ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9 ביוני 2013
מספרנו: 10366

לכבוד
א.נ.ל.ב.י.ש בע"מ
ע"י השמאי מר אבי מנדלסון
avi@mendelson-ra.co.il

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו
ע"י השמאי מר מאיר צור
meirtzor@gmail.com

א.נ.,

שומה מכרעת - רח' דוד חכמי 12 בתל-אביב
(תת-חלקות 1, 2 ו-4 של חלקה 10 בגוש 6950)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין חברת א.נ.ל.ב.י.ש בע"מ (להלן - "המבקשת") לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו (להלן - "המשיבה") בנושא ההשבחה שחלה בנכס - עקב אישור תכנית מיתאר "ע1".

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 30.12.2008, שנערכה ע"י השמאי מר מאיר צור (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 19.4.2013, שנערכה ע"י השמאי מר אבי מנדלסון (להלן - "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 22.5.2013.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- תגובת שמאי הועדה מיום 22.4.2013.

4. המועד הקובע

המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית מיתאר "ע1" - הינו מועד תחילתה של התכנית, דהיינו 2.4.2003 (להלן - התאריך הקובע").

דרך אבא הלל 12, רמת-גן טל' 074-7191000 פקס' 074-7191001 office@bkatzir.com

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6950
חלקה:	10
כתובת הנכס:	רח' דוד חכמי 12 בתל-אביב
שטח החלקה (הרשום):	1,235 מ"ר
תיאור הנכס:	בנין בן חמש קומות - מעל שתי קומות מרתף
הנכס נשוא השומה:	שלוש יחידות הנמצאות בקומת המרתף התחתונה ובקומת המרתף העליונה בבנין, הרשומות בלשכת רישום המקרקעין כתת-חלקות 1, 2 ו-4 של חלקה 10 בגוש 6950

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י החת"מ בתאריך 4.6.2013.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון כולל שלוש יחידות הנמצאות בקומת המרתף התחתונה ובקומת המרתף העליונה בבנין שברח' דוד חכמי 12 בתל-אביב, פינת רח' אלישברג 9 ורח' ריב"ל 5, הבנוי על חלקה 10 בגוש 6950.

הסביבה היא אזור עם שימושים של משרדים, מסחר, תעשיה ומוסכים - ממזרח לדרך מנחם בגין, ממערב לרח' המסגר ומצפון לרח' הרכבת, המאופיין ע"י מגדלי משרדים חדישים ("מגדל סונול", "מגדלי אביב" ו"מגדל רובינשטיין") לצד מבנים בני קומה אחת עד חמש קומות, המשמשים למשרדים, תעשיה ומוסכים.

לחלקה 10 בגוש 6950 צורת מלבן מאורך עם חזית צפונית באורך של כ- 18 מ' לרח' דוד חכמי, חזית מזרחית של כ-67 מ' לרח' אלישברג וחזית דרומית של כ-18 מ' לרח' ריב"ל.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 1,235 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין בן חמש קומות מעל שתי קומות מרתף, שנבנה לפני כחמישים שנה, הידוע כ"בית קמרה אבסקורה".

הנכס נשוא השומה כולל שלוש יחידות הנמצאות בקומות המרתף של הבנין, הרשומות בלשכת רישום המקרקעין - בפנקס בתים משותפים - כתת-חלקות 1, 2 ו-4 של חלקה 10 בגוש 6950 ומתוארות - כדלקמן:

תת חלקה 1 - יחידה בקומת מרתף תחתון, ששטחה (הרשום) 809.5 מ״ר, ובצמוד לה מעבר בשטח של 98.3 מ״ר.

תת חלקה 2 - יחידה בקומת מרתף עליון, ששטחה (הרשום) 4.7 מ״ר, ובצמוד לה גג בשטח של 520 מ״ר.

תת חלקה 4 - יחידה בקומת מרתף עליון, ששטחה (הרשום) 4.7 מ״ר.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר רלוונטיות החלות על החלקה הנדונה:

לפי תכנית מס׳ **44** (תיקון 1941), שהודעה על אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס׳ 1142 מיום 20.11.1941, כלולה החלקה הנדונה באזור תעשיה II - בו מאפשרת התכנית הקמת בנין בן שלוש קומות עם בניה בשיעור של 50% לקומה.

בתכנית מס׳ **1043**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס׳ 1514 מיום 20.3.1969, נקבע כי באזור תעשיה תותר בניה בשיעור של 200% בחמש קומות.

בתכנית מס׳ **1386**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס׳ 1750 מיום 26.8.1971, הותרה באזורי תעשיה ומלאכה הקמת סככות במרווחים האחוריים והצדדיים של הבניינים בשיעור של 10% משטח המגרש.

בתכנית מס׳ **1727א׳**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס׳ 5040 מיום 14.5.1981, שהינה תכנית נקודתית החלה על החלקה הנדונה הותרה הקמת קומה חמישית לבנין קיים בשטח של 587.4 מ״ר למטרת מכון של משרד העבודה והרווחה, ובסה״כ שטח הרצפות המותר הינו 2,937 מ״ר המהווים 237.8% משטח החלקה.

בתכנית מיתאר ״**ע**״ - מרתפים, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס׳ 3257 מיום 28.11.1985, הותרה באזור תעשיה הקמת שתי קומות מרתף בהיקף המגרש לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד׳, בתנאי שהשרותים הנ״ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש את צרכי התעשיה והמלאכה כגון: אחסנה ואריזה, ובתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשיה וירשמו כיחידה אחת עמו.

בתכנית נקבע, כי גובה קומת המרתף לא יעלה על 4 מ׳.

בתכנית מס' **1043א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5040 מיום 20.12.2001, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור תעסוקה א'.

בתכנית נקבע, כי באזור תעסוקה יותרו שימושים של משרדים בכל הקומות, תעשיה עתירת ידע, מסחר קמעונאי בקומת קרקע, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושרותים עירוניים, שרותי רכב[1], הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה פאבים ומועדונים[2], מסחר סיטונאי בשיעור של 20% מהשטח העיקרי, מבני חניה[3] (כשימוש עיקרי) ובתי מלון.

תכנית מיתאר **"ע1"** - מרתפים, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5264 מיום 18.3.2003, מאפשרת באזור תעסוקה הקמת שתי קומות מרתף בהיקף המגרש ובתכסית של עד 80% משטח המגרש.

השימושים המותרים בקומות המרתף כוללים: שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים לשימוש העיקרי (מחסן תחזוקה, מחסן ארכיונים, חדר כספות, חדרי כושר, מועדון לעובדים וכיוצ"ב).

השטחים הנ"ל ירשמו כרכוש משותף, או שיוצמדו ליחידות השימוש העיקרי, ובלבד שגודל השטחים הנלווים לא יעלה על גודל שטח יחידת השימוש העיקרי ושסה"כ השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.

בתכנית נקבע, כי תותר הקמת עד ארבע קומות מרתף עבור שטחי שרות כלליים ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

כמו כן נקבע בתכנית, כי בבנייני מגורים קיימים בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית, או נבנו ללא היתר, או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכיו"ב) לפני תחילת תכנית "ע" - רשאית הועדה המקומית לאשר במרתף היתר לשימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית, וזאת בהליך לפי סעיף 149 לחוק בתכנון והבניה.

8.2 <u>היתרי הבניה</u>

בתיק הבנין במינהל ההנדסה של עירית תל-אביב-יפו נמצא היתרים, שניתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו לבנין הנדון - כמפורט להלן:

---

[1] יותרו עסקים של מכירה, השכרה, תיקון ואחזקה של כלי רכב

[2] בדרך של הקלה

[3] הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני חניה כשימוש עיקרי לאחר שנקטה בהליך ידוע הציבור במתכונת של סעיף 149 לחוק

- לפי רישיון מס' **676**, שניתן בתאריך 11.12.1964 - הותרה הקמת בנין בן ארבע קומות לתעשיה.

- לפי היתר מס' **98**, שניתן בתאריך 7.5.1969, הותרו שינויים בקומה תחתונה המשמשת לחניה והתאמתה למקלט וכן הוספת קומת מרתף עליונה לאחסנה.

- לפי היתר מס' **138**, שניתן בתאריך 21.5.1971 - הותרו שינויים פנימיים ושימוש לחניה במרתף תחתון ובמרתף עליון מסחרי.

- לפי היתר מס' **4/18**, שניתן בתאריך 24.5.1981 - הותרה הקמת קומה חמישית.

9. <u>המצב המשפטי - הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל-אביב-יפו מיום 18.4.2013, הנכס נשוא השומה רשום כתת-חלקות 1, 2 ו-4 של חלקה 10 בגוש 6950, המתוארות - כדלקמן:

תת חלקה 1 - יחידה בקומת מרתף תחתון, ששטחה (הרשום) 809.5 מ"ר, ובצמוד לה מעבר בשטח של 98.3 מ"ר.

תת חלקה 2 - יחידה בקומת מרתף עליון, ששטחה (הרשום) 4.7 מ"ר, ובצמוד לה גג בשטח של 520 מ"ר.

תת חלקה 4 - יחידה בקומת מרתף עליון, ששטחה (הרשום) 4.7 מ"ר.

תת-חלקות 1, 2 ו-4 רשומות - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

א.נ.ל.ב.י.ש בע"מ - בשלמות

על תת חלקות 1, 2 ו-4 רשומות הערות על משכנתא.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור עקב אישור תכנית מיתאר "ע1".

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי ההשבחה, שנערכו ע"י שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

השבחה הינה עקב מכירת היחידות הנדונות הידועות כתת-חלקות 1, 2 ו- 4 עפ"י הסכם מכר מיום 23.12.2002.

בתת-חלקות 2 ו-4 עקב גודלן המזערי לא נוצרה השבחה.

ההשבחה חושבה לתת-חלקה 1, הנמצאת במרתף התחתון והמשמשת בפועל למשרדים ואולפנים של קמרה אובסקורה.

ההשבחה חושבה עקב אישור תכנית "ע-1", המאפשרת הרחבת השימושים במרתף קיים.

השימוש המסחרי למשרדים ואולפנים בנכס הנדון אפשרי עפ"י הוראות תכנית "ע1" בתנאים מסויימים שיש למלאם, אך ההשבחה נוצרה ליום אישור התכנית.

עצם השימוש בנכס התואם את הוראות תכנית "ע1" יוצר עילה להשבחה.

ההשבחה: 810 מ"ר X $100 למ"ר X 4.671 ₪ = **189,176** ₪

11.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בבנין הנדון קומת קרקע הינה בבעלות מספר מחזיקים שונים, אשר אינם הבעלים של קומת המרתף העליונה.

בתכנית נקבע, כי בקומת המרתף יותרו שימושים נלווים לשטח העיקרי, וזאת בתנאי שיוצמדו לשטח שמעליהם בקומת הקרקע וירשמו ככאלה בלשכת רישום המקרקעין, אולם בנכס בנדון רישום כזה אינו קיים.

בהעדר זהות בעלים בין קומת הקרקע ובין קומת המרתף ובהתחשב בריבוי הבעלים המחזיקים בקומת קרקע, אין אפשרות הלכה למעשה להשמיש את קומת המרתף לשימושים נלווים לשימושים העיקריים בקומת הקרקע כנדרש עפ"י הוראות התכנית.

לפיכך, עקב אישור התכנית - לא חלה השבחה.

לחילופין, הוצג התחשיב הבא:

בשומת ההשבחה לבנין הנדון, שנערכה ע"י שמאי הועדה עקב אישור תכנית מס' 1043א', נקבע כי הפרש השווי בין שימוש לתעשיה לבין שימוש למשרדים הינו $100 למ"ר.

בספר מדדים להערכת מקרקעין, הנערך בשיטת דלפי, נמצא כי היחס שבין שווי מ"ר בנוי בקומת מרתף לבין שווי מ"ר בנוי בקומת קרקע בנכס מסחרי הינו בין 46% לבין 52% ובממוצע 49%.

לפיכך, שווי מ"ר מבונה לשימושים נלווים בקומת המרתף הינו $49 למ"ר.
ההשבחה חושבה בגין אפשרות שימוש בשטח של 50% משטח קומת המרתף[4] לשימושים נלווים למסחר הקיים בקומת קרקע.

[4] קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים, כי עקב שטחן המזערי של היחידות הידועות כתת-חלקות 2 ו- 4 לא חלה השבחה, ולכן השבחה חושבה לתת-חלקה 1.

ההשבחה: 405 מ"ר X $49 למ"ר X 4.671 ₪ = **92,626** ₪

11. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא מהות ההשבחה עקב אישור תכנית "ע1".

לטענת שמאי הועדה, ההשבחה חושבה בגין אפשרות הרחבת השימושים במרתף קיים.

לטענת שמאי הועדה השימוש בפועל, שהינו שימוש מסחרי של קמרה אובסקורה למשרדים ואולפנים, אפשרי עפ"י הוראות תכנית "ע1" בתנאים מסוימים שיש למלאם, אך ההשבחה נוצרה ליום אישור התכנית.

לחילופין, יש להביא בחשבון כי יתכן מצב שבו תהיה קורלציה בין הזכויות הקניניות בקומת המרתף לבין קומת הקרקע ויהיה ניתן להצמיד את קומת המרתף לקומת הקרקע, ולכל היותר תהיה דחיה עד לאפשרות ניצול הזכויות.

לטענת שמאי המבקשת, בהעדר זהות בעלים בין קומת הקרקע ובין קומת המרתף ובהתחשב בריבוי הבעלים המחזיקים בקומת קרקע, אין אפשרות הלכה למעשה להשמיש את קומת המרתף לשימושים נלווים לשימושים העיקריים בקומת הקרקע ע"י הצמדת קומת המרתף לשטח היחידה שמעליה בקומת קרקע - כנדרש עפ"י הוראות התכנית, ולכן עקב אישור התכנית לא חלה השבחה.

לחילופין, יש להביא בחשבון כי עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה להצמיד רק מחצית מקומת המרתף.

להלן הכרעתי בנושא:

בהוראות תכנית "ע1" נקבע כי בבניני מסחר ותעסוקה יותרו שטחי שרות כלליים וכן שטחים נלווים למסחר ולתעסוקה.

בתכנית נקבעו הוראות לגבי השטחים הנלווים - כדלקמן:

"סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה."

תכסית קומות המרתף המותרת בתכנית "ע1" הינה 80% משטח המגרש.

בהוראות תכנית "ע", שהינה במצב תכנוני קודם, נקבע בנושא השימושים המותרים בקומת מרתף בבנינים המשמשים למסחר[5] - כדלקמן:

"חניה, מקלט ... בתנאי שהשרותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצורכי החסנה צמוד לשטח המסחרי שמעליו וירשם כיחידה אחת עמו."

---

5 עפ"י הוראות תכנית מס' 1043א' יותר מסחר קמעונאי בקומת קרקע

תכסית קומות המרתף המותרת בתכנית "ע" הינה 100% משטח המגרש.

בתכנית מס' 1043א', שהינה במצב תכנוני קודם, נקבע כי יותר מסחר קמעונאי בקומת קרקע, ולכן השימושים המותרים בקומת המרתף לפי הוראות תכנית "ע" שונו עם אישור תכנית מס' 1043א' משימוש לתעשיה לשימוש מסחרי.

מאחר ועפ"י הוראות תכנית "ע" וכן עפ"י הוראות תכנית "ע1" הותרו שימושים נלווים למסחר בשיעור של 50% משטח קומות המרתף, עקב אישור תכנית "ע1" - לא חלה השבחה.

בהתייחס לטענת שמאי הועדה לפיה השימוש בפועל בנכס לשימוש מסחרי למשרדים ואולפנים אפשרי עפ"י תכנית "ע1" בתנאים מסוימים, הנני לציין כי בתכנית נקבעו הוראות המתייחסות לקומות מרתף בבניינים קיימים - כדלקמן:

*"**בבניינים מגורים** (ההדגשה שלי ב.ק.) קיימים בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית, או נבנו ללא היתר, או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכיו"ב) לפני תחילת תכנית "ע" - רשאית הועדה המקומית לאשר במרתף היתר לשימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית, וזאת בהליך לפי סעיף 149 לחוק בתכנון והבניה."*

הנכס הנדון אינו בנין מגורים, ולכן הוראות התכנית המאפשרות שימוש למשרדים בקומות מרתף בבניינים קיימים - אינן חלות עליו.

לפיכך, עקב אישור התכנית - לא חלה השבחה.

הערה: לאור התוצאה המתקבלת לפיה עקב אישור תכנית "ע1" לא חלה השבחה, לא התייחסתי לטענה המתבקשת כי תכנית "ע1" אושרה לאחר מועד מכירת הזכויות בנכס הנדון עפ"י ההסכם מיום 23.12.2002, ולכן המבקשת אינה מחוייבת בתשלום היטל ההשבחה עקב אישורה של התכנית.

12. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי עקב אישור תכנית "ע1" ונכון למועד תחילתה של התכנית - לא חלה השבחה בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה