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


תאריך : 27.3.14

מס' תיק : 1364

**בענין : טי יו אי סי השקעות בע"מ**

**ע"י אריק אביגד, שמאי מקרקעין**

**<u>המבקשת</u>**

**נ ג ד**

**הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון**

**ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין**

**<u>המשיבה</u>**

## <u>החלטת שמאי מכריע</u>

**<u>חלקות 4 ו- 5 בגוש 6786</u>**

**<u>רחוב החופר 26 פינת רחוב המשביר 24</u>**

**<u>אזור התעשייה ב'</u>**

**<u>חולון</u>**

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור הקלה במסגרת אישור בקשה להיתר בנייה.


**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**

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


2. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | | |
|---|---|---|---|
| סוג הנכס | : | חטיבת קרקע ועליה בנויים מבני תעשייה | |
| כתובת | : | רחוב החופר 26 פינת רחוב המשביר 24, אזור התעשייה ב', חולון | |
| גוש | : | 6786 | |
| חלקות | : | 4 | 5 |
| שטח החלקות | : | 8,802 מ"ר | 2,537 מ"ר |
| סך שטח חטיבת הקרקע | : | 11,339 מ"ר | |
| סך שטח המבנים[1] | : | 8,711.27 מ"ר + 952.02 מ"ר גלריה + 1,231.06 מ"ר שטחי שירות (כולל מרתף) | |

3. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

| גורם השבחה | מועד קובע |
|---|---|
| אישור הקלה | 24.7.12 |

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 4.2.13 של גב' רחל פרנקו.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 230/2013 מיום 16.5.13 של מר אריק אביגד.

4.3 נתוני עיסקאות השוואה (הוצגו ע"י שמאית המשיבה).

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 1.7.13 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקשת - מר אריק אביגד

שמאית המשיבה - גב' רחל פרנקו

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 18.3.14 יחד עם גיל גלעד, שמאי מקרקעין ממשרדי.

הביקור נערך בנוכחות שמאי הצדדים, גב' רחל פרנקו ומר אריק אביגד, ונציג המבקשת, מר רונן צפריר.

[1] עפ"י תכנית בקשה להיתר בנייה.




**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**

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


7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חטיבת קרקע בשטח של 11,339 מ״ר, המורכבת מחלקות 4 ו- 5 בגוש 6786, ועליה בנויים מבני תעשייה, ברחוב החופר 26 פינת רחוב המשביר 24, אזור התעשייה ב׳, חולון.

שטחה הרשום של חלקה 4 - 8,802 מ״ר.

שטחה הרשום של חלקה 5 - 2,537 מ״ר.

הסביבה הינה אזור תעשייה ומלאכה, המאופיין במבני תעשייה ותיקים וחדשים.

בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.

על חטיבת הקרקע בנויים מבנים אחדים.

שטחי הבנייה הכוללים, עפ״י תכנית הבקשה להיתר:

| | | |
|---|---|---|
| קומת קרקע: | 3,396.80 | מ״ר |
| קומה א׳: | 3,551.36 | מ״ר |
| קומת ביניים: | <u>1,763.11</u> | <u>מ״ר</u> |
| סה״כ: | 8.711.27 | מ״ר |

וכן:

גלריה בשטח של 952.02 מ״ר, שאישורה התבקש בהקלה נשואת החלטה זו.

שטחי שירות (כולל מרתף) - בשטח של 1,231.06 מ״ר.

הגלריה בנויה בחלק משטחה של קומת הקרקע במבנה ותיק דו-קומתי ששופץ והותאם לשמש כמרכז לוגיסטי.

מבנה הגלריה הינו כדלקמן:

סבכת דריכה ממתכת בין מדפי איחסון גבוהים שבסיסם על ריצפת קומת הקרקע.

הגלריה (סבכת הדריכה) יוצרת שבילי מעבר המאפשרים גישה אל חלקם העליון של מדפי האיחסון.

עמודי המדפים מקובעים אל הריצפה באמצעות ברגים וכמעט שאינם מחוברים כלל לקירות.

הגובה האופייני בגלריה הינו 2.25 מ׳ (בין ריצפת הגלריה לתיקרת האולם).

במקומות שונים בגלריה קיימים גבהים נמוכים יותר, ואף נמוכים מאד:

מתחת לקורות בטון נמוכות - 1.74 מ׳.

מתחת לקורות בטון אחרות - 1.99 מ׳.

מתחת לספרינקלרים ולצנרת הספרינקלרים - 2.02 - 1.81 מ׳.

גובה האולם בחלק שמתחת לגלריה (בין המדפים) - כ- 2.10 מ׳.




**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**

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


8. **<u>המצב התכנוני</u>**

8.1 **<u>מצב קודם</u>**

| תכנית | ילקוט פרסומים | תאריך פרסום | עיקרי התכנית |
|---|---|---|---|
| 1/ח | 596 | 23.4.58 | התכנית הינה תכנית מיתאר של העיר חולון.<br>התכנית מסווגת את החלקה באזור תעשייה. |
| 37/ח | 1595 | 22.1.70 | התכנית מסווגת את החלקה באזור תעשייה עם זכויות בנייה של 2 קומות X 40% = 80%. |
| 201/ח | 1907 | 29.3.73 | התכנית מגדילה את אחוזי הבנייה באזור תעשייה מ- 40% ל- 50% בקומה.<br>2 קומות X 50% = 100%. |
| תיקון מס' 4 לתכנית המיתאר 1/ח | 2829 | 24.6.82 | מטרת התכנית הינה לתקן את תכנית המיתאר ח/1 על תיקוניה.<br>הוראות התכנית קובעות בין השאר כי הועדה המקומית רשאית לאשר באזורי תעשייה כדלקמן:<br>▪ הקמת מרתפים בגבולות הבנין, בשטח של עד שטח הבנייה המותר בקומה אחת.<br>גובה המרתף: 2.20 מ', או 2.40 מ' במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר.<br>המרתפים ישמשו כמחסנים לאותם המפעלים הנמצאים בקומות מעל המרתף ו/או לחניה של רכב פרטי בלבד.<br>▪ בניית יציעים בשטח של עד 40% משטח הבנייה המותר בקומת הקרקע, לשימוש המפעל הקיים באותה הקומה.<br>גובה קומת הקרקע מתחת ליציע לא יפחת מ- 2.75 מ'.<br>גובה היציע לא יפחת מ- 2.40 מ'.<br>▪ תוספת בנייה עד ל- 150%, בגובה שלא יעלה על 12 מ' בחלקה בה קיים מפעל אחד, לצורך הרחבתו, ובתנאי שגובה קומה לא יפחת מ- 2.70 מ' ושטח קומה לא יעלה על 50% משטח המגרש. |
| תיקון מס' 15 לתכנית המיתאר 1/ח | 4644 | 17.5.98 | התכנית מתירה לבנות באזורי התעשייה שתי קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין "0"), בשטח של עד 90% משטח המגרש.<br>גובה קומת המרתף העליונה - עד 3.50 מ' נטו הנמדדים מריצפת המרתף ועד תחתית התיקרה או תחתית קורות התיקרה.<br>גובה קומת המרתף התחתונה - עד 3 מ' הנמדדים כנ"ל.<br>יותר שימוש לאחסנה בשטח של עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.<br>יתרת השטח - לחניה ושטחי שירות.<br>שטחי המרתפים ייחשבו כשטחי שירות. |




**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

8.2 **מצב חדש**

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מיום 24.7.12**

ועדת המשנה לתכנון ולבנייה, בישיבתה מס' 2012009 ביום 24.7.12, החליטה לאשר בקשה להיתר מס' 20120414, הכוללת כדלקמן:

1. תוספת גלריה העשויה מסבכת דריכה ומדרגות פנימיות, בשטח של 952 מ"ר, בקומת הקרקע, במבנה תעשייה - מצב קיים.
2. מתן הקלה של:
   א. מירווח בין ריצפת קומת הקרקע ליציע - 2 מ' במקום 2.75 מ' נטו.
   ב. מירווח בין ריצפת היציע לתיקרת הקומה - 2.25 מ' במקום 2.4 מ' נטו.

9. **הזכויות בנכס**

עפ"י פלטי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בחולון, שהופקו ביום 16.5.13 באמצעות האינטרנט:

| חלקה | שטח (מ"ר) | בעלות | חכירה | הערות |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 8,802 | טי. יו. אי. סי. השקעות בע"מ | - | הערה בדבר אתר עתיקות |
| 5 | 2,537 | מדינת ישראל | טי. יו. אי. סי. השקעות בע"מ, לתקופה של 49 שנה, תאריך סיום: 19.3.2026 | הערה בדבר אתר עתיקות |

10. **מחלוקות בין הצדדים, דיון והכרעה**

10.1 **עמדת שמאית המשיבה**

שווי קרקע למ"ר מבונה:

| | |
|---|---|
| בקומת קרקע בגובה 4.40 מ' נטו: | 2,400 ש"ח |
| בקומת קרקע מתחת לגלריה בגובה 2 מ' נטו: | 1,900 ש"ח |
| בגלריה בגובה 2.25 מ' נטו: | 1,000 ש"ח |
| סה"כ שווי במצב החדש: | 2,900 ש"ח |
| תוספת גלריה בגובה 2.25 מ' נטו: | 500 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**

לחילופין:

תוספת בשיעור של 20% לשווי קומת הקרקע בגין

הקמת הגלריה:

20% x 2,400 ש"ח = 480 ש"ח

השבחה:

952 מ"ר X 480 ש"ח/מ"ר = 456,960 ש"ח

<u>בסיס נתונים</u>:

- בהתאם לחוזה מכר מיום 29.8.10 נמכרה חלקה 43 בגוש 6802, בשטח רשום של 3,536 מ"ר, (בשלמות) תמורת 8,000,000 ש"ח, המהווה כ- 2,300 ש"ח למ"ר.
- חלקה 4 בגוש 6786, בשטח נטו של 8,802 מ"ר, חלקה ריקה, נמכרה ביום 19.2.09 תמורת 26,750,000 ש"ח, המהווה כ- 3,000 ש"ח למ"ר.
- בהתאם להסכם מכר מיום 21.6.10 נמכר חלק מחלקה 6 בגוש 6801, ששטחה בשלמות הינו 4,664 מ"ר, בפירוק שיתוף, תמורת 9,800,000 ש"ח. הזכויות הנמכרות מהוות כ- 83% מהחלקה. מתקבל שווי של כ- 2,532 ש"ח למ"ר קרקע.
החלקה כלולה באזור בתי מלאכה בו הותרה בנייה של 2 קומות, 40% בנייה בכל קומה, סה"כ 80%. גובה המבנה 6 מ'.
- בהתאם להסכם מכר מיום 7.12.10 נמכרו זכויות החכירה בחלקה 12 בגוש 6784, בשטח של 9,628 מ"ר, לחברת י.י.ח. חרש בע"מ, תמורת 26,000,000 ש"ח.
על החלקה, שצורתה לא רגולרית, קיימים מבנים זמניים וסככות.
- בהתאם להסכם מכר מיום 29.1.12 נמכרה מחצית חלקה 7 בגוש 6781, בשטח של 1,083 מ"ר, תמורת 5,025,000 ש"ח. מתקבל שווי של 4,640 ש"ח למ"ר קרקע.
- חלקה 9 בגוש 6802, שהינה חלקה ריקה בשטח של 1,797 מ"ר, כלולה בתב"ע ח/3152, פונה לשדרות ירושלים באזור שבו עדיין לא הושלם הפיתוח, נמכרה ביום 26.5.13 בשלמות בהתמחרות במסגרת פירוק שיתוף תמורת 8,650,000 ש"ח. מתקבל שווי של כ- 4,800 ש"ח למ"ר קרקע.
על החלקה מותרת בנייה בתכסית של עד 50%, שטח עיקרי 3,739 מ"ר ושטח שירות 1,496 מ"ר. קומת הקרקע מהווה את המרכיב העיקרי של השווי.
- בעיסקה מיום 14.2.10, ברחוב האורגים 21 גו"ח 6786/21/38, נמכר נכס בנוי בשטח של 130 מ"ר לתעשייה תמורת 650,000 ש"ח. מתקבל שווי של 5,000 ש"ח למ"ר בנוי.
- בעיסקה מיום 2.4.12, נמכרה חלקה 18/13 בגוש 6787, ברחוב היוצר, בשטח של 269 מ"ר, תמורת 1,450,000 ש"ח. מתקבל שווי של כ- 5,400 ש"ח למ"ר.




**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**

- בעיסקה מיום 27.3.12, נמכרה יחידה מס' 1 א' בקומת קרקע בחזית לרחוב החופר 34, בשטח של 59 מ"ר (68 מ"ר כולל שטחים ציבוריים), המשמשת כחנות לתצוגה ומכירה של מוצרי קרמיקה, תמורת 698,630 ש"ח. מתקבל שווי של כ- 11,841 ש"ח למ"ר.

10.2 **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

- המבנה, בשטח של 3,400 מ"ר, הושכר בשנת 2009 ומשמש את השוכרת כמחסן לוגיסטי.
כדי לקבל רשיון עסק עבור השוכרת, נדרשו הבעלים להוציא היתר בנייה לגלריה, אף כי אין מדובר כלל בגלריה.
השוכרת הציבה, על חשבונה, בחלק זה של המושכר שורות-שורות של מדפי פח מריצפת האולם ועד כ- 0.7 מ' מתחת לתיקרת האולם. במקום להשתמש בסולמות (כמו בספריה) או במערכת אוטומטית לאיחסון, או במשטחי גישה התלויים על פס בתיקרה או במלגזות, בחרה השוכרת בסבכת דריכה בין המדפים, על מנת לאפשר את התיפעול עפ"י העדפותיה ו/או מוצריה.
אילו השוכרת היתה בוחרת בכל שיטה רגילה אחרת, כלל לא היה נוצרת סיטואציה של בקשה להקלה.
העדפת השוכרת להשקיע בפתרון הנגישות למדף, באופן כזה או אחר, אין לה דבר עם שווי הנכס, שנותר קבוע מן הטעם שלא חל בו כל שינוי, גם לא בגובה הפנים הקונסטרוקטיבי.
להמחשה, אם היו מוצבים בשטח האולם חדרי קירור/הקפאה תעשייתיים בגובה 4.1 מ' (גובה הפנים באולם כ- 4.4 מ') אליהם היתה נכנסת מלגזה המעמיסה את המשטחים אחד על השני בניצול יעיל של נפח חדרי הקירור, לא היתה עולה כלל שאלת "גלריה" וההקלות הנדרשות. ניצול הגובה הקיים, מבחינה כלכלית, היה אז ענין של המשתמש בלבד.
- שטח הגלריה לגביו התקבל חיוב הוא שטח האולם שבאזור המדפים, 952 מ"ר, אך סבכת הדריכה מצויה רק בין המדפים. בפועל, לפי חישוב כללי, שטח המעברים (סבכת הדריכה) מהווה כ- 40% בלבד מן השטח הכללי הכולל את המעברים ואת המדפים, ואילו יתרת השטח הינה מדפים בהפרשי גובה פנימי של עשרות ס"מ בלבד ממדף למדף.
- הן המדפים והן סבכת הדריכה הינם פריקים, אינם עונים להגדרת נדל"ן ואינם מהווים נדל"ן משום שאינם מחוברים למבנה כחיבור קבע, והם רכושה הבלעדי של השוכרת.
ברגע שהסכם השכירות יגיע לסיומו, תפנה השוכרת את המדפים וסבכת הדריכה הנשענת עליהם ותחזיר את האולם למשכירה, כפנוי וריק מכל חפץ.
- מכאן שלא עלה שוויים של המקרקעין כתוצאה של הצבת המדפים וסבכת הדריכה ביניהם, שכאמור אינם מקרקעין. הגדרת המשיבה את טיב השטח ואת סיווגו כגלריה הינה שגויה, ואינה מעלה או מורידה דבר לענין השווי.
- החישוב שנערך ע"י שמאית המשיבה איננו עומד בנטל ההוכחה להשבחה והוא שרירותי ושגוי לוגית.




**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**

- אולם תעשייה בגובה פנימי של 2.0 מ' איננו נכס עובר לסוחר. זה איננו ניצול מיטבי, כפי שמוצג ע"י שמאית המשיבה, אלא פגיעה בנכס. הדבר נעשה לבקשת השוכרת עקב דרישה ספציפית שלה למרכז לוגיסטי. התקנת ה"גלריה" מהווה התאמה לשוכר ספציפי ופוגעת באופן ברור בכל יתר השימושים לתעשייה.
- גובה הפנים באולם קבוע וערכו לא יכול להשתנות לפי השימושים השונים שייעשו בגובה זה.
- היות ובקשת ההקלה הינה להיתר ולא לשימוש והיות ששווי הנכס נגזר מאפשרויות השימוש הכלליות המגוונות בשוק ולא משימוש ספציפי של דייר מסויים, לא תיתכן השבחה.
- לא היתה כאן התעשרות של בעל הקרקע, ולפי הפסיקה באין התעשרות אין היטל השבחה.
- חישוב שווי ראוי להמחשה:

| | |
|---|---|
| גובה מלא (קיים) 4.4 מ': | 2,400 ש"ח/מ"ר |
| גובה מתחת לגלריה 2.0 מ': | 1,000 ש"ח/מ"ר (לכל היותר) |
| גובה מעל הגלריה 1.90 מ': | 900 ש"ח/מ"ר |
| מתקבל הפסד שווי: | 500 ש"ח/מ"ר |

כלומר קיימת השבחה שלילית.

10.3 **<u>תגובת שמאית המשיבה</u>**

- הגלריה אושרה בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבנייה, בשטח של 952 מ"ר, תוך מתן הקלה. ללא אישור ההקלה לא היתה מתאפשרת הקמת הגלריה.
הגובה הפנימי של המבנה הוא כ- 4.30 מ'. בגובה הקיים של קומת הקרקע לא ניתן היה להקים גלריה ולכן נדרש אישור הקלה.
לועדת המשנה יש סמכות לקבוע את מהות השטחים המבוקשים להיתר ובהתאם לכך נקבעת השומה כגלריה.
- שטח קומת הקרקע הינו כ- 3,397 מ"ר. שטח הגלריה 952 מ"ר. כלומר מדובר ב- 28% משטח קומת הקרקע, שהינו אחוז מקובל ואף נמוך מהמקובל.
אישור הגלריה מאפשר להכפיל את השטח עם נגישות נוחה לאיחסון בקומת הגלריה. זהו הניצול המיטבי של השטח הקיים.
- אין רלבנטיות לאופי הבינוי של הגלריה שכן מדובר בזכות להקמת גלריה וזכות זו נשמרת לבעלים גם אם יחליט לבנות את הגלריה בבינוי שונה וגם אם ייהרס המבנה הרי שכל זכויות הבנייה יישמרו לו כולל הזכות לגלריה.
- ההקלה מאפשרת ניצול מיטבי של החלל והיא חושבה על הצד הנמוך, כתוספת בשיעור של 20% לשווי מרכיב הקרקע בלבד של קומת הקרקע בגין הקמת הגלריה, בעוד שהיתה צריכה להיות מחושבת כתוספת לשווי הבנוי (לפי "עלה שוויים של מקרקעין") שהינו בגבולות של לפחות 5,000 ש"ח למ"ר.



**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**

- הגלריה משביחה את הנכס בכך שהיא כמו מכפילה את השטח. בד"כ לוקחים השבחה בשיעור של 30 - 35%. שמאית המשיבה מציינת כי היא נקטה בהשבחה מינימלית מהקרקע, בשיעור של 20% בלבד.
- גם המדפים שבמיפלס הגלריה נחשבים כחלק מהגלריה מאחר שהם באותו מיפלס של הגלריה וכך אושר הדבר ע"י המשיבה.
- אין מקום להתייחס לשוכר זה או אחר מאחר שהשטח יכול להיות מחולק בצורה אחרת. השימוש הספציפי שעושה השוכר אינו רלבנטי.
- מרכיב קומת הקרקע הוא בד"כ 50% מהשווי הכולל ומדובר כיום על שווי של כ- 4.5 - 4.0 מיליון ש"ח לדונם. גם לפי 4 מיליון ש"ח לדונם, ולפי 50% בנייה בקומה - מתקבל שווי של 4,000 ש"ח קרקע למ"ר מבונה. השווי לתעשייה כבנוי הינו 8,000 - 7,000 ש"ח למ"ר.

10.4 **<u>תגובת שמאי המבקשת</u>**

- אין מדובר בהקלה כמותית שניתנת ליישום בבנייה חדשה אם וכאשר הבנין הנדון ייהרס.
- באף לא אחת מעיסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאית המשיבה לא מצויה תשובה לשאלה כמה שווה גלריה בגובה 2 מ' בכל שטח אזור המדפים.

10.5 **<u>דיון והכרעה</u>**

מטיעוני שמאי המבקשת (לדוגמה, "נדרשו הבעלים להוציא היתר בנייה לגלריה, אף כי אין מדובר כלל בגלריה", "הגדרת המשיבה את טיב השטח ואת סיווגו כגלריה הינה שגויה", "הן המדפים והן סבכת הדריכה הינם פריקים, אינם עונים להגדרת נדל"ן ואינם מהווים נדל"ן" ועוד) עולה במשתמע ערעור על הצורך בבקשה ובאישור של ההקלה כשלעצמם.

אקדים ואומר כי אם זוהי אכן עמדתו של שמאי המבקשת אני דוחה עמדה זו ומתבסס לצורך כך על **בש"א 165499/06 חסיד אברהם ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים**, שם נפסק כדלקמן (ההדגשות שלי - י.ב.):

> **"<u>השמאי המכריע אינו ערכאת ערעור על החלטת הועדה המקומית</u>. הייתה זו הועדה המקומית שאישרה בהחלטתה את הבקשה לשימוש חורג. גם אם לדעת המערערת הבקשה להיתר לשימוש החורג הוגשה בטעות ובהיסח דעת מומחי המערערים, עדיין הדיון בשאלת הצורך בהיתר כזה, הינה בפני הועדה המקומית ולאחר מכן - ערר לועדת ערר על פי החוק (סע' 12ב לחוק). השמאי המכריע דן בנושא ההשבחה בתחום מומחיותו, דהיינו בשאלת עלית ערך המקרקעין בגין תוכניות משביחות או השימוש החורג שאושר. <u>בשאלה העקרונית, המשפטית, לצורך בהקלה או בהיתר לשימוש חורג, לעניין השימושים המבוקשים, חסר השמאי המכריע כל סמכות הכרעה</u>..."**.



**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**

לפיכך איני נדרש כלל לשאלה האם היה צורך בבקשה ובאישור של ההקלה הנדונה אלא אך ורק לשאלה האם ההקלה שאושרה גרמה להשבחה אם לאו.

אציין כי סבכת הדריכה מחוברת למדפים המקובעים באמצעות ברגים לריצפה, כך שהמערכת בשלמותה, דהיינו המדפים וסבכת הדריכה יחדיו, מהווה חלק מן המבנה ובהחלט מהווה נדל"ן.
בעובדה שהמערכת כולה הינה רכושה של השוכרת ועשוייה להתפרק ולהתפנות מהנכס עם סיום תקופת השכירות אין משמעות לענייננו, מאחר שגם גלריה הבנויה ממתכת או מעץ ניתנת לפירוק ולפינוי בכל עת.

אני קובע כי ההקלה גרמה להשבחה בשווי הנכס בכך שלמעשה איפשרה הקמת משטח ביניים, שלענייננו קרוי גלריה, המחלק את הגובה הכולל של קומת הקרקע לשני מיפלסים תיפעוליים, בגבהים נמוכים מן הגבהים המינימליים הנדרשים והמתחייבים עפ"י תיקון מס' 4 לתכנית המיתאר ח/1, הקובע כי גובה קומת הקרקע מתחת ליציע לא יפחת מ- 2.75 מ' (עפ"י ההקלה אושר גובה של 2.0 מ' בלבד) וגובה היציע לא יפחת מ- 2.40 מ' (עפ"י ההקלה אושר גובה של 2.25 מ'). בכך מתאפשר ניצול מיטבי של חלל האולם.
בכך שקבעתי כי נגרמה השבחה אני דוחה את טענת שמאי המבקשת כי ע"י אישור ההקלה לא נוצרה התעשרות.

לשם הערכת ההשבחה אביא בחשבון בין השאר את הגורמים והשיקולים הבאים:

- שווי קרקע למ"ר מבונה בקומת קרקע בגובה 4.40 מ' נטו:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי שווי קרקע למ"ר מבונה בקומת קרקע בגובה 4.40 מ' נטו הינו 2,400 ש"ח.
שמאית המשיבה נקטה בשווי זה בשומתה, אולם מאוחר יותר ציינה כי למעשה יש להתייחס לשווי הבנוי ולא לשווי הקרקע, מן הטעם שסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה מגדיר "השבחה" כ"עליית שוויים של מקרקעין".
אני דוחה את עמדתה המאוחרת של שמאית המשיבה וקובע כי יש להתייחס לשווי הקרקע בלבד ולא לשווי המקרקעין כבנוי, וזאת כפי שנקטה בשומתה.
יש להדגיש כי גובה הקומה, 4.40 מ', נמוך מן הגובה המינימלי המאפשר התקנת גלריה, עפ"י המתחייב עפ"י תיקון מס' 4 לתכנית המיתאר ח/1, כמצויין לעיל, דהיינו גובה של 2.75 מ' מתחת ליציע + גובה של 2.40 גובה היציע + עובי ריצפת הגלריה = 5.15 מ' + עובי ריצפת הגלריה.
נתון עובדתי זה משפיע על שווי קומת הקרקע.
בחנתי לאור כל האמור לעיל את השווי המוסכם ע"י שמאי הצדדים ומצאתי כי שווי זה נכון וראוי, ולפיכך אף אני אנקוט בשווי של 2,400 ש"ח למ"ר מבונה בקומת קרקע בגובה 4.40 מ' נטו.




**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**

- שווי קרקע למ״ר מבונה בקומת מתחת לגלריה בגובה 2 מ׳ נטו:

עפ״י סעיף 2.03 (א) לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש״ל-1970, גובה החלל שבין יציע לבין הריצפה שמתחתיו לא יפחת מ- 2.20 מ׳.

הגדרת ״יציע״ לפי סעיף 1.00.1 (א) לתוספת השלישית לתקנות הנ״ל הינה ״חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה, בין תקרתה לבין רצפת יציעה, מוקף קירות בחלקו והיקף רצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה״.

מהנ״ל עולה כי הגובה שאושר מתחת לגלריה נמוך מן הגובה המינימלי המתחייב עפ״י תקנות התכנון והבנייה.

בפועל קיים מתחת לגלריה גובה של 2.10 מ׳.

גובה של 2.10 מ׳ גורם לצמצום משמעותי באפשרויות השימוש המיטבי בחלק זה של הקומה.

לפיכך אני מעריך את שוויו בכ- 70% משווי הקומה, דהיינו ב- 1,680 ש״ח למ״ר.

- שווי למ״ר מבונה בגלריה בגובה 2.25 מ׳ נטו:

אני מעריך את השווי למ״ר בגלריה בגובה 2.25 מ׳ נטו לפי 45% משווי קומת הקרקע, דהיינו ב- 1,080 ש״ח למ״ר.

ברם, כמפורט לעיל, במקומות פזורים שונים בגלריה קיימים גבהים נמוכים יותר, ואף נמוכים מאד, של 2.02 - 1.74 מ׳, עקב קורות בטון ומערכת ספרינקלרים הצמודה לתיקרת האולם.

אני קובע כי גבהים נמוכים אלה מפחיתים את שווי הגלריה בכ- 15% - 10, ובממוצע 12.5%.

בהתחשב בגבהים המופחתים, השווי למ״ר מבונה בגלריה הינו איפוא (במעוגל) 950 ש״ח למ״ר.

- מהות הגלריה הנדונה:

נכון הדבר כי היתה אפשרות להקים מדפים ללא גלריה, אולם במקרה זה לא היה ניתן להשתמש בחלקם העליון של המדפים, המגיעים כמעט עד תיקרת האולם.

הגלריה מאפשרת גישה נוחה וניצול אופטימלי של חלקם העליון של המדפים.

השימוש הספציפי של הגלריה הינו איחסון של פריטים על גבי המדפים ואילו סבכת הדריכה משמשת אך ורק כגישה נוחה אל חלקם העליון של המדפים. כלומר גולת הכותרת של הגלריה הינה המדפים ולא סבכת הדריכה.

לפיכך אני דוחה את עמדת שמאי המבקשת כי יש להתייחס כגלריה רק לסבכת הדריכה ולא לשטח המדפים ומקבל את עמדת שמאית המשיבה כי יש לראות את שטח הגלריה כשטח הכולל הן את סבכת הדריכה והן את המדפים עצמם, דהיינו שטח של 952 מ״ר.




**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>חישוב ההשבחה</u>:**

| | | |
|---|---|---|
| שווי קרקע למ״ר מבונה: | | |
| בקומת קרקע בגובה 4.40 מ׳ נטו: | 2,400 | ש״ח |
| בקומת קרקע מתחת לגלריה: | 1,680 | ש״ח |
| בגלריה: | 950 | ש״ח |
| סה״כ שווי במצב החדש: | 2,630 | ש״ח |
| תוספת גלריה: | 230 | ש״ח |

<u>הערה</u>: תוספת זו, בשיעור נמוך של מעט פחות מ- 10% משווי האולם ללא גלריה, נובע מן החסרונות, שפורטו לעיל, הן בשטח שמתחת לגלריה והן בגלריה עצמה.

השבחה:

952 מ״ר X 230 ש״ח/מ״ר = 218,960 ש״ח

11. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור ההקלה הנדונה, הינם כדלקמן:

| גורם השבחה | מועד קובע | השבחה (ש״ח) | היטל השבחה (ש״ח) |
|---|---|---|---|
| אישור הקלה | 24.7.12 | 218,960 | 109,480 |

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע.

ניתנה היום, 27.3.14.

**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**