# יצחק ברמן
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה**


תאריך : 3.1.16

מס' תיק : 1503

**בענין : אריה גבעוני ואח'**

**ע"י גיל וינלס, שמאי מקרקעין**

**<u>המבקשים</u>**

**נ ג ד**

**הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב**

**ע"י ברוך דוד, שמאי מקרקעין**

**<u>המשיבה</u>**

## <u>החלטת שמאי מכריע</u>

**<u>חלקה 1 בגוש 6954</u>**

**<u>רחוב דיזנגוף 206 פינת רחוב ארלוזורוב 30</u>**

**<u>תל-אביב</u>**

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור תכניות בנין עיר שיפורטו בסעיף 3 להלן, עקב מימוש באופן של העברת הזכויות בנכס בעיסקת קומבינציה.


**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| סוג הנכס | : | חלקה ועליה מבנה חד-קומתי המשמש כמסעדת "פיצה האט" |
| כתובת | : | רחוב דיזנגוף 206 פינת רחוב ארלוזורוב 30, תל-אביב |
| גוש | : | 6954 |
| חלקה | : | 1 |
| שטח החלקה | : | 266 מ"ר |
| שטח המבנה | : | 156 מ"ר |
| החלק הנדון | : | מכר של 50% מהמקרקעין בעיסקת קומבינציה |

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| 1680 | 25.12.81 |
| "ע" | 13.12.85 |
| "ג" | 6.5.94 |
| "ע1" | 2.4.03 |

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 846/14 מיום 26.8.14 של מר ברוך דוד.

4.2 עמדת המבקשים מפורטת בשומה מס' "דיזנגוף 206" מיום 9.12.14 של מר גיל וינלס.

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 20.1.15 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקשים - מר גיל וינלס
מטעם המבקשים - מר טל נייר
שמאי המשיבה - מר ברוך דוד

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 15.4.15.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

## 7. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו חלקה 1 בגוש 6954 ועליה מבנה חד-קומתי המשמש כמסעדת "פיצה האט", ברחוב דיזנגוף 206 פינת רחוב ארלוזורוב 30, תל-אביב.

הנכס הינו בפינה הדרום-מזרחית של צומת הרחובות דיזנגוף וארלוזורוב, שני רחובות ראשיים וסואנים, עם קוי תחבורה ציבורית, בצפון תל-אביב.

האזור הינו סביבה מעורבת למגורים ומסחר בבניינים ותיקים לצד בנינים חדשים, בד"כ בני 5 - 3 קומות עם קומת קרקע מסחרית.

ברחוב דיזנגוף מתקיימת פעילות מסחרית ערה.

באזור קיימת מצוקת חניה.

באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.

שטחה של החלקה 266 מ"ר, ולה צורה טרפזית, קרובה למלבן, עם חזית צפונית באורך של כ- 28 מ' לרחוב ארלוזורוב וחזית מערבית באורך של כ- 10 מ' לרחוב דיזנגוף.

על החלקה בנוי מבנה חד-קומתי בקיר משותף דרומי עם בנין קומות הבנוי ברחוב דיזנגוף 204.

שטח המבנה הנדון 156 מ"ר, והוא משמש בשימוש מסחרי כמסעדת "פיצה האט".

גג המבנה - רעפים. בקירות החוץ קבועות ויטרינות אלומיניום/זכוכית נרחבות.

רמת הגמר בנכס - נאה.

החלק המזרחי של החלקה משמש כחצר תיפעולית עם גישה מרחוב ארלוזורוב, והוא משמש בין היתר לחניה.

## 8. המצב התכנוני

### 8.1 מצב קודם

| תכנית | ילקוט פרסומים | תאריך פרסום | עיקרי התכנית |
|---|---|---|---|
| 58 | [1]976 | 4.1.40 | התכנית סיווגה את החלקה הנדונה באזור מסחרי I.<br>באזור מסחרי I מותרים בין השאר, שימושי מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.<br>זכויות הבנייה: 40% בקומה X 3 קומות. סה"כ 120%.<br>הותרה הקמת מרתף אחד בהיקף המבנה.<br>קוי בנין: קדמי - 4 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'. |
| 346 | 288 | 23.4.53 | עפ"י התכנית הותרה הקמת קומה רביעית חלקית, בשטח שלא יעלה על 80% מהשטח המותר לבנייה בקומות התחתונות. |

[1] הפרסום הינו בעיתון הרשמי.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

| | | | |
|---|---|---|---|
| פרוטוקול מס' 219 של הועדה המקומית | | 7.11.62 | הותרה תוספת קומת ביניים, ששטחה לא יעלה על 75% משטח קומה רגילה בבנין.<br>הותרה חלוקת שטח הבנייה בבנין בקומות שוות (בהליך של הקלה):<br>ל- 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בנייה של 3 קומות + קומת ביניים, ול- 5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בנייה של 4 קומות + קומת ביניים. |

8.2 **<u>מצב חדש</u>**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1680 | 2770 | 10.12.81 | התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כולל מדרגות פנימיות לכל דירה בקומה העליונה.<br>לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית. |
| "מ" | 2829 | 24.6.82 | התכנית משנה אחוזי בנייה וקובעת הוראות לגבי תוספת קומה, מירווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן.<br>עפ"י התכנית, מותרת באזור מסחרי הקמת בנין בן 5 קומות:<br>קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים, 3 קומות מגורים (כולל קומה חלקית לפי תכנית 346).<br>תכסית קומת הקרקע: 40%.<br>קומת ביניים: 32.5%.<br>קומות א' ו- ב': 45% בכל קומה.<br>קומת גג: 36% (לפי תכנית 346).<br>סה"כ אחוזי בנייה: 198.5%.<br>**בגין תכנית זו אין חיוב בהיטל השבחה.** |
| "ע" | 3275 | 28.11.85 | התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.<br>בבנין מגורים מעורב עם חזית מסחרית שטח המרתף יהיה בהיקף הקומה המסחרית.<br>מותרת בניית שתי קומות מרתף.<br>השימושים המותרים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכדומה, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף.<br>המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.<br>גובה קומת המרתף לא יעלה על 4.0 מ'.<br>לא יורשו מגורים במרתף. |




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ״ג״ | 4208 | 21.4.94 | התכנית קובעת הוראות לבניית מבנים ומתקנים על גגות, ומבטלת את תכנית 1680.<br>התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר מכל דירה עליונה בבנין, וכן פרגולה בשטח של עד שליש משטח הגג הצמוד.<br>לא ניתן לבנות חדרי יציאה מעל קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת. |
| ״ע1״ | 5167 | 18.3.03 | התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים ולשימוש בהם.<br>התכנית מאפשרת בניית שתי קומות מרתף בשטח של עד 80% משטח המגרש.<br>גובה קומות המרתף נטו לא יהיה גדול מ- 4.0 מ׳.<br>התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים ושטחים נילווים למגורים ולמסחר, בתנאים המפורטים בתכנית. |
| תכנית מיתאר ארצית תמ״א 38 | 5397 | 18.5.05 | התכנית הינה תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.<br>התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.80, למעט מבנים שתקן ישראל ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.<br>עפ״י הוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית, כתמריץ לחיזוק הבנין, להתיר תוספת זכויות בנייה, עפ״י האפשרויות המפורטות בתקנון התכנית. |
| 3440 | 5526 | 10.5.06 | התכנית מאפשרת איחוד דירות.<br>במקרה של איחוד דירות בקומה עליונה בבנין ניתן לאחד את חדרי היציאה לגג ו/או זכויות לניצול חדרי יציאה לגג, בהתאם למספר יחידות הדיור המקוריות עפ״י היתר, ולהצמידם כשטח עיקרי נוסף ליחידת הדיור המאוחדת. |
| תמ״א 38/2 | 6069 | 10.3.10 | התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבנייה שנקבעו בסעיפים 14 - 11 להוראות התכנית, וזאת בכפוף לשטחי הבנייה וקוי הבנין של התכניות המפורטות החלות והצגת פתרון חניה. |
| תמ״א 38/3 | 6430 | 11.6.12 | התכנית משנה את הוראות התכנית הראשית, בין השאר, בעניינים הבאים:<br>א. קביעת הוראות בענין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.<br>ב. קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש שאינו טעון חיזוק כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.<br>ג. קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.<br>ד. קביעת יחס בין זכויות בנייה לפי התמ״א לבין זכויות בנייה מתוקף תב״ע שחלה במקום וטרם מומשה.<br>ה. קביעת הוראות בענין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות. |




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

## 9. רישוי

### 9.1 רשיון בנייה מס' 112

רשיון בנייה מס' 112 משנת 1934 ניתן לבניית 3 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ.

### 9.2 רשיון בנייה מס' 525

רשיון בנייה מס' 525 משנת 1956 ניתן לשינויים ולסידור מרפסת לבית קפה.
שימוש בבנין לצרכי מסחר (בית קפה).
שטח קיים - 62.18 מ"ר. תוספת בנייה - 17.5 מ"ר.

### 9.3 רשיון בנייה מס' 261

רשיון בנייה מס' 261 משנת 1956 ניתן לשינויים בבנין בן קומה אחת מדירה בת 3 חדרים וח"ש לבית קפה ומטבח, ולהוספת מחסן וח"ש.

### 9.4 רשיון בנייה מס' 689

רשיון בנייה מס' 689 משנת 1972 ניתן לשינויים ושיפוצים במבנה למסעדה והוספת גגון.

### 9.5 היתר בנייה מס' 3-940528

היתר בנייה מס' 3-940528 משנת 1994 ניתן לשינויים בחזיתות לרחובות דיזנגוף וארלוזורוב ע"י סגירת המרפסת הקיימת - בחלקה ע"י חלונות ובחלקה ע"י בנייה קשה, הגבהת הגג מעל המרפסת בכ- 0.5 מ', הקמת גדר בגבולות בגובה 2.3 מ' עם שער בגובה 2.9 מ', ותוספת שטח לבנייה קיימת.

## 10. הזכויות בנכס

### 10.1 רישום

עפ"י פלט מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בתל-אביב, שהופק ביום 8.12.14 באמצעות האינטרנט, הנכס הנדון רשום כדלקמן:

| | |
|---|---|
| גוש: | 6954 |
| חלקה: | 1 |
| שטח החלקה: | 266 מ"ר |
| בעלות: | בית ברחוב דיזנגוף 206 תל-אביב בע"מ |
| הערה: | צו הריסה בתיקים מס' 226/73 ו- 88/74 בבית המשפט העירוני בתל-אביב |




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

10.2 **<u>הסכם מכר</u>**

משומת שמאי המשיבה עולה כי עפ"י הסכם מכר מיום 2.6.14 מכרה בית ברחוב דיזנגוף 206 תל-אביב בע"מ לדבל זט דיזנגוף בע"מ (להלן: "**היזם**") חלק מזכויותיה בעיסקת קומבינציה שעל פיה ייבנה על החלקה בנין בן 7.5 - 6.5 קומות הכולל לפחות 10 דירות וביניהן דירת גג או דירות גג בקומה/ות עליונה/ות, הכוללת/ות חדר על הגג ומרפסות וגג הצמוד אליהן, שייבנה מעל קומה מסחרית וקומת מרתף אשר יוקם על המקרקעין בהתאם לתכנית בנין עיר שבתוקף וכן בהתאם לניצול זכויות עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה וניצול ההקלות, ובצפיפות מירבית וביחס יעיל בין שטחים עיקריים לשטחי שירות לשם מיקסום הזכויות וניצולן, הכל כמתואר בתכניות הבסיסיות ובהתאם להיתר הבנייה שיינתן על ידי הועדה המקומית.

יחידות הבעלים - 50% מזכויות הבנייה המנוצלות הכוללות את זכויות הבנייה הנוספות לפי טבלת האיזון, וכן 50% מזכויות הבנייה העתידיות, וכן שבנייתן תותר בהיתר הבנייה והכל בהתאם לטבלת איזון של השמאי שעל פיה יבחרו הצדדים את יחידותיהם, שיפורטו בתשריט חלוקה.

יחידות היזם - קומת המרתף והשטחים המסחריים וכן השלמה ל- 50% מזכויות הבנייה המנוצלות הכוללות את זכויות הבנייה הנוספות לפי טבלת האיזון של השמאי שעל פיה יבחרו הצדדים את יחידותיהם וכן 50% מזכויות הבנייה העתידיות.

ההסכם מפרט, בין היתר, כי על חשבונו ואחריותו של היזם יחולו: התכנון והרישוי, מיסים ותשלומי חובה בגין הבנייה, תשלום כל הוצאות הקמת הבנין. בגין מיסים על המקרקעין היזם ישלם כל היטל השבחה בגין כל תכנית הקשורה לזכויות בנייה של המרתפים אף אם קיבלה תוקף לפני חתימת הסכם זה. קיים מנגנון בין הצדדים לתשלום היטל השבחה בגין הקלות וזכויות בנייה נוספות.

10.3 **<u>הסכם שכירות</u>**

משומת שמאי המשיבה עולה כי עפ"י הסכם שכירות מיום 12.7.07 השכירה בית ברחוב דיזנגוף 206 תל-אביב בע"מ לפיצה האט ישראל (2002) שותפות מוגבלת את הנכס הנדון למטרת ניהול והפעלת עסק של מסעדה, דוכן במבנה למימכר מוצרים ומשלוחים של השוכרת בלבד, בדמי שכירות של 29,400 ש"ח לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

תקופת השכירות: 3 שנים בתקופה של 14.7.10 - 15.7.07, עם אופציה לשתי תקופות נוספות עד ליום 14.6.17.

ההסכם כולל מנגנון להגדלת דמי השכירות בתקופת האופציה.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

## 11. שומות הצדדים

### 11.1 שומת שמאי המשיבה

הנכס נשוא השומה: מכר של 50% מהחלקה בשלמות במיתווה של עיסקת קומבינציה.

#### 11.1.1 תכנית 1680

הובאה בחשבון היתכנות בנייה של שני חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה, בשטח כולל של 46 מ"ר.

ערכי שווי:

**תכנית 1680 (25/12/81) -**

נתוני השוואה חוברת "מקרקעין וערכם" יוני 1982 (שער חליפין $1 - 22 שקל ישן):
שווי קרקע לחדר בשכונות בינוניות עד טובות בת"א: 200,000 ש' ($9,090) – 300,000 ש' ($13,636). טווח שווי קרקע למ"ר מבונה בהתחשב בשטח חדר ממוצע 25 מ"ר ומיקום הנכס בשכונה טובה: $360 - $545.
בנכס הנדון מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע על הצד הזהיר, בשכונה בינונית עד טובה בהתחשב במיקום הנכס: 400 $/מ"ר.

תחשיב:

| תכנית (מועד קובע) | שטח (מ"ר) | מקדם אקו' | שטח אקו' | שווי מ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1680 (25/12/81) | 2 חדרי יציאה על הגג: 46 מ"ר | 1.5 | 69 | $400 | $ 27,600 |
| | השבחה מועד קובע (0.0156 ₪-1$): | | | | ₪ 430.56 |
| | היטל השבחה לחלקה בשלמות (50%) | | | | ₪ 215.28 |
| | היטל השבחה בנכס הנדון (50%) | | | | ₪ 107.64 |

#### 11.1.2 תכנית "ע"

ההשבחה חושבה להרחבת השימושים ביחס לתכנית הבסיס, באפשרות להצמדת שטח מרתף לקומת הקרקע המסחרית, עבור קומה אחת, ולהגדלת גובה הקומה כולה עד 4 מ'.
לא הובאה בחשבון תוספת קומת מרתף שנייה לעומת תכנית הבסיס, בהתחשב בצורת החלקה ובמיקומה הספציפי בפינת הרחובות.
שטח המרתף שהובא בחשבון: 40% X 266 מ"ר = 106.4 מ"ר, בזמינות מיידית.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

ערכי שווי:

**<u>תכנית ע' (13/12/85)</u>** -

נתוני השוואה חוברת "מקרקעין וערכם" דצמבר 1985:

שווי קרקע לחדר במרכז העיר: $7,000 – $10,000 לחדר.

טווח שווי קרקע למ"ר מבונה בהתחשב בשטח חדר ממוצע 25 מ"ר: $280 - $400.

שווי מ"ר מבונה קרקע בהתחשב במיקום הנכס: 400 $/מ"ר.

שווי מבונה קרקע מרתף - 100 $/מ"ר. ההשבחה להרחבת שימושים והגדלת גובה 45 $/מ"ר

תחשיב:

| תכנית (מועד קובע) | שטח (מ"ר) | מקדם אקו' | שטח אקו' | שווי מ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| ע' (13/12/85) | הרחבת שימושים והגדלת גובה: 106.4 מ"ר | 1 | 106.4 | $ 45 | $ 4,788 |
| | השבחה למועד קובע (1.486 ש"ח = 1$) | | | | ₪ 7,115 |
| | היטל השבחה לחלקה בשלמות (50%) | | | | ₪ 3,557 |
| | היטל השבחה בנכס הנדון (50%) | | | | ₪ 1,779 |

11.1.3 **<u>תכנית "ג"</u>**

התכנית חופפת את הוראות תכנית 1680 ולפיכך אינה משביחה.

11.1.4 **<u>תכנית "ע1"</u>**

התכנית איפשרה הגדלת שטח המרתף עד 80% משטח החלקה.

הובאה בחשבון תוספת כללית של שטח מרתף לעומת תכנית "ע", בקומה אחת:

(80 - 40%) X 266 מ"ר = 106.4 מ"ר.

כמו כן התכנית איפשרה הרחבת שימושי האחסנה במרתף ע"י הצמדת שטח המרתף לשטח המסחרי בקומת הקרקע, בתנאי ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו. 100% מהשטח המסחרי בק"ק = 106.4 מ"ר.

במצב הקודם עפ"י תכנית "ע" ההצמדה עד 50% בלבד משטח המסחר בקומת הקרקע, כלומר 106.4 מ"ר X 50% =53.2 מ"ר.

הרחבת שטח האחסנה במרתף הצמוד למסחר בקומת הקרקע - 53.2 מ"ר, בזמינות מיידית.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

ערכי שווי:

**<u>תכנית ע1 (02/04/03)</u> -**

עסקאות השוואה (שע"מ מס שבח) בשטחי מסחר בקומת הקרקע:

- 14/5/2002, רח' דיזנגוף 114, גו"ח 7113/92/4 חנות בק"ק בשטח של 48 מ"ר נמכרה תמורת כ- 261,000$ (שווי מ"ר בנוי כ- 5,400$/מ"ר).
- 2/7/2002, רח' דיזנגוף 235, גו"ח 6960/133/4, חנות בק"ק בשטח של 75 מ"ר נמכרה תמורת כ- 483,000$ (שווי מ"ר בנוי כ- 6,400$/מ"ר).

הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למסחר על הצד הזהיר בגבולות של כ- 5,000 $/מ"ר.

שווי קרקע למרתף בבנין מסחרי – 1,000 $/מ"ר, שווי קרקע מרתף צמוד למסחר בק"ק – 1,250 $/מ"ר. ההשבחה להרחבת השימושים במרתף צמוד למסחר מחושבת לפי תוספת ערך קרקע של – 250$/מ"ר.

מגורים: עסקאות השוואה (שע"מ מס שבח) בדירות ותיקות:

24/9/2003, רח' דיזנגוף 244, גו"ח 6902/172/19 דירת מגורים בקומה 2 בשטח של 63 מ"ר נמכרה תמורת כ- 147,500$ (שווי מ"ר בנוי כ- 2,341$/מ"ר).

20/1/2003, רח' דיזנגוף 226, גו"ח 6955/3/8, דירת מגורים בקומה 1 בשטח של 38 מ"ר נמכרה תמורת כ- 98,744$ (שווי מ"ר בנוי כ- 2,600$/מ"ר).

שווי מ"ר בנוי למגורים בגבולות של כ- 2,500 $/מ"ר. שווי קרקע במרתף – 400$/מ"ר.

תחשיב:

| תכנית (מועד קובע) | שטח (מ"ר) | מקדם אקו' | שטח אקו' | שווי מ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| ע1 (02/04/03) | 1. תוספת שטח מרתף (40%-80%): 106.4 מ"ר | 1 | 106.4 | $400 | $42,560 |
| | 2. הרחבת שטח מרתף צמוד למסחר: 53.2 מ"ר | 1 | 53.2 | $250 | $13,300 |
| | השבחה: | | | | $55,860 |
| | השבחה מועד קובע (4.671 ש"ח = 1$): | | | | ₪ 260,922 |
| | היטל השבחה בשלמות (50%) | | | | ₪ 130,461 |
| | היטל השבחה בנכס הנדון (50%) | | | | ₪ 65,230 |

11.1.5 **<u>תמ"א 38</u>**

תמ"א 38 התירה תוספות בנייה תמורת חיזוק הבנין הקיים מפני רעידות אדמה, בכפוף למסמך מדיניות הועדה.

אין חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.2 **<u>שמאי המבקשים</u>**

שווי הזכויות יובא בהפחתת העלויות העודפות בגין בנייה במיקום על צומת דרכים ראשיות וסואנות (תנועה לתחבורה ציבורית בלבד) וצורתו של המגרש שהינו צר וארוך.

11.2.1 **<u>תכנית 1680</u>**

עפ"י תמ"א 38 אם ניתן היתר בנייה יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א.
תמ"א 38 קובעת כי על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקיבלה חוות דעת ממהנדס הועדה המקומית להתיר תוספות בנייה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לתנאים מסוימים ועפ"י המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחוזק.
תותר תוספת זכויות בנייה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן, בתנאים המפורטים בתכנית:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.
ג. הקמת קומה חלקית על הגג.
ד. הרחבת קומות קיימות בבנין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבנין (הקמת אגף נוסף).
ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

מהוראות התמ"א עולה כי השטח לבנייה על הגג מכח תכנית 1680 ניתן לניצול במסגרת התמ"א ללא חבות בהיטל השבחה.

בנוסף, עפ"י תכנית 346 הותרה במקום קומה חלקית ולפיכך לא ניתן היה לנצל את הזכויות מכח תכנית 1680:

א. במצב הקודם הבנייה היא בקומות מדורגות לפי תכנית 346.
שטח הקומה העליונה קטן מ- 80% מהקומה שמתחתיה ולכן לא ניתן היה לממש את הזכויות לפי תכנית 1680 אלא אם ביקשו וקיבלו הקלה לחלוקה לקומות שוות.
ב. מאחר שהועדה המקומית רשאית אך לא חייבת לאשר את ההקלה כאמור, הרי שבהתאם לפס"ד אליק רון לא ניתן לחייב את הנישום גם באופן חלקי בגין הפוטנציאל התכנוני.

11.2.2 **<u>תכנית "ע"</u>**

תכנית 58 שבמצב הקודם, התירה בניית מרתף בקונטור הבנין.
תכנית "ע" שהרחיבה את השימושים במרתף תתאפשר רק בתום החיים הכלכליים של הבית.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

עפ"י עקרונות שמאיים מקובלים, הדרך הנכונה להגיע למסקנה האם התכנית משביחה היא ע"י הצבת השווי של המקרקעין נכון למועד הקובע לשומה במצב החדש לעומת השווי נכון למועד הקובע במצב הקודם. במידה שהשווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש המסקנה היא כי אין כדאיות להרוס את המבנה כדי לנצל את זכויות הבנייה שערכן נמוך מערך המקרקעין במצב הקודם.

התעלמות מתוצאת מבחן זה, לטובת הנחה תיאורטית כי במועד כלשהו בעתיד המבנה יאבד מערכו ולכן השווי ינבע ממרכיב הקרקע בלבד מטעה עקב כך שהיא מייחסת את ההשבחה לתכנית הנישומה כאשר למעשה ההשבחה תהיה שייכת לתכניות ושינויי שוק שנוצרו לאחר מכן.

במועד אישור תכנית "ע", הבנין משמש כמסעדה וסביר כי היה במצב פיזי טוב ועדיין לא צבר פחתים תכנוניים מאחר שמדובר ביחידה מסחרית ייחודית בגודלה ובמיקומה.

המקום מרכזי, פינתי, מאד מבוקש למסחר, שטח המסחר והחזות של המקום גדולים ביחס לסביבה ולכן השימוש המיטבי למועד הקובע היה להותיר את המצב הקיים.

ההשבחה לפי קביעת שמאי המשיבה: 7,115 ש"ח (לפי 66.87 ש"ח למ"ר למועד הקובע) ובהסתמך על כך עולה כי על פניו וגם ללא חישוב של ערכי השווי ניתן להגיע למסקנה כי, בהתחשב בגודל המרתף במצב הקודם, אין כדאיות כלכלית להרוס מבנה בשטח של כ- 156 מ"ר בנוי ברישיון כדי לנצל שטח מרתף של 106 מ"ר, בשטח אקויולנטי של כ- 40 מ"ר.

לכן במקרה זה תכנית "ע" לא השביחה.

11.2.3 **<u>תכנית "ג"</u>**

התכנית חופפת את הוראות תכנית 1680 ולפיכך אינה משביחה, כמפורט לעיל ביחס לתכנית 1680.

11.2.4 **<u>תכנית "ע1"</u>**

במועד הקובע עדיין בנוי מבנה בשטח של 156 מ"ר.

ערב המועד הקובע המבנה ישן שנה וצבר פחתים פיזיים ניכרים, אולם עדיין משמש למסחר וימשיך כך בטווח הנראה לעין. הנכס הניב דמי שכירות של כ- 30,000 ש"ח לחודש.

מדובר במבנה עם תכסית של כ- 106 מ"ר שניתן להגדילו (מרתף) בכ- 106 מ"ר נוספים ולשפר את השימוש בו.

עפ"י שומת שמאי המשיבה שווי מ"ר מרתף למועד הקובע 1,870 ש"ח. לפיכך שווי תוספת המרתף במצב החדש וההפרש בגין תוספת השימושים והגובה מכח תכנית "ע1" הינו:

106 מ"ר X 1,870 ש"ח/מ"ר + 212 מ"ר X 1,870 ש"ח/מ"ר X 0.1 = (במעוגל) 238,000 ש"ח.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

השווי הפיזי של המבנה כפי שהוא היום:

| | | |
|---|---|---|
| מבנה: 156 מ"ר X 2,000 ש"ח/מ"ר = | 312,000 | ש"ח |
| חניה: 110 מ"ר X 250 ש"ח/מ"ר = | 27,500 | ש"ח |
| סה"כ: | 339,500 | ש"ח |

כלומר, בנתונים הקיימים אין כדאיות כלכלית להרוס את המבנה כדי לבנות מרתף ולכן ברור שעדיף להשאיר את המבנה הקיים ולא לחפור מרתף.
מכך עולה כי תכנית "ע1" לא השביחה.

## 12. מחלוקות נוספות

להלן יפורטו מחלוקות נוספות בין שמאי הצדדים, בהמשך ובנוסף למחלוקות שקיבלו ביטוי בשומותיהם ופורטו בסעיף 11 לעיל, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו:

### 12.1 תמ"א 38

**שמאי המשיבה**

לא הוגשה בקשה להיתר בנייה בכלל ועפ"י תמ"א 38 בפרט. לכן גם לא ניתן היתר כלשהו.
כלל לא ודאי שהועדה המקומית היתה מאשרת פרויקט עפ"י תמ"א 38 למבנה המסחרי הנדון.
קרוב לוודאי שאילו היה ניתן לאשר פרויקט תמ"א 38, המימוש בנכס הנדון היה מתבצע בדרך של היתר בנייה ולא בדרך של מכר.
תמ"א 38 לא חלה על המבנה הנדון שהינו מבנה מסחרי חד-קומתי ולכן לא ניתן לקבל עליו את הטבות התמ"א.
תנאי למימוש התמ"א הוא בחינת הצורך בחיזוק וקביעת החיזוק ע"י מהנדס הועדה המקומית (סעיפים 8, 9 לתמ"א).
תוספת בנייה היא לצורך חיזוק מבנה מגורים בלבד (סעיף 11 לתמ"א).
לצורך חיזוק מבנים בני עד שתי קומות הכפופים לתקן, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, ניתן להתיר תוספת להרחבת דירות קיימות בלבד (סעיף 12 לתמ"א).
חיזוק במסגרת ניצול זכויות בנייה מאושר בתנאי "כי תוספות הבנייה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים". כלומר חובה לקבל אישור הועדה לצורך בחיזוק כאמור.
תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, ניתן להתיר תוספת בנייה של קומה אחת (סעיף 14 לתמ"א).

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות:
סעיף א': "תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן". כלומר נדרש כאמור אישור הועדה המקומית לצורך בחיזוק.



**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

סעיף 11.2 המצוטט ע"י שמאי המבקשים מתייחס לתוספת בנייה לצורך חיזוק מבנה מגורים קיים בלבד ולשם הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה קיים בלבד.

תמ"א 38/3 : תוספות בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11 לתמ"א) - לאחר קבלת חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, ולאחר שנקבע כי המבנה נדרש לחיזוק, ניתן להתיר תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנה קיים המיועד מגורים בלבד ולשם הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה קיים בלבד.

סעיפים 21 ו- 22 לתמ"א מדגישים את שיקול הדעת הנתון לועדה המקומית לבחון את התנאים למתן היתר בנייה ובין השאר מתן פתרון חניה ושיקולים תכנוניים אחרים. כלומר יתכן סירוב הועדה לאשר תמ"א 38 על שינוייה. עפ"י נתוני הבנין המבוקש בחוזה עיסקת הקומבינציה והשימושים המבוקשים בקומת המרתף המסחרי, לא יהיו חניות בבנין ולא ניתן פתרון חניה הולם.

**המבקשים**[2]

בנכס הנדון יש רלבנטיות לתמ"א 38 אף כי היתר הבנייה האחרון ניתן למסחר. זאת מאחר שבתמ"א 38 רשום שאם ניתן היתר בנייה יראו את היתר הבנייה כאילו ניתן מכח התמ"א וזאת ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר.

תמ"א 38/3 מאיינת את פמיני כי התכנית אומרת בסעיף 11 שאם היה ניתן להוציא היתר לפי התמ"א יראו את ההיתר כאילו הוצא לפי התמ"א.

בסעיף 11.1 ג' לתמ"א 38/3 רשום: הקמת קומה חלקית על הגג. כלומר היה והוצא היתר בנייה לחדרים על הגג, מבחינת המיסוי יראו את היתר הבנייה כאילו יצא מכח התמ"א גם אם יצא עפ"י תכניות אחרות, וזאת במידה שהתמ"א חלה על הנכס הספציפי.

יתירה מזאת, בניגוד לנטען ע"י שמאי המשיבה, תמ"א 38 כולה, על כל תיקוניה, חלה גם במבנה מסחרי וגם במבנה ציבורי.

המבנה הנדון לא עומד בדרישות תקן 413. מהנדס העירייה צריך לנמק למה לא לחזק בנין במקום למה כן לחזק בנין. המבנה דורש חיזוק ואין רלבנטיות לשאלה אם היתר הבנייה ו/או השימוש בפועל הינם למסחר.

הבדיקה כוללת שני עניינים: האם המבנה דורש חיזוק (אין ספק שהמבנה הקיים אינו עומד בדרישות תקן 413), ומהן הזכויות על המגרש והאם זכויות אלו עוברות את הנדרש (400 מ"ר בנוי ומעל שתי קומות מגורים) לפי תמ"א 38/3. כלומר המבנה הנדון עומד בשני הקריטריונים, כך שתמ"א 38 חלה עליו.

בסביבה הקרובה הוצאו היתרים למבנים.

לסיכום, תמ"א 38 חלה בנכס הנדון, ובכל הוצאת היתר בנייה לנכס הנדון, יהיה צורך להתחשב מבחינת היטל השבחה בזכויות שניתן לבקש ולקבל מכח התמ"א ובפטור שניתן עפ"י התמ"א לענין היטל השבחה.

[2] בשם המבקשים הועלו דברים ע"י שמאי המבקשים וע"י נציג המבקשים, שנכחו בדיון כאמור לעיל.



**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

**<u>הכרעה</u>:**

עפ"י סעיף 12 לתמ"א 38/3 המבנה הנדון עומד בקריטריון של חלות הוראותיה של התמ"א.
עם זאת, לאור מאפייניו של המבנה שהינו חד-קומתי וממוקם בפינת שני רחובות סואנים, על הקשיים הנגזרים מכך במילוי דרישות החניה, אין וודאות כי הועדה המקומית היתה מאשרת בנכס פרויקט עפ"י תמ"א 38, וזאת עפ"י האמור בסעיפים 21 ו- 22 לתמ"א המקנים לועדה המקומית סמכות לפעול לפי שיקול דעתה ולאשר או לסרב לבקשה לקבלת היתר בנייה הכרוך בתוספת זכויות בנייה עפ"י התמ"א.
אני דוחה את עמדת שמאי המבקשים כי מהוראות סעיף 11 לתמ"א 38/3 ניתן ללמוד כי אם ניתן היתר בנייה יראו את היתר הבנייה כאילו ניתן מכח התמ"א, כלומר שתמ"א 38/3 מאיינת את הלכת פמיני.
אני קובע כי הפטור מהיטל השבחה מכח תמ"א 38 על תיקוניה חל אך ורק על זכויות נוספות, המוקנות ע"י התמ"א מעבר לזכויות עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות, ולא על הזכויות המוקנות עפ"י תכניות אלו, כך שעל זכויות הבנייה עפ"י תכניות אלו אין פטור מהיטל השבחה והלכת פמיני שרירה וקיימת.

12.2 **<u>תכנית 1680</u>**

**שמאי המשיבה**
תכנית 346 לקומה עליונה חלקית: עפ"י הניסיון מבקשים ומקבלים הקלה לקומות שוות.
פס"ד אליק רון לא רלבנטי למקרה הנדון, מה גם שנקבע אחרת ממה שטוענים המבקשים.

**המבקשים**
תכנית 1680 דורשת שהקומה שמתחת לקומת הגג תהיה בשטח של 90% לפחות מקומה טיפוסית.
במקרה דנן תכנית 346 מאפשרת בניית 36% כאשר קומה טיפוסית הינה 45% ולכן על מנת לממש את הבנייה על הגג יש צורך באישור הקלה של חלוקה לקומות שוות.
עפ"י פס"ד **כהן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה** (להלן: **"פס"ד כהן"**), החבות בהיטל השבחה בגין זכויות בנייה שאינן ניתנות לניצול ללא מתן הקלה תקום רק במועד מתן ההקלה, כלומר באין הקלה אין השבחה.
לחילופין אפשר להרחיב את שטח הקומה עפ"י זכויות של תמ"א 38 ואז אוטומטית אין השבחה בגין בניית חדרי הגג.

**שמאי המשיבה**
מימוש במכר מקנה פטור רק מזכויות הבנייה שמוקנות מכח התמ"א ולא מזכויות הבנייה שמוקנות מכח תכניות אחרות, מוקדמות יותר. מתקבל פטור רק על זכויות המוקנות ע"י התמ"א מעבר לזכויות לפי תכניות בנין עיר.
בעת אישור היתר בנייה יינתן פטור לפי תיקון 96 לחוק התכנון והבנייה האומר שצריך לתת פטור גם על חדרי יציאה לגג לפי התמ"א, אבל כעת אין מדובר בהיתר בנייה ולכן חדרי היציאה לגג חויבו בהיטל השבחה.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

החיוב בגין חדרי יציאה לגג איננו כולל חיוב בגין זכויות עפ"י תכנית 346 או בגין הקלה (שלא התבקשה).
הוודאות למימוש של חדרי היציאה לגג היא מלאה ובטוחה. הועדה המקומית מטפלת ומאשרת במקרים רבים שבהם ביקשו את ההקלה לקומות שוות בבנין. לכן, מאחר שהמימוש הוא בוודאות מלאה, חייבים לחייב את המבקשים בענין חדרי היציאה לגג עתה, בעת המכר.

**<u>הכרעה</u>:**

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים, וזאת עקב המפורט להלן:
תכנית 346 מתירה הקמת קומה רביעית חלקית, בשטח שלא יעלה על 80% מהשטח המותר לבנייה בקומות התחתונות, כלומר מהווה קומה חלקית בשיעור של 80%.
תכנית 1680 אינה מתירה בניית חדרי יציאה לגג על גג של קומה חלקית.
לפיכך התכנית אינה משביחה.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי ניתן בהקלה לאשר בניית קומות שוות, כולל קומת הגג המאושרת עפ"י תכנית 346, **בפס"ד כהן** נפסק באופן ברור כהאי לישנא:

> **"כיצד אפוא ימוסו 130 מ"ר אלה בהיטל השבחה כל עוד לא עתר איש (ואין לדעת אם יעתור) למתן הקלה וכל עוד לא החליטה הוועדה לתת הקלה (שממילא לא דנה בבקשה ולא שמעה דעת בעלי המקרקעין הגובלים)? אמור מעתה – הוועדה מבקשת לגבות היטל השבחה בגין קיומה של אפשרות שזו תינתן בעתיד. רעיון זה <u>זר</u>** (ההדגשה במקור - י.ב.) **לחוק התכנון והבנייה, המתיר הטלת היטל השבחה רק שעה שקיים מקור לאותה השבחה (מקור שיסודו במקרים המנויים בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965); ואילו המקרה הנוכחי אינו בקהלם. מהיבט אחר – הוועדה המקומית מבקשת להאיץ תשלום היטל השבחה, שעה שלא ברור אם כלל תהא השבחה.**
>
> **...**
>
> **בענייננו, סבורני כי הדרך הנכונה היא לחייב את החייב בתשלום היטל השבחה, בשלב הראשון בהיטל השבחה על פי אפשרות בנייה מרבית <u>ללא היזקקות להקלה</u>** (כנ"ל - י.ב.) **(שאולי לא תינתן) ובשלב השני – ככל שתתבקש ותינתן הקלה – בהיטל השבחה בגין השטח נושא ההקלה.**
> **אני סבור אפוא כי לא ניתן היה לחייב המערערים בתשלום היטל השבחה בגין 130 מ"ר, שכן בנסיבות העניין, באין הקלה (היינו: באין מקור) ומשהזכויות נושא התוכנית אינן יכולות להתממש בלא פעולה תכנונית <u>נוספת</u>** (כנ"ל - י.ב.) **(בקשת הקלה) – אין השבחה".**



**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

כלומר, לא ניתן לחייב כיום בהיטל השבחה בגין תכנית שמימושה מותנה בהליך של בקשה ואישור הקלה לבניית קומות שוות, כולל קומת הגג המאושרת עפ"י תכנית 346. אם ובמידה שתתבקש ותאושר הקלה כזו בעתיד ניתן יהיה לעת מימוש לחייב בהיטל השבחה בגין גרימת האפשרות למימוש זכויות הבנייה עפ"י תכנית 1680.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בכך שפס"ד אליק רון אינו רלבנטי לענייננו מאחר שבתכניות הנדונות לא מצוינת האפשרות לקבל הקלה שמימושה יתרחש בשלב מאוחר יותר, כך שבענייננו אין מדובר בזכויות מותנות כבפס"ד אליק רון.

12.3 **<u>תכנית "ע"</u>**

**שמאי המשיבה**

התכנית אושרה בשנת 1985. המבנה המסחרי הקיים הינו חד-קומתי. אך במצב החדש זכויות הבנייה הינן בהיקף של 198.5% עפ"י התכניות המוקדמות + מרתף עפ"י תכנית "ע", כך שאין ספק שכדאי להרוס את המבנה הקיים.

אין למדוד את התועלת רק משווי המרתף מול שווי המבנה המסחרי. כמו כן לא נמנע השימוש המסחרי בקומת הקרקע במבנה החדש.

**המבקשים**

עפ"י תכנית 58 (גדס) ניתן היה לבנות מרתף בקונטור הבנין. תכנית "ע" העניקה שימושים נוספים וגובה למרתף, אולם:

א. במיקום הנוכחי לא ניתן לבנות חניות במרתף מאחר שהעירייה כמדיניות לא מאפשרת מרתפי חניה על רחוב דיזנגוף וכן באזור הנדון של רחוב ארלוזורוב בצד הדרומי מאחר שיש שם נתיב תחבורה ציבורית.

ב. הנכס פינתי וקרוב לצומת ראשית.

שמאי המשיבה חייב על כל שטח המרתף ולא לקח בחשבון הפחתה של כ- 35 מ"ר לחדר מדרגות ומעלית.

בתכנית 58 אין מגבלת גובה ואין מגבלת שימושים, לכן אין השבחה בגין תכנית "ע".

שמאי המשיבה נקט בהשבחה בשיעור של 45% (מ- 100 $ למ"ר מבונה מרתף - 45 $ למ"ר השבחה) - הדבר כלל וכלל לא סביר.

**שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה אינו יודע מה תהיה עמדת העירייה בשאלת הגישה לחניה מאחר שלא הוגשה בקשה להיתר. לכן זה לא רלבנטי.

בשומת שמאי המשיבה לא חויב בגין חניה אלא רק בגין הרחבת שימושים וגובה. זאת מאחר שהובא בחשבון הסכם הקומבינציה שבו מצוין במפורש שלא תהיה חניה במרתף, וגם בתשריט שצורף אין חניה. ההסכם נלקח אחורה עד למועד תכנית "ע".

אם בתכנית "ע" יש גובה של 4 מ' משמע שבתכנית 58 לא היה מותר לבנות מרתף בגובה גבוה יותר.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

**הכרעה:**

עפ"י תכנית "ע", המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
בכך יש השבחה ביחס למצב הקודם שבו לא ניתן היה להצמיד חלק כלשהו של המרתף לשטח המסחרי שמעליו.
עפ"י תכנית 58 הותרה הקמת קומת מרתף בהיקף המבנה. בתקנון התכנית לא צוינו גובה המרתף או הגבלה כלשהי של גובה זה. לפיכך הקביעה בתכנית "ע" כי גובה קומת המרתף לא יעלה על 4.0 מ' אינה משביחה.

אני דוחה את עמדת שמאי המשיבה כי לציון מגבלת הגובה בתכנית "ע" יש השפעה כלשהי על הגובה המותר של המרתף עפ"י תכנית 58, שבה כאמור לא צוינו גובה המרתף או מגבלה כלשהי של גובה זה.
לאור האמור לעיל ההשבחה של התכנית הנדונה מסתכמת בהרחבת השימושים בלבד.
זמינות המימוש מיידית, לאור זכויות הבנייה הנרחבות הקיימות על החלקה ולאור העובדה שניתן לשוב ולקיים את השימוש המסחרי בקומת הקרקע בבנין החדש.

12.4 **תכנית "ג"**

**הכרעה:**

תכנית זו באה במקום תכנית 1680 ואף היא אינה משביחה.
יצוין כי עפ"י תכנית "ג" לא ניתן לבנות חדרי יציאה מעל קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת, ואילו עפ"י תכנית 346 מדובר כאמור בקומה חלקית בשיעור של 80% בלבד.

12.5 **תכנית "ע1"**

**שמאי המשיבה**

במועד הקובע כדאיות ההריסה קיימת מזה זמן רב, עוד מתכנית "ע", ובוודאי לאחר אישור תכנית "ע1" שהרחיבה את השימושים המותרים במרתף.
אין למדוד את התועלת רק משווי התוספת למרתף מול שווי המבנה המסחרי. מדידת התועלת היא של שווי כלל זכויות הבנייה לרבות המרתף והרחבת המרתף מול שווי המבנה הקיים. כמו כן לא נמנע השימוש המסחרי בקומת הקרקע במבנה החדש.

**המבקשים**

המגרש פינתי וגובל בקיר משותף בבנין ברחוב דיזנגוף 204. במימוש הבנייה בנכס הנדון לפי תכנית "ע1" ייווצר מרתף חשוך וסגור ללא אפשרות של חצרות אנגליות ב- 3 כיוונים של הבנין. לכן המרתף יהיה בלתי מואר ובלתי מאוורר.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

**שמאי המשיבה**

בשומת שמאי המשיבה לא חויב בגין חניה אלא רק בגין הרחבת שימושים ותוספת שטח. זאת מאחר שהובא בחשבון הסכם הקומבינציה שבו מצוין במפורש שלא תהיה חניה במרתף, וגם בתשריט שצורף אין חניה. ההסכם נלקח אחורה עד למועד תכנית ״ע1״.
לפי ההסכם מתוכנן במרתף שימוש מסחרי ולכן אין חשיבות לחצר אנגלית.

**המבקשים**

במבנה עם שימושים מסחריים בקומת המרתף יש חשיבות גדולה לחצרות אנגליות.
כמו כן נמנעת כמעט לגמרי האפשרות לכניסה נפרדת אל המרתף דרך החצרות האנגליות שבנייתן נמנעה.

**<u>הכרעה</u>:**

בדומה למצב בתכנית ״ע״, זמינות המימוש מיידית, לאור זכויות הבנייה הנרחבות הקיימות על החלקה ולאור העובדה שניתן לשוב ולקיים את השימוש המסחרי בקומת הקרקע בבנין החדש.
כפי שנטען ע״י שמאי המשיבה, מדידת התועלת הינה של שווי כלל זכויות הבנייה לרבות המרתף והרחבת המרתף מול שווי המבנה הקיים. לפיכך איני מקבל את החישוב ההשוואתי שנעשה ע״י שמאי המבקשים, המשווה בין השווי הפיזי של המבנה הקיים לבין שווי התוספת למרתף במצב החדש בלא להתחשב כלל בכלל זכויות הבנייה הקיימות, שאינן ניתנות למימוש אלא לאחר הריסת המבנה הקיים.

12.6 **<u>ערכי שווי</u>**

**<u>הכרעה</u>:**

- החלקה ממוקמת בצומת של שני רחובות סואנים מאד, שבשניהם ישנם נתיבי תחבורה ציבורית, בשתי חזיתות החלקה. עובדה זו תכביד מאד על ביצוע הבנייה על החלקה ותייקר במידה ניכרת את עלויות הבנייה.
- צורת החלקה, שהינה צרה וארוכה (יחס של כ- 2.8 בין האורך לרוחב), תכתיב תכנון מאולץ למדי של הבנין שייבנה על החלקה.
- באזור קיימת מצוקת חניה חמורה.

כל העובדות הנ״ל גורמות להפחתה של שווי החלקה ביחס לשוויין של חלקות אחרות, רגילות במיקומן ובמימדיהן הגיאומטריים.
אני מעריך את מקדם ההפחתה הנגזר מהנ״ל ב- 0.8.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

**<u>תכנית "ע"</u>**

"מקרקעין וערכם" דצמבר 1985:

מחירי קרקע בבנייה רוויה בתל-אביב:

במרכז העיר: 10,000 - 7,000 $.

בצפון העיר: 18,000 - 15,000 $.

לאור זאת אני מקבל את השווי שננקט ע"י שמאי המשיבה בהתחשב במיקום הנכס - 10,000 $ קרקע לחדר, כלומר 400 $ למ"ר מבונה, ובמקדם הפחתה של 0.8 = 320 $ למ"ר מבונה.

שווי מ"ר מבונה קרקע במרתף: 80 $ למ"ר.

**<u>תכנית "ע1"</u>**

שמאי המשיבה פירט עיסקאות בשטחי מסחר ומגורים ונקט בערכי שווי כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי למסחר: 5,000 $

שמאי המשיבה מציין כי נקט בשווי זה על הצד הזהיר, לאחר ששתי העיסקאות הצביעו על שוויים של 5,440 $ למ"ר בנוי ו- 6,440 $ למ"ר בנוי, ובממוצע - 5,940 $ למ"ר בנוי.

שווי קרקע למרתף בבנין מסחרי: 1,000 $

שווי קרקע למרתף בבנין מסחרי, צמוד למסחר בקומת הקרקע: 1,250 $

שווי מ"ר בנוי למגורים: 2,500 $

שווי קרקע למרתף בבנין מגורים: 400 $

שמאי המבקשים לא נקט בכל ערכי שווי.

בחנתי את העיסקאות והגעתי למסקנה כי ערכי השווי שבהם אנקוט הינם כדלקמן:

| שווי | לפני הפעלת מקדם ההפחתה 0.8 | לאחר הפעלת מקדם ההפחתה 0.8 |
|---|---|---|
| מ"ר בנוי למסחר | 5,900 $ | 4,700 $ |
| קרקע למרתף בבנין מסחרי | 1,200 $ | 960 $ |
| קרקע למרתף בבנין מסחרי, צמוד למסחר בקומת הקרקע | 1,500 $ | 1,200 $ |
| השבחה להרחבת השימושים במרתף צמוד למסחר | 300 $ | 240 $ |
| מ"ר בנוי למגורים | 2,500 $ | 2,000 $ |
| קרקע למרתף בבנין מגורים | 400 $ | 320 $ |

אני קובע כי בגין ההגבלה המעשית המסוימת הקיימת בהתקנה של חצרות אנגליות במרבית היקפו של המרתף אין מקום להוסיף ולהגדיל את מקדם ההפחתה 0.8.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**

**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**

**e-mail: berman8@012.net.il**

13. **<u>חישוב ההשבחה</u>**

13.1 **<u>תכנית 1680 (המועד הקובע - 25.12.81)</u>**

אין השבחה.

13.2 **<u>תכנית "ע" (המועד הקובע - 13.12.85)</u>**

השבחה לחלקה בשלמות:

40% X 266 מ"ר X 50%[3] X 80 $/מ"ר X 0.6[4] = $ 2,554

ובש"ח (שער יציג - 1.4861 ש"ח): 3,795 ש"ח

השבחה בנכס הנדון (50% מזכויות הבעלות): 1,897 ש"ח

13.3 **<u>תכנית "ג" (המועד הקובע - 6.5.94)</u>**

אין השבחה.

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

תוספת שטח מרתף:

(40% - 80%) X 266 מ"ר = 106.40 מ"ר.

השבחה בגין הגדלת שטח המרתף:

106.40 מ"ר X 320 $/מ"ר = $ 34,048

השבחה בגין הרחבת שטח המרתף הצמוד למסחר:

(40% - 80%) X 266 מ"ר X 50% X 240 $/מ"ר = <u>$ 12,768</u>

סך ההשבחה: $ 46,816

ובש"ח (שער יציג - 4.671 ש"ח): 218,678 ש"ח

השבחה בנכס הנדון (50% מזכויות הבעלות): 109,339 ש"ח

[3] עפ"י התכנית, המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

[4] מקדם ההשבחה בשווי המרתף עקב הרחבת השימושים בשטח הנ"ל.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**

**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**

**e-mail: berman8@012.net.il**

14. **<u>ההערכה</u>**

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

| תכנית | מועד קובע | השבחה לחלקה כולה (ש"ח) | השבחה לנכס הנדון (50%) (ש"ח) |
|---|---|---|---|
| 1680 | 25.12.81 | אין השבחה | |
| "ע" | 13.12.85 | 3,795 | 1,897 |
| "ג" | 6.5.94 | אין השבחה | |
| "ע1" | 2.4.03 | 218,678 | 109,339 |

היטל ההשבחה - 50% מן ההשבחה.

על סכומי היטל ההשבחה תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של כל תכנית משביחה.

ניתנה היום, 3.1.16.

**יצחק ברמן, מהנדס בנין**
**שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע**




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**