורים (בדרך של שימוש חורג או תכנית), היו יכולים להציג דוגמאות לכך, לא רק במועד הקובע, אלא אפילו 10 שנים לאחר מכן.
הועדה המקומית לא עמדה בנטל הוכחה זה.

7.2 מה עוד שבבנין הספציפי, שינוי לחדרי יציאה לגג כרוך בעבודות התאמה גדולות בגג. כולל בין השאר חציבת פתחים בתקרת הבטון של הקומה העליונה ל- 3 חדרי מדרגות פנימיים.

7.3 **מסקנה :**

במועד הקובע לא היתה סבירות לביצוע מגורים בבנין, כולל חדרי יציאה לגג.
גם לא היה צפי סביר ומבוסס לביצוע כזה בעתיד.
במועד הקובע תכנית 1680 לא השביחה.
אין השבחה ואין חבות בהיטל השבחה.

8. <u>הכרעתי לגבי תכנית ע1</u>

8.1 <u>מצב קודם – תכנית ע'</u>

על פי טבלת "אחוזים ושימושים למרתפים" שבתקנון התכנית נקבעו הוראות כדלקמן :
בנין מגורים מעורב עם חזית מסחרית – **חנייה, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכד', בתנאי שהשרותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצורכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד**.
בנין מסחרי (ללא מגורים) – **חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, וכד', בתנאי שהשרותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצורכי החסנה** [טעות במקור – ש.ר.] **צמוד לשטח המסחרי שמעליו ויירשם כיחידה אחת עמו**.

שטח המרתף המוצמד – 170.0 מ"ר X 50% = **85.0 מ"ר**.
שטח היתרה של 85 מ"ר כולל בתוכו גם את שטח המקלט.
במצב קודם מדובר במרתף המוצמד **משפטית** לשטח המסחרי שמעליו, אולם ללא חיבור פיסי (מדרגות פנימיות). לכן מקדם השווי **– 0.6**.

8.2 <u>מצב חדש</u>

שטח המרתף המוצמד – 170.0 מ"ר X 50% = **85.0 מ"ר**.
על פי הוראות התכנית, ניתן להשתמש במרתף בבניין מסחרי ל – "שטחים נלווים".
השימוש של שטחים נלווים הרלוונטי לשומה הנדונה הוא מחסנים.

בטבלת "תכליות והוראות" שבתקנון התכנית, ישנם 2 סוגי בניינים הרלוונטיים לנושא הנדון :

<u>מס' 4 בטבלה לגבי בנייני מסחר</u> נקבע כי : **סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה...**

דהיינו, ברור שמדובר בשטחים הנלווים שהוגדרו לעיל.

לגבי שטחים נלווים אלו נאמר כי ניתן להצמידם ליחידות השימוש העיקרי (שטחי המסחר בקומת הקרקע) ובזה דומות ההוראות לאילו של תכנית ע'. אולם נאמר גם כי שטחים נלווים אלו, שבקומת המרתף, ניתנים לחיבור לשטחים העיקריים של קומת הקרקע, ובזה שונות ההוראות מאילו של תכנית ע'.

קיימת מגבלה של סך השטחים הנלווים מתוך שטח קומת המרתף, והיא ששטחם לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה.

ברור שמגבלה זו הינה "חריפה" פחות בבניינים חדשים, שאז שטח קומת המרתף העליונה יכול להגיע ל- 80% משטח המגרש (וניתן להגדיל את השטח בתנאי הבטחת הוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר), אולם כאן אנו עוסקים במרתף קיים, ולכן ברור ששטח השטחים הנלווים אינו יכול לעלות על 50% משטח המרתף.

<u>מס' 6 בטבלה לגבי בנייני מגורים עם חזית מסחרית</u> נקבע כי **: השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן... שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.**

לא שונתה ההגדרה לגבי חישוב שטח המרתף המסחרי. השינוי היחידי הוא בכך שנקבע ששטח המרתף לשימושים נלווים לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו, אולם תנאי זה לא אמור לסתור את התנאי לגבי בנייני המסחר במס' 4 לעיל.

דהיינו, עדיין נשארת המגבלה של שטחים נלווים בשטח של 50% משטח המרתף.

גם אין זה סביר ששטח השטחים הנלווים בבניין מגורים עם חזית מסחרית, יעלה על שטח השטחים הנלווים בבנייני מסחר, משרדים וכו'.

מסקנה :

אין שוני בשטחים הנלווים בין המצב הקודם למצב החדש, בשניהם מדובר על 50% משטח המרתף, ההבדל הוא שבמצב חדש מדובר במרתף המוצמד **הן משפטית והן פיסית** (מדרגות פנימיות) לשטח המסחרי שמעליו. לכן מקדם השווי **– 0.8**.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

8.3 <u>שווי ל-מ"ר אקו'</u>

שמאי הועדה הציג שתי עסקאות השוואה לשטחי מסחר בקומת הקרקע, ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים :

1. עסקה מרחוב דיזנגוף 114 (גו"ח 7113/92/4) מיום 14.5.2002 :
   שטח נמכר – 48 מ"ר
   מחיר מכירה – 260,000 $
   שווי ל-מ"ר בנוי – 5,417 $.
2. עסקה מרחוב דיזנגוף 235 (גו"ח 6960/133/4) מיום 2.7.2002 :
   שטח נמכר – 75 מ"ר
   מחיר מכירה – 482,795 $
   שווי ל-מ"ר בנוי – 6,437 $.

בנוסף, אותרה על ידי שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט ברחוב דיזנגוף 288 (גו"ח 6959/80) שם נקבע שווי של 6,072 ₪ (1,300 $) ל-מ"ר קרקע מבונה.
שמאי הועדה הגיע לשווי של 1,250 $ ל-מ"ר קרקע למרתף צמוד למסחר בקומת הקרקע, דהיינו לפי המקדם אותו קבעתי של 0.8, השווי ל-מ"ר מבונה הוא 1,560 $.
שווי זה סביר, ואולי אף נמוך במקצת מהשווי המתקבל בהשוואה לשווי מ"ר מבונה בשומת שושי שרביט (1,300 $).
בהיעדר נתוני השוואה אחרים, מקבול עלי השווי הנ"ל של **1,560 $ (7,300 ₪ במעוגל)**.

8.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

85.0 מ"ר X 0.6 X 7,300 ₪ = 372,300 ₪

<u>מצב חדש</u>

85.0 מ"ר X 0.8 X 7,300 ₪ = <u>496,400 ₪</u>

השבחה = 124,100 ₪

היטל השבחה = 62,050 ₪

<u>הצמדה</u>

על היטל ההשבחה למועד הקובע המפורט לעיל תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח לשומה המכרעת

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ברוך דוד
כלכלן ושמאי מקרקעין

רחי תגנא 12, נס-ציונה 74024 טל: 08 - 9380807 פקס: 08 - 9402361

8. <u>תחשיב</u>

תכנית (מועד קובע)	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מ"ר	סה"כ
1680 (25/12/81)	3 חדרי יציאה על הגג : 69 מ"ר	1.5	103.5	$400	$ 41,400
	דחייה בזמינות	0.6			$ 24,840
	השבחה מועד קובע (0.0156 ₪-1$) :				₪ 387.50
	חיטל השבחה (50%)				₪ 193.75
	חיטל ההשבחה יוצמד כחוק. התאריך הקובע 25.12.1981				
ע1 (02/04/03)	הרחבת שימושי אחסנה במרתף, צמודים למסחר בק"ק – 66 מ"ר	1	66	$250	$16,500
	השבחה מועד קובע (4.671 ש"ח = 1$) :				₪ 77,071
	חיטל השבחה (50%)				₪ 38,535
	חיטל ההשבחה יוצמד כחוק. התאריך הקובע 02.04.2003				

7