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

תאריך : 21.2.2011

מספר : 100951**יא**
גוש : 6977
חלקות : 198, 215

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה תל אביב
<u>על ידי מאיר צור – שמאי הועדה</u>

לכבוד
הבעלים
<u>על ידי אריה קמיל ודני טרשנסקי – שמאי הבעלים</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה</u>

<u>בגין תכניות ע, 1043א', ע'1 והחלטת ועדה</u>

<u>גוש 6977 חלקות 198, 215 רחוב הרכבת 72-76 תל–אביב</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 20.9.2010 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין תכניות שונות, לחלקות 198, 215 (להלן – "**החלקות**") בגוש 6977, רחוב הרכבת 72-76 תל–אביב.
על שתי החלקות בנוי בנין המשמש כיום למועדון ואשר לדעתי אינו רלוונטי לנושא תחשיב ההשבחה.
החלקות והבניין הקיים יכונו להלן "**הנכס**".

1.2 בגין מימוש זכויות בנכס בדרך של מכר הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
"**שומת הועדה**" – שומת השמאי מאיר צור מיום 29.7.2010 (להלן – "**שומת הועדה**").
"**שומת הבעלים**" – שומת השמאים אריה קמיל ודני טרשנסקי מיום 10.10.2010 (להלן – "**שומת הבעלים**").

1.3 **המועדים הקובעים להשבחה** – 15 יום ממועד פרסום התכניות למתן תוקף (מוסכמים על שמאי הצדדים) :

תוכנית ע' – 13.12.1985
תוכנית 1043א' – 4.1.2002[1]
תכנית ע'1 – 2.4.2003
החלטת ועדה בנושא שטחי שרות – 19.1.2005

[1] בסיכום שומת הבעלים נרשם בטעות יום קובע 4.1.2001. אני מסיק כי זוהי טעות כיוון שבגוף השומה נרשם היום הקובע הנכון לעיל, הנגזר ממועד הפרסום ברשומות שגם הוא צויין בגוף השומה.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

2. **<u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בנכס ובסביבתו</u>**

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>

ע"י השמאים אריה קמיל ודני טרשנסקי (השמאים מטעם הבעלים, שניהם להלן, יחד ולחוד – "**שמאי הבעלים**") :

א. שומת הבעלים מיום 10.10.2010 בצרוף אסמכתאות (לעיל להלן – "**שומת הבעלים**").

ב. נסח רישום מיום 4.10.2010.

ג. צילום חלק מתוכנית הגשה.

ד. מכתב מיום 17.10.2010 - פרוט אסמכתאות לערכי שווי. טבלת פרוט עסקאות ממאגר מס שבח.

ע"י השמאי מאיר צור (להלן – "**שמאי הועדה**") -

א. שומת הועדה מיום 29.7.2010 (לעיל ולהלן – "**שומת הועדה**").

ב. מסמך עמדה ותגובת השמאי צור מיום 17.10.2010 בצרוף אסמכתאות (רובן שומות מכריעות באזור).
אסמכתאות (שומות מכריעות) נשלחו גם ביום 2.11.2010 וביום 30.11.2010.

ג. הערות השמאי צור מיום 6.12.2010 לפרוטוקול בצרוף אסמכתאות.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 1.12.2010

בישיבה השתתפו :

השמאי מאיר צור	– שמאי הועדה
השמאי דני טרשנסקי	– שמאי הבעלים
השמאי אריה קמיל	– שמאי הבעלים

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

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.
נתקבלה תגובה של השמאי מאיר צור לפרוטוקול.

האמור בפרוטוקול (ובתגובות שמאי הועדה – סעיף ד' להלן) שימש בסיס לשומה המכרעת.

2.3 <u>ביקור במגרש ובסביבתו</u>

א. עפ"י הסיכום בישיבה ביקרתי בנכס לבדי.

ב. הביקור נערך על ידי ביום 18.2.2010.

בביקור סקרתי מבחוץ את הנכס ואת סביבתו. כעולה מהשומה המכרעת להלן, העבודות בפנים הנכס (אשר בוצעו כנראה לאחר המועדים הקובעים) אינן רלוונטיות לשומה.
ממצאים רלוונטיים של הביקור יפורטו במספר סעיפים בשומה המכרעת להלן.
מצב הנכס במועד הביקור, תואם את המפורט בשומות הצדדים.
יש לציין כי השומה המכרעת עוסקת ב-4 מועדים אשר המוקדם שבהם הינו לפני כ-25 שנים.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסחי רישום מפנקס המקרקעין, מיום 4.10.2010 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין).
המפורט להלן מתייחס למועד הוצאת הנסחים ולא למועדים הקובעים.
גוש **6977** חלקה **198** תל אביב.
שטח החלקה – **944 מ"ר** .
גוש **6977** חלקה **215** תל אביב.
שטח החלקה – **417 מ"ר** .
נתוני הרישום בנסחים זהים יפורטו להלן במרוכז:

<u>בעלויות</u>	<u>החלק בנכס</u>
נינה שרף	1/2
תמר שרף	1/2

בנסחים הערות לפי סעיף 126 שאין להן השפעה על השומה.

3.2 עפ"י הסכם מיום 21.4.2010, מכרו נינה שרף ותמר שרף את הנכס ל- ריאליטי פאנד השקעות שותפות מוגבלת ו-ריאליטי פאנד השקעות (מקבילה) שותפות מוגבלת.
התמורה: 10,000,000 ₪ + מע"מ.
היטל השבחה לתוכניות עד למועד חתימת החוזה יתחלק בין הצדדים בחלקים שווים (50% מגובה ההיטל לכל צד). אגרות והיטלי פיתוח ישולמו ע"י הקונה.

3.3 נושא הזכויות בנכס אינו במחלוקת בין השמאים ואין לו השפעה על השומה המכרעת.

4. <u>מיקום החלקות ותיאורן</u>

השומה עוסקת במועדים קובעים שלפני מספר שנים,הראשון שבהם לפני 25 שנים.

4.1 2 החלקות רצופות וממוקמות ברחוב הרכבת 72-76, ממערב למחלף לה גווארדיה.
לחלקות חזית של 55 מ' לרחוב הרכבת ועומק של 20-30 מטר. כיום מהווה קטע רחוב הרכבת שממול החלקות חלק ממערכת כבישי הגישה (כולל מנהרה) למחלף לה-גווארדיה.

4.2 רחוב הרכבת וסביבתו מאופיינים בבניה ותיקה לצד בניה חדשה לשימושי משרדים המתרכזת בסמוך למפגש הרחוב עם דרך בגין.

4.3 על החלקות מבנה דו קומתי (קומת קרקע + גלריה) עם גג בטון מעוגל המשמש למועדון.
המבנה לאחר שיפוץ חיצוני הכולל טיח התזה דקורטיבי.

4.4 הגימור (רובו בוצע כנראה לאחר המועד הקובע האחרון) אינו רלוונטי לשומה.

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות וההחלטות החלות על הנכס פורטו בשומות שמאי הצדדים.
להלן רצף התוכניות החלות דהיינו תכניות אשר מוסכם על השמאים (ומוסכם על ידי) כי חלו בעבר או חלות כיום על הנכס.
בטבלה פרטים מתוך התוכניות, הרלוונטיים לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה.
אין מחלוקת משמעותית בין השמאים לגבי עצם האמור בתכניות ובהחלטות. המחלוקת הינה בנושא משמעותן ופרשנותן של אלו לנושא היטל ההשבחה.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

5.2 **<u>תכניות במצב קודם</u>**

תכנית	מתן תוקף י.פ./ ע.ר	מיום	חלקה 198	חלקה 215
E		17.7.1941	תעשייה	
44 (לא חלה על החלקות אך הוראות שונות של תכנית F מסתמכות עליה)	1142	20.11.1941	התכנית מתייחסת לנושאים שונים אשר תכנית F מפנה אליהם – שטח מגרש, וגובה בנינים – 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים. הנ"ל פרט לאזור מסחרי, בו גובה הבניין המקסימלי לפי רוחב הרחוב.	
F	501	27.6.1946	תעשיה 50% **שימושים** פרוט לפי רשימה ב' שבתכנית (הרשימה כוללת מספר מצומצם של חנויות). יותרו שימושי מסחר לאורך החזיתות המסחריות	מסחרי II [2] 40 % **שימושים** אין פרוט (סביר שהשימושים לפי תכנית 44)
			התוכנית מפנה לתוכנית 44 בנושאים: גובה הבנינים, מגרש מינימלי.	
184		21.8.1947	לא רלוונטי לחלקה זו	מסחרי II מגבילה את גובה הבניה וקווי בניין.
פרוטוקול 219		7.11.1962	באזורי תעשיה מלאכה ומסחר, יהיה מותר להוסיף קומת ביניים בשטח 75% משטח קומה רגילה לשטחי הבניה בהוראות המפורטות.	
1043	1514	20.3.1969	הוראות בניה מירביות באזורי התעשיה (200% ב- 5 קומות) וביטול שימוש לבתי משרדים.	
1205 – דרך לתנועה מהירה רכבת ואפיק מי שטפונות	1912	19.4.1973	מסמנת את שטח החלקות כתכנון בעתיד. תוכניות מפורטות או פרצלציה שאושרו או שבתוקף תשארנה בתוקף לגבי השטח לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות הוראות תוכנית זו. הועדה רשאית לאשר בניה ושימוש בשטח זה אם יתברר שלא יפריע לביצוע התוכנית. לגבי שטחים אלו יוכנו תוכניות מפורטות ע"י הועדה המקומית.	

[2] עותק התשריט שבידי אינו ברור, נושא היעוד בתכנית זו אינו משמעותי מאחר והוגדר בתכנית 184.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

5.3 **<u>תוכניות/ החלטות ועדה במצב חדש</u>**

מודגשות התוכניות / ההחלטות בגינן נדרש היטל השבחה ע"י הועדה המקומית.

תכנית	מתן תוקף י.פ.	מיום	מהות
"ע"	**3275**	28.11.1985	בבתים שאינם למגורים יותרו קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה. בבנייני משרדים, מסחרי (ללא מגורים), תעשיה ומלאכה – עד 100% משטח המגרש. גובה קומות המרתף – יקבע ע"י הועדה המקומית או תקנות התגוננות אזרחית או מקסימום 4.0 מטר. שימושים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים וכו' בתנאי שהשטחים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטחים יכולים לשמש את הצרכים של הקומות העליות ויוצמדו וירשמו כיחידה אחת איתם. חישוב אחוזי הבניה: שטחי קומת המרתף שנועדו לשימושים שאינם כרוכים בהפקת רווחים לא ייחשבו כשטח בחישוב אחוזי הבניה. אם נועדו לשימושים להפקת רווחים (בתכנית הגדרה של נושא זה) יכללו באחוזי הבניה גם חדר המדרגות והמעלית המובילים ומשרתים שטחים אלו. בלט חלק מהמרתף מעל פני הקרקע מעל 0.5 מטר – יחשבו קומת בניין רגילה וייכללו באחוזי הבניה גם השימושים שאינם להפקת רווח.
החלטת ועדה – תוספת שטחי שרות לתוכנית F[3]		21.6.1995	בהתאם לתקנות תו"ב (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים), 1992 - שטחי שרות בשטח 30% מהשטח העיקרי ועד סה"כ שטחים (עיקרי + שרות) 200%, בנוסף לשטחי הבניה על הגג ומרתפים (ע') עפ"י תוכניות תקפות. הערה : על החלטה זו לא חויב היטל השבחה בשומת הועדה
1043א	**5040**	20.12.2001	החלקות כלולות באזור תעסוקה א'. <u>תכליות</u> התוכנית אוסרת שימושים תעשיתיים ספציפיים כמפורט בה, ומתירה - משרדים בכל הקומות, תעשיה עתירת ידע או נקיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (גם בקומות העליונות אם לא מהווה מטרד לפעילויות אחרות או מטרד סביבתי ולא יהווה מעל 20% מהשטחים העיקריים המותרים), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שרותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, מבני חניה, בתי מלון. אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים יאושרו בדרך של הקלה. <u>שטחי שרות</u> מתחת למפלס הכניסה – לפי הוראות תוכנית ע'. במפלס הכניסה ובמפלסים שמעליו – עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה. זאת במבנים שנבנו אחרי מרץ 1992 ולא פחות ממה שנקבע בתוכנית הראשית. בנוסף - שטחים לרווחת הציבור בקומות קרקע מסחריות שיהיו פתוחים לכלל ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר ושימוש הציבור ובתנאים המפורטים.

[3] פרטי ההחלטה מתוך המפורט בהחלטה מיום 19.1.2005 (לגביה ראה להלן)

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

תכנית	מתן תוקף י.פ.	מיום	מהות
ע1	**5167**	18.3.2003	התוכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומחליפה את תכנית ע'. ההוראות הרלוונטיות : שטח קומות המרתף בקונטור הקרקע (100%) בכפוף למספר תנאים כגון מגבלות ניקוז נגר עילי. 2 קומות מרתף + 4 קומות עבור שטחי שרות כלליים (כהגדרתם בחוק, למעט אחסנה) בתנאי שלא יוסיפו מקומות חניה מעל התקן. תכליות בשתי קומות מרתף עליונות : % 50 מהשטח – שטחי שרות כהגדרתם בחוק, למעט אחסנה. % 50 מהשטח – שטחים נלווים המוגדרים כשטחים המשמשים את העובדים והדיירים בבנין ולתחזוקתו (מלתחות, ח.אוכל, מחסן תחזוקה וכו') וכן מחסנים, ארכיונים, כספות וכו'. שטחים נלווים אלו יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף. שטחים נלווים בקומת מרתף עליונה הנלווים ליחידות בקומת הקרקע יחוברו ויוצמדו ליחידות אלו (בפועל, וברישום בלשכת רישום מקרקעין) ושטחם לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד. תכליות בקומות המרתף התחתונות (מרתף שלישי ואילך) : שטחי שרות כהגדרתם בחוק, למעט אחסנה. בנוסף יותרו מחסנים במקומות שלא ניתנים לניצול כחניה או כמתקנים טכניים, עד 5% משטח המרתף. השטחים הנ"ל בקומות המרתף יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים למעט שטחים במרתפים שהותרו בתוכנית הראשית וקיימת חפיפה – אשר יהיו ע"ח השטחים הנ"ל בתוכנית הראשית.
החלטת ועדה – תוספת שטחי שרות לתוכנית 1043		7.11.1999	שינוי להחלטות קודמות של הועדה המקומית מיום 23.5.1993 ומיום 17.8.1994 שאף הן הוסיפו שטחי שרות. [ההחלטה פורטה ע"י שמאי הבעלים, הוא לא התייחס אליה במסגרת טיעוניו ותחשיביו – ש.ר.]
החלטת ועדה – תוספת שטחי שרות לתוכנית F		19.1.2005	תיקון להחלטה מיום 21.6.1995 (ראה לעיל). ההחלטה מתייחסת למגרשים הכלולים בתוכניות 156 ו- F. השטחים המפורטים בתוכניות הנ"ל יהיו שטחים עיקריים ובנוסף אליהם יותרו שטחי שרות כדלהלן: מתחת למפלס הכניסה לפי תוכנית מאושרת ע'1. במפלס הכניסה ומעליו – עד 1/3 מהשטח העיקרי המותר לבניה. במגרשים מעל דונם- 40% מהשטח העיקרי. במפלס הכניסה – בנוסף לשטחי השרות הנ"ל גם חניה מקורה במגבלות המפורטות.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

5.4 **<u>רישוי</u>**

האמור להלן מתבסס על מסמכים שנמסרו לי ועל נתונים בשומות הצדדים שלא נסתרו.

א. תעודת גמר מיום 18.8.1944 לרישיון בניה 100 מיום 19.1.1944 למחסן, 2 משרדים ובית כסא.

ב. היתר בניה מס' 555 (זמני) מיום 31.10.1947, לבניין סככה פתוחה ובניין קיר מגן.

ג. היתר בניה מס' 931 מיום 11.3.1966 לשינויים פנימיים במחיצות לשם הגדלת משרדים במחסן קיים.

ה. החלטת ועדה מקומית מיום 24.2.2010 על אישור לשימוש חורג.

ו. העתק מטבלת שטחים לתכנית הגשה לפיה התבקשו שימושי משרדים, מסחר, מעבדות ומחסנים [לא נמסר לי כי ניתן היתר על פי תכנית זו – ש.ר.]

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי נתוני הרישוי.

6. **<u>גובה ההשבחה והיטל ההשבחה לפי שומות הצדדים</u>**

תחשיבי שמאי הצדדים מצורפים כנספח בסוף השומה המכרעת.

גורם משביח	המועד הקובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
תוכנית ע'	13.12.1985	חלקה 198 – 112,222 ₪ חלקה 215 – 39,646 ₪	חלקה 198 – 651 ₪ חלקה 215 - אין השבחה
תוכנית 1043 א'	4.1.2002	חלקה 198 – 1,611,010 ₪ חלקה 215 – אין השבחה	חלקה 198 – 208,560 ₪ חלקה 215 - אין השבחה
תכנית ע'1	2.4.2003	חלקה 198 – 132,282 ₪ חלקה 215 – 58,434 ₪	חלקה 198 – אין השבחה חלקה 215 - אין השבחה
החלטת ועדה שטחי שרות	19.1.2005	חלקה 198 – אין השבחה חלקה 215 – 172,754 ₪	חלקה 198 – אין השבחה חלקה 215 - אין השבחה

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

7. <u>המחלוקות והכרעתי בנושא תכנית ע' (לגבי שתי החלקות)</u>

7.1 <u>המחלוקות</u>

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
טיעונים משותפים לשתי החלקות (טיעונים ספציפיים לכל חלקה יפורטו בהמשך)	
השבחה לגבי 2 החלקות חושבה בגין 2 מרתפים בהיקף החלקות.	התוכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף בהיקף המגרש (בכפוף להליך מתן הודעות לבעלי החלקות הגובלות). השבחה חושבה רק למרתף עליון בחלקה 198, טיעונים ספציפיים יפורטו בהמשך.
<u>כדאיות כלכלית</u>	
קיימת כדאיות כלכלית אשר נבחנת לא רק בהשוואת שווי לעלות, אלא מביאה בחשבון גם את התרומה של חניה לשטחים העיליים (מפנה למכרעת גולדשטיין 1[4]).	אין כדאיות כלכלית לבניית מרתף תחתון.
<u>חניה עילית</u>	
לא הוכח כי ניתן לספק את מקומות החניה בחניה עילית. חניה עילית הינה שימוש סחיר כמו אחסנה ואריזה, ולעיתים שווה יותר, ולכן השבחה חושבה לכל שטח המרתף. עפ"י פרוטוקול 19.1.1995 חניה עילית מחייבת אישור הועדה המקומית לאחר שזו השתכנעה שחניה במרתף איננה אפשרית.	ניתן היה להסדיר את החניה בחלקות בחניה עילית.
<u>טיעונים ספציפיים לחלקה 198</u>	
מתנגד לטענת הבעלים לפיה תוכנית F התירה מרתף. מציין כי שמאי הבעלים לא חישב השבחה ל-50% ממרתף תחתון בדחייה, למרות שלטענת שמאי הבעלים התכנית מתירה זאת. דחיה במימוש: אין לדחות את ההשבחה, לא עקב כך שקיים בחלקה מבנה ישן ולא עקב כך שלא נהגו לבנות מרתפים. מניסיונו המקצועי, באותן שנים נבנו בת"א בנינים עם 2 מרתפי חניה. מסר רשימה (חלקית לטענתו) של 4 מבנים באזור, בהם ניתנו בשנים 1985-1992 היתרים לבנינים עם 5 קומות ו- 2 – 3 מרתפי חניה [לא מסר אסמכתאות – ש.ר.]	ההשבחה חושבה לגבי חלקה 198 בלבד, בגין תוספת שטח שרות סחיר (ההפרש בין 40% ל- 50% משטח החלקה) בקומת מרתף אחת בלבד. מצב קודם: תוכנית F התירה מרתף. קביעת שטח המרתף העליון : טרם אישור תקנות חישוב שטחים ניתן להניח מרתף בהיקף קומת הקרקע. בתוכנית 1043 באזור תעשיה ק. הקרקע – 40% ולכן ניתן היה מרתף לאחסנה בהיקף 40% משטח החלקה.

[4] מכרעת גולדשטיין 1 – שומה מכרעת של השמאי בני גולדשטיין מיום 3.9.2009 ברחוב החרש 20.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
מאז היום הקובע השימוש המיטבי היה הריסת המבנים הקיימים בחלקה (מבנה ישן וסככות) ובניית בנין משרדים חדש של 5 קומות. אומנם היו שומות מכריעות בהן ניתנה דחייה סבירה לפינוי דיירים והריסת מבנה קיים, אבל זאת לשנה שנתיים ולא לפרק זמן ארוך כמו בשומת הבעלים.	מצב חדש: הותרו שימושי אחסנה ואריזה (בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשיה והמלאכה מעליהם) בשעור של 50% משטח המרתף שהוא בהיקף המגרש. הנ"ל במפלס עליון בלבד כיוון שאין כדאיות כלכלית לבניית מרתף תחתון. כלומר מרתף בשימושי אחסנה בשעור 50% משטח המגרש. דחייה במימוש: בהתחשב באופי הסביבה ובשימושי הקרקע המאפיינים אותה, שימושים סחירים לא הבשילו באזור זה במועד הקובע (שנת 1985) כ"כ בהתחשב במבנה הקיים - נדרשת דחייה של 25 שנים לפי 6% (מקדם 0.23).
<u>טיעונים ספציפיים לחלקה 215</u>	
מתנגד לטענת הבעלים לפיה תוכנית F התירה מרתף. אזכור מרתף ב- F הינו רק בסעיף גובה הבנינים. ניתן זיכוי במצב קודם לזכויות מרתף עליון - 40 % מהחלקה למען הזהירות, זאת בשל נוהג לאשר מרתף בהיקף הבנין באזור מסחרי (תכסית אזור מסחרי II לפי F - 40%).	**אין השבחה - לא הובאה בחשבון בניית מרתף בחלקה זו כיוון שבמצב קודם הותר מרתף בדומה לשטח הסחיר בתוכנית "ע" (50% משטח החלקה).** מצב קודם: שטח המרתף העליון נקבע : טרם אישור תקנות חישוב שטחים ניתן להניח מרתף בהיקף קומת הקרקע כאשר לפי תוכנית F - באזור מלאכות ואומנויות ק. הקרקע – 50% לכן ניתן היה מרתף לאחסנה בהיקף 50% משטח החלקה. מצב חדש: הותרו שימושי אחסנה ואריזה (בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשיה והמלאכה מעליהם) בשעור של 50% משטח המרתף שהוא בהיקף המגרש. מדובר במפלס עליון בלבד כיוון שלא היתה כדאיות כלכלית לבניית מרתף תחתון. כלומר סה"כ מרתף בשימושי אחסנה בשעור 50% משטח החלקה.
<u>ערכי שווי</u>	
40 $ למ"ר מבונה (לשתי החלקות) זאת למרות שבדרך כלל הוא מחשב השבחה לתכנית ע' לפי שווי של 50 $ למ"ר. מפנה למכרעת גולדשטיין 1 – 50$ למ"ר מבונה. ומכרעת גולדשטיין 2[5] – 40$ לקומת מרתף אחת. לגבי מכרעת פרימו גולומב : מסיור באזור ניתן לראות ששם אזור אחר מאשר אצלנו. קטע הרחובות גולומב והשריון עד רחוב סלמה עובר הרבה שנים תכנון מחדש, הוא הוקפא לבניה ורמת המחירים שם מאוד נמוכה.	30 ₪ למ"ר מבונה = 20.18 $ (ההשבחה הינה לחלקה 198 בלבד) בהסתמך על השווי שנקבע במכרעת פרימו גולומב[6] אשר ניתח עיסקה ברחוב המסגר לפיה זכויות במרתף עליון 36 ₪, ובביצוע התאמות למיקום אצלנו – 30 ₪ למ"ר. מציינים כי בהיטל ההשבחה ברחוב גולומב (ראה לעיל) שמאי הועדה אוהד דנוס קבע שווי מרתף 10$ למ"ר.

[5] מכרעת גולדשטיין 2 - שומה מכרעת של השמאי בני גולדשטיין ברחוב החרש 8-12 שלא נמסרה לי.
[6] מכרעת פרימו גולומב – שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו ברחוב גולומב 44 מיום 27.10.2009

7.2 **<u>הכרעתי לגבי ההשבחה בגין תכנית ע'</u>**

<u>האם ניתן היה לבנות מרתפים במצב קודם</u>

המצב הקודם הבסיסי היא תוכנית F אשר הפנתה לתוכנית 44 בנושאים מסוימים כולל גובה מבנים.

תכנית 44 התייחסה לנושא מרתפים בשני מקומות :

סעיף 39 **"המונח "קומת מרתף" – פרושו: כל קומה של בניין הנמצאת מתחת לקומת הקרקע."**

סעיף 64 : **"גובה הבנינים:**

....לא יעלה גובה הבנינים על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הבינים. פרט לאזורי מסחר I ו-II ובאזור מרכז מסחרי לא יעלה הגובה בשום מקרה על רוחב הרחוב....."

לדעתי, סעיף 64 הנ"ל מציין כי בבניינים הכלולים בתחום התכנית יש קומת מרתף + קומת ביניים + 3 קומות.

לדעתי, ההגדרה נכונה לכל האזורים הכלולים בתכנית.

מסקנה : הותר לבנות קומת מרתף עפ"י התוכנית במצב קודם, אני סבור שמדובר במרתף בקונטור הבניין.

יש לציין כי השמאי צור הביא בחשבון מרתף בחלקה 215 במצב קודם בנימוק כי לעיתים היה נהוג לאשר מרתפים באזור מסחרי (הגדרת החלקה במצב קודם).

השמאי צור לא הביא דוגמאות לכך. לא שוכנעתי כי נוהג זה היה רק לגבי אזור מסחר ולא לגבי בניני תעשיה אשר גם בהם (על פי הוראות תכנית 44) אושרו שימושים מסחריים מסוימים.

אמנם תכנית 1043 החלה על מבני תעשיה (וקיבלה תוקף לפני תכנית ע') לא ציינה במפורש התרת נושא מרתפים, אולם היא גם לא ציינה **איסור** לבניית מרתפים.

<u>שימושים במצב קודם ובמצב חדש</u>

מצב קודם – אין מגבלה או פרוט בתוכנית 44.

מצב חדש – 50% משטח המרתף לשטחי שרות כגון חניה, מקלט ומתקנים הנדסיים. 50% הנותרים יוצמדו לשטחים העיליים וישמשו לצרכים של קומות השימושים שמעליו, כלומר מרתף סחיר (לדוגמא אחסנה).

<u>שימוש המרתפים לחניה ושטחם במצב קודם ובמצב חדש לאור דרישות החניה</u>

להלן בדיקת דרישות החניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983(מלפני תכנית ע'), במצב קודם ומצב חדש (היעודים והשימושים בשתי החלקות ללא שינוי).

על פי נושא החניה ייקבעו השימושים במרתף.

חלקה 198 (היעוד במועד הקובע – תעשיה) :

שטח הבניה העל קרקעי : 200% X 944 מ"ר = 1,888 מ"ר

תקן החניה : לכל 85[7] מ"ר מקום חניה = **22 מקומות חניה עיליים** (בשטח של כ- 25 מ"ר לחניה) הניתנות למיקום בשטח החלקה שאינו מבונה (- 60% משטח החלקה).

מסקנה : ניתן היה למקם את כל החניה מעל הקרקע.

הערה : השמאי צור טען כי לפי הפרוטוקול מיום 19.1.1995 חניה עילית מחייבת אישור הועדה המקומית לאחר שזו השתכנעה שחניה במרתף איננה אפשרית.

אולם אנו עוסקים בתכנית ע' משנת 1985 שמועדה זמן רב לפני הפרוטוקול הנ"ל.

סיכום : מצב קודם (לפני תכנית ע') – כל שטח המרתף לאחסנה. שטח המרתף בקונטור המבנה – 40%.

מצב חדש (תכנית ע') – % 50 משטח המרתף אשר מיועד לאחסנה.

מסקנה : יש השבחה המתבטאת בתוספת השטח לאחסנה.

חלקה 215 (היעוד במועד הקובע – מסחרי II) :

שטח הבניה העל קרקעי % 207.5 (ראה עמוד 27 להלן) – 865.0 מ"ר.

מסחר (בקומת הקרקע)- 417 מ"ר X 50% תכסית = 208.5 מ"ר,

התקן : לכל 30 מ"ר מקום חניה = 7 חניות.

משרדים (יתרת השטח) – 656.5 מ"ר, לכל 40 מ"ר מקום חניה = 16 חניות.

סה"כ 23 מקומות חניה : 8 עיליות ביתרת שטח המגרש (בשטח של כ- 25 מ"ר לחניה) + 15 תת קרקעיות.

[7] ממוצע בין דרישת התקנות לחניה לתעשיה, ולחניה למלאכה זעירה

מסקנה: כל קומת המרתף בתכסית המגרש נדרשת לחניה. ביום הקובע לא היה כדאי לבצע מרתף שני ולכן אין יתרת שטח מרתף לאחסנה.

מסקנה :

בחלקה זו אין שינוי בשטח ובאופן השימוש במרתף, ולכן אין השבחה.

<u>שווי וכדאיות כלכלית</u>

במועד הקובע של תכנית זו הייתי כבר שמאי מקרקעין, והיכרותי עם שוק המקרקעין באזור החלה מספר שנים לפני כן.

במועד הקובע היו בניני משרדים (חלקם עם קומה מסחרית) ברחובות המסגר ודרך בגין (בשמו אז דרך פתח תקוה), ובאזורים מסוימים גם ברחובות המאונכים לרחובות הנ"ל – בין הרחובות המסגר ודרך בגין מצפון לרחוב יצחק שדה, באזור שכונת מונטיפיורי, ובין הרחובות המסגר ודרך בגין מצפון לרחוב הרכבת.

כל אותה תקופה, ברחוב הרכבת (באזור שממזרח לדרך בגין) היו רק שימושים מעטים (אם בכלל) למשרדים ומסחר. השימושים היו לתעשייה.

לכן הכדאיות הכלכלית למרתפים היתה נמוכה, אם כי איני מסכים עם שמאי הבעלים שהיתה זניחה. היום וביום הקובע לא היה כדאיות כלכלית לבניית מרתף תחתון.

מדובר בתקופה של לפני 25 שנים בה למיטב ידיעתי, לא היו עסקאות שהביאו לידי ביטוי את שווי מרכיב המרתפים.

מאין נתונים אני מניח הנחה סבירה ששווי **מרכיב הקרקע** למרתפים היה % 10 מעלות הביצוע של המרתפים שהיתה $ 200 למ"ר דהיינו **$ 20 למ"ר**.

שווי זה תואם את השווי והניתוח בשומות מכריעות לפי תיקון 84 כדלהלן :

במכרעת פרימו גולומב[8] ניתוח של שווי מ"ר מבונה למרתף ברחוב המסגר 52 על פי נתוני העיסקה שם לרכישת המגרש. שווי מ"ר מבונה מרתף שם – 36 ₪ = 25 $.

במכרעת עאטף[9] קבע שווי של 25 $ ל-מ"ר מבונה מרתף ברחוב נחלת יצחק 34.

בנכס הנדון (רחוב הרכבת) השווי נמוך ב- % 20 מאשר בכתובות הנ"ל, כך שהשווי שקבעתי (20 $ ל-מ"ר) – סביר.

[8] מכרעת פרימו גולומב – שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו ברחוב גולומב 44 מיום 27.10.2009

9 מכרעת עאטף - שומה מכרעת של עאטף עאלם ברחוב נחלת יצחק 34 מיום 10.8.2010.

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

<u>חלקה 198</u>

שווי תוספת השטח לאחסנה (50% - 40%) = 10% X 944 מ"ר = 94.4 מ"ר

X

<u>20 $ ל- מ"ר</u>

ההשבחה **1,888 $**

= (במעוגל) **2,800** ₪

8. <u>המחלוקות והכרעתי בנושא ההשבחה בגין תוכנית 1043א' לחלקה 198</u>

8.1 <u>המחלוקות</u>

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
תוספת שימושים למשרדים - יעודים ושימושים במצב קודם עפ"י תוכניות ועפ"י נוהג קיימת הסכמה בין הצדדים כי תוכנית 1043 שהיא הרלוונטית במצב קודם, ביטלה את שימושי המשרדים אלא שבנוהג היה נהוג לאשר שימושי משרדים. אין מחלוקת לגבי שטחי הקומות העיליות במצב קודם ובמצב חדש 1,510 מ"ר.	
יש השבחה בגין הכשר הנוהג. היתר הבניה בנכס ביעוד הוא לתעשיה ונדרש (לדוגמא היום) שימוש חורג לכל שימוש אחר, הליך שלוקח שנים	**אין השבחה בגין הרחבת שימושים** תכנית 1043 באזורי תעשיה אומנם מבטלת את השימוש של בתי משרדים. בפועל הבניינים נבנו לפי התכניות התקפות. שמאי הבעלים הביא מספר דוגמאות לבניינים כאלו.
מהות ההשבחה בגין משרדים ואופן חישובה	
ההשבחה נאמדה לפי עיקרון הלגיטימציה בגובה 120 $ למ"ר למשרדים . בהינתן כי קיימת הסכמה בין הצדדים בנושא הנוהג לאשר משרדים במצב קודם, ההשבחה נובעת מהכשר של הנוהג בתכנית. כפי שנקבע במספר פסקי דין כי ההבדל בין נוהג לתב"ע הוא ההכשר. פרקטית - האומדן מבוסס על היתרון כלכלי שכימת משא ומתן, התעסקות עד לאישור וכו'. קיים הבדל בין הנכס במכרעת פרימו גולומב[10] המיועד לתכנון מחדש ואילו החלקות הנדונות הן בתחום המע"ר וסביבן ממומשת בניה.	**תחשיב חלופי המפורט בשומת הבעלים :** אין השבחה, אך למען הזהירות היא הוערכה עפ"י העקרונות שנקבעו במכרעת פרימו[11] גולומב ומכרעת נזרי[12]. **ההפרש בשווי בין המצבים נובע מגורם סיכון בשל אי וודאות בדבר התאמת השימושים במצב קודם להוראות תוכנית F, הבא לידי ביטוי בשיעור ההיוון.** <u>אומדן ההשבחה בגישת היוון הכנסות</u> – ההפרש בשווי בין המצבים נובע מגורם סיכון בשל אי וודאות בדבר התאמת השימושים במצב קודם להוראות תוכנית F - הפרש זה כומת בשיעור ההיוון של % ½. 9% בתכנית F ו- 8.5% לתכנית 1043א'. <u>נתוני שווי</u> 7.5$ למ"ר שכירות לחודש (בהסתמך על מכרעת אשד טברסקי[13] ומכרעת נזרי[14])= 34 ₪ למ"ר. דמ"ש (בהסתמך על מכרעת פרימו גולומב, אשר ניתח עיסקה ברחוב המסגר וקבע 29 ₪ למ"ר בשומתו).

[10] מכרעת פרימו גולומב – שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו ברחוב גולומב 44 מיום 27.10.2009
[11] מכרעת נזרי - שומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי מיום 3.9.2009 ברחוב המסגר 16.
[12] מכרעת פרימו גולומב – שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו ברחוב גולומב 44 מיום 27.10.2009

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
אחוז מסוים מהשווי משקף את הלגיטימציה. מפנה למכרעת רונן כץ[15] לפיה כומתה הלגיטימציה והרחבת השימושים מתוכנית 1043 ב – 10% (155$ למ"ר מבונה). <u>הפרש שווי בין תעשיה לתעסוקה</u> 120 $ למ"ר מבונה כפי שנקבע בהרבה שומות מוסכמות ומכריעות (מציין כי בעבר העריך לפי 150$ למ"ר). מכרעת גולדשטיין 1[16]– 100 $ למ"ר מבונה בקומות. מכרעת אברהם כץ [17]– הפרשי שווי 300 $ למ"ר בנוי ו-120 $ למ"ר בנוי לאחר ביצוע התאמות לנכס הבנוי. <u>נתוני שווי</u> ואסמכתאות א. נתוני שווי שונים לחנויות ומשרדים ברחוב הרכבת 28, מתבסס על חוזה משנת 2001 ועל ניתוחו בשומתו מחודש 3/2003 לנכס זה. ב. מידע בעל פה שנמסר לו מהקונה של הנכס הנ"ל לגבי שווי מסחר וחניה בשנת 2002. ג. אסמכתא מ-מידע נדלן לגבי עסקה מחודש 6/2003 בנכס הנ"ל. ד. מכרעת וירניק[18] – בשומה סקר מחירים [מדובר בשנים 2007 – 2009 ולכן לא רלוונטי לנכס הנדון – ש.ר.] ה. מכרעת אשד טברסקי [19] – דמ"ש למשרדים 10$ למ"ר.	כמו כן, במצב קודם היה ניתן לבנות **מגורים.** הדוגמאות למתן שימוש חורג למסחר ומשרדים ב**פרוייקט פנינת אילון ורחוב המסגר** שהובאו ע"י השמאי צור לא מתאימות לחלקה שלנו: אחד מהבתים הוא **למגורים.** הסביבה אצלנו לא בשלה **למשרדים** בניגוד לסביבה בדוגמאות הנ"ל.
לגבי הערכים אליהם הפנו הבעלים במכרעת פרימו גולומב[20] - ראה התייחסותו במחלוקות תוכנית ע' לעיל. <u>תגובה לשיטת אומדן ההשבחה ע"י שינוי בשעור ההיוון</u> לא מסכים לאומדן לפי שיטה זו, לדוגמא במכרעת נזרי [21]. שם בבניין תעשייה נקבע השבחה בשיטת תזרימי הוון. אם ניקח תוספת אחוז אחד להפרש באחוזי ההוון, נגיע לערכי השומה שלו (מאיר צור) בנכס הנדון. מציין שבמכרעת פרימו[22] הפרש שעור הוון למרכיב הסיכון בשימוש למסחר הוא 0.75 %.	

[13] מכרעת אשד טברסקי – שומה מכרעת של השמאית לבנה אשד מיום 1.7.2010 ברח' טברסקי 9.
[14] מכרעת פרימו גולומב – שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו ברחוב גולומב 44 מיום 27.10.2009.
[15] מכרעת רונן כץ - שומה מכרעת של השמאי רונן כץ מיום 11.6.2008 ברחוב יגאל אלון 157.
[16] מכרעת גולדשטיין 1 – שומה מכרעת של השמאי בני גולדשטיין מיום.3.9.2009 ברחוב החרש 20.
[17] מכרעת אברהם כץ - שומה מכרעת של השמאי אברהם כץ מיום 11.6.2009 ברחוב יגאל אלון 159.
[18] מכרעת וירניק – שומה מכרעת של השמאי וירניק מיום 18.8.2009 ברח' החרש 8.
[19] מכרעת אשד טברסקי – שומה מכרעת של השמאית לבנה אשד מיום 1.7.2010 ברח' טברסקי 9.
[20] מכרעת פרימו גולומב – שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו ברחוב גולומב 44 מיום 27.10.2009.
[21] "מכרעת נזרי" - שומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי מיום 3.9.2009 ברחוב המסגר 16.
[22] מכרעת פרימו טברסקי - שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו ברחוב טברסקי 9 מיום 16.12.2009

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
תוספת שימושים למסחר - יעודים ושימושים במצב קודם עפ"י תוכניות ועפ"י נוהג	
מצב קודם תוכנית F - החלקה סווגה כתעשיה, במפורש לא הותרו שימושי מסחר. תכנית 1043 (המצב הקודם) קובעת כי לא יורשה שימוש למשרדים, ולפרשנותו גם לא מסחר (למרות שלא כתוב במפורש) כי מדובר בשימוש לתעשייה. מי שבנה מסחר לפי תכנית 1043 עשה זאת בהליך של שימוש חורג. ברחוב המסגר הרבה קומות מסחר לתצוגה במבנים שנבנו לתעשייה ע"פ תכנית 1043. כל זה אושר בהליך של שימוש חורג. מפנה למכרעת פרימו טברסקי בה נאמר שאם הותרו שמושי מסחר הועדה נהגה לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג.	**במצב קודם תוכנית F, הותר תמהיל מסחר מסוג מסויים.** תוכנית 1043א לא יצרה השבחה כי הנוהג בועדה המקומית לגבי חלקות שבהם היו שימושים לפי F היה לאפשר שימושים אלו. ביעוד לתעשייה השימושים היו מסחר מוגבל. עפ"י הרשימה בתכנית - שימושים – חנויות ובתי מלאכה לרהיטי בית, בתי דפוס והוצאת ספרים, אחסנה, בתי מלאכה לתיקונים וכן מכבסות ומאפיות. נאסר השימוש לתעשיות מזיקות.
מהות ההשבחה בגין מסחר ואופן חישובה אין מחלוקת לגבי שטח קומת הקרקע במצב קודם ובמצב חדש 377.6 מ"ר	
קיימת השבחה בגין תוספת שימושי מסחר בקומת קרקע — 220 $ למ"ר. בנושא **המסחר** מפנה לרחוב המסגר שם הרבה קומות מסחר לתצוגה במבנים שנבנו לתעשייה ע"פ תכנית 1043. כל זה אושר בהליך של שימוש חורג. מפנה לשומות מכריעות בנושא זה – מכריעות אשד טברסקי[23] ופרימו טברסקי ומכרעת עאטף[24]. מכרעת גולדשטיין 1[25]– 200 $ למ"ר מבונה קומת קרקע. מכרעת פרימו טברסקי[26] דמ"ש ריאלים למסחר 56 ₪ (12.5 $ למ"ר).	אומדן ההשבחה ע"י מקדם אקו' למסחר בקומת קרקע : מצב קודם – 1.4 מביא בחשבון תמהיל שימושים שהותר לפי תוכנית F. מצב חדש – 1.5

[23] מכרעת אשד טברסקי – שומה מכרעת של השמאית לבנה אשד מיום 1.7.2010 ברח' טברסקי 9.
24 מכרעת עאטף - שומה מכרעת של עאטף עאלם ברחוב נחלת יצחק 34 מיום 10.8.2010.
[25] מכרעת גולדשטיין 1 – שומה מכרעת של השמאי בני גולדשטיין מיום 3.9.2009. ברחוב החרש 20.
[26] מכרעת פרימו טברסקי - שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו ברחוב טברסקי 9 מיום 16.12.2009.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
כדאיות כלכלית במועד אישור התכנית שנת 2002[27], ודחייה בגינה	
לא הוכח חוסר כדאיות כלכלית. קיימים שימושי מסחר ומשרדים בצידו הצפוני של רחוב הרכבת וכן מערבית לנכס, בשולי התחנה המרכזית הישנה. תגובה לטיעוני הבעלים לגבי רחוב הרכבת 52-58: המגרש בו תב"ע משנת 2007 תוכנן ועומד לקראת מימוש בניה. צרף שומה מכרעת האושנר[28] לפיה התכנית שם מקודמת. הנכס הנדון זמין לבניה ואין לבצע דחייה כיוון שמדובר בסככות שאינן השימוש הטוב והיעיל, הנ"ל נכון לכל מועד קובע. מפנה למכרעת אשד טברסקי[29] ומכרעת אשד החרש[30].	**תכנית 1043א' לא משביחה , אין כדאיות כלכלית לבניית השימושים שהותרו וביניהם מסחר ומשרדים.** לכן, מחשב דחייה להיטל ההשבחה של 15 שנים לפי 6% (מקדם דחייה 0.42). תכנית 1043א' חלה על פני אזור גדול בת"א אך באזור הנדון היא לא מומשה, באזור התחנה המרכזית, משרדים לא הצליחו מבחינה מסחרית. • ברחוב הרכבת בקטע מזרחית לדרך בגין ניתן לראות כי הבניין היחיד שניצל את זכויות הבניה המפורטות בתכניות 1043 ו-1043א' הוא בית רובינשטיין (בנק הפועלים). וכן מספר מבנים של מפלגת העבודה (הרכבת 52). • גם אם היה מימוש באזור, הוא כלל אישור תב"ע נקודתית. • אושרה תכנית נקודתית (תא/3204) ברח' הרכבת 58-58 בשנת 2007 ועדיין לא מומשה. וכן מול החלקות, בצד השני של הרחוב יש מגרש חניה שעד היום לא מומשו בו הזכויות. • ביום הקובע השימושים ברחוב הרכבת (למעט הגובלים בדרך בגין) היו השימושים שהותרו במצב קודם לפי תוכנית F. הנכס הנדון שימש במועד הקובע למכירה, אחסנה, ותיקון מוצרי תקשורת ואלקטרוניקה • האזור נשאר עד היום אזור לתעשייה במבנה חד קומתי עם שימושים שונים המשתנים מידי פעם. האזור עד היום לא בשל למשרדים. • המיקום - במועד הקובע לתכנית 1043א' לאורך רחוב הרכבת, הכניסה למגרשים הייתה צדדית, דרך כביש שירות. • גם בניתוח עסקאות מס שבח ניתן לראות כי לא היה שינוי בערכים. לאחר אישור תכנית 1043א' [שמאי הועדה לא הציג ניתוחים אלו – ש.ר.].

[27] בשומה ציין בטעות שנת 2001.
[28] מכרעת האושנר - שומה מכרעת של השמאי האושנר מיום 14.6.2007.
[29] מכרעת אשד טברסקי – שומה מכרעת של השמאית לבנה אשד מיום 1.7.2010 ברח' טברסקי 9.
[30] מכרעת אשד החרש – שומה מכרעת של השמאית לבנה אשד מיום 27.10.2008 ברח' החרש 12-8.

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
השבחה בגין תוספת שטחי שרות עיליים בתכנית 1043א' **(רוב טיעוני הצדדים רלוונטיים גם לנושא ההשבחה בגין החלטת שטחי שרות – פרק 10 להלן)**	
יש השבחה. תוספת שטחי שרות בשעור של 20% משטח הבניה (35 % במצב חדש בניכוי 15% במצב קודם). שטחי שרות במשרדים מנוצלים גם בבניינים של 5 קומות ולא רק ברבי קומות כפי שטען שמאי הבעלים. לצורך ניצול מקסימלי של שטחי משרדים מתכננים גרעין ומסדרון היקפי כשטח שרות שמסופח אח"כ לשטחי המשרדים. מפנה ל**פס"ד סמפלסט** שם הוחלט כי השווי הוא לפי השווי הכלכלי. גם לשיטת שמאי הבעלים היה מקום לחשב השבחה בדחייה, והדבר לא בוצע. ערכי שווי – 250 $ ל-מ"ר שטחי שרות עיליים (אין הפרדה בין משרדים למסחר). נימוקים - מכרעת גולדשטיין 1 – 300 $ ל-מ"ר מבונה. מכרעת אשד החרש[31] ומכרעת דנוס[32] - ערכים זהים לערכים שקבע.	**אין השבחה.** הרחבת שטחי השרות ל-35% מהשטח המותר כמו גם הרחבת השימושים, לא מומשה במועד הקובע של התכנית (כמפורט לעיל לגבי הכדאיות הכלכלית). נוצר הצורך לפי תקנות התו"ב להוסיף שטחי שירות לתכניות ישנות. בחלקה הנדונה כפי שלא היה כלכלי לבנות משרדים גם לא היה כלכלי לבנות שטחי שרות בהיקף גדול. שטחי שרות של 35% מנוצלים רק במגדלי משרדים. יחסי ברוטו/נטו סבירים היו ביום הקובע כמו במצב קודם – 15%. גם לשימוש לתעשייה לא היה צורך ביותר מאותם 15% שטחי שרות שניתנו בנוהג מצב קודם.

8.2 <u>הכרעתי לגבי ההשבחה בגין תוכנית 1043א'</u>

<u>מהות ההשבחה בגין תוספת שימושים למשרדים</u>

א. מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי התוכנית הקובעת במצב קודם הינה תוכנית 1043 שאסרה שימושי משרדים באזור תעשיה, אלא שעפ"י הנוהג בפועל הותרו שימושי משרדים.

ב. התרת שימושי המשרדים **בצורה מפורשת** בתכנית 1043א' השביחה את הנכס ממספר היבטים :

אישור התוכנית שכללה והתירה במפורש שימושי המשרדים בקומות העליונות, העניק לגיטימציה סטטוטורית לשימושי המשרדים והסיר את אי הוודאות התכנונית.

[31] מכרעת אשד החרש – שומה מכרעת של השמאית לבנה אשד מיום 27.10.2008 החרש 12-8
[32] מכרעת דנוס שומה מכרעת של אוהד דנוס ברח' החרש 6 מיום 24.6.2009

לגיטמציה זו משמעותית בעיקר לשוכרים כגון משרדי ממשלה, גופים ממשלתים וגופים מוסדיים כגון בנקים, חברות ביטוח וכו'. שוכרים מסוג זה, נמנעים מלשכור משרדים בבניינים בהם המצב הסטטוטורי לא מתיר באופן ברור וחד משמעי שימוש למשרדים. המצב הקודם בו לא היתה תכנית למשרדים צמצם את שוק השוכרים הפוטנציאלים ומנע מהבעלים את האפשרות להשכיר שטחים בבניינים לשוכרים מן הסוג הנ"ל שהינם שוכרים רצויים ומבוקשים עקב השטחים הגדולים יחסית בדרך כלל של המושכרים, משך ההשכרה (שהינה בדרך כלל לתקופות ארוכות), בטחון בגביית דמי השכירות ושימוש "כעוגן" לשוכרים אחרים.
ולכן, בקביעת השווי של משרדים בהם שוכרים כאלו, יש להביא בחשבון הוון באחוז נמוך יותר מהמקובל בשוכרים אחרים.

גם אם **בפועל** הותרו לפני תכנית 1043א' שימושי משרדים, הרי היה מדובר בדרך כלל או במשרדים בודדים בבניינים בהם יש שימוש לתעשיה או בבניינים שלמים שבשכנות לבניני תעשיה. התכנית הביאה לכך שמדובר באזור שלם והומוגני עם שימושי משרדים בלבד.
עובדה זו מגדילה את שווי המשרדים.

ג. לאור התפתחות והתרחבות בניני המשרדים בכל האזור שבין רחוב המסגר ודרך בגין במועד הקובע לא היתה דחייה למימוש.

<u>שיטת תחשיב ההשבחה בגין המשרדים</u>

א. **קביעת דמ"ש** – מקובלת עלי שיטת ניתוח דמ"ש למשרדים שביצע השמאי נזרי במכרעת ניזרי[33] אשר **"בהעדר עיסקאות השוואה מובהקות של נכסים המיועדים למשרדים מחד לעומת נכסים המיועדים לתעשיה / תעשיה עתירת ידע מאידך בסביבת הנכס סמוך למועד הקובע..."**, הסתמך על נתונים כדלהלן :
חוזה שכירות (פברואר 1999) ברחוב המסגר 12 (בית חילן) המשמש לתעשייה עתירת ידע, ומגלם 10.4 $ למ"ר .

[33] מכרעת נזרי - שומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי מיום 3.9.2009 ברחוב המסגר 16.

חוזי שכירות ברחוב המסגר 18 (הסכמים מפברואר עד ספטמבר 1999), הדומה ברמתו לבית חילן, אשר נבנה כבניין לתעשיה אך משמש בפועל כבנין משרדים ללא אישור לשימוש חורג למשרדים (נכון למועד חתימת ההסכם), ומגלם 9.94 $ למ"ר.

השמאי נזרי קבע בשומתו כי **" מהשוואת דמ"ש למשרדים לעומת דמ"ש לתעשיה עתירת ידע עולה כי לא היה הבדל משמעותי בדמ"ש לשני השימושים לשנת 1999. מכאן ניתן להסיק כי שוק השוכרים התייחס לשטחי תעשיה עתירת ידע כדומים לשטחי משרדים.....**
...ממוצע דמ"ש המשוקלל הינו כ- 10 $ למ"ר ברוטו לחודש (נכון לשנת 1999)."
לאחר התאמה לתאריך הקובע של תכנית 1043א' (הפחתה של 10%) נקבע במכרעת נזרי דמ"ש של 9 $ למ"ר ברוטו לחודש.
על פי דמ"ש אלו קבע השמאי נזרי את ההשבחה על פי שיעורי הוון שונים במצב קודם ובמצב חדש.
שיטה זו כאמור, מקובלת עלי (בהתאמות לנתוני שומתי המכרעת).

<u>תחשיב ההשבחה בגין משרדים</u>
דמ"ש על פי שומת נזרי (ראה לעיל) – 9 $ ל-מ"ר לחודש.
דמ"ש אלו ברחוב המסגר אומתו על ידי מתוך נתונים בתוכנת "נתוני נדל"ן" המצויה במשרדי.
בתוכנה זו, בין השאר, נתוני ביקוש לדמי שכירות למשרדים.
דמי שכירות במועד הקובע של תכנית 1043א' בנכס הנדון נמוכים ב- % 10 מאשר ברחוב המסגר – 8 $ ל-מ"ר לחודש = 96 $ ל-מ"ר לשנה.
שווי במצב חדש לפי שיעור הוון של % 8.5 – 1,130 $ ל-מ"ר.
שווי במצב חדש לפי שיעור הוון של % 9.0 – 1,060 $ ל-מ"ר.
ההשבחה ל-מ"ר בנוי – 70 $ ל-מ"ר = במעוגל 315 ₪ ל- מ"ר.
הערה :
השבחה זו משקפת בקרוב דחייה של כ- 1 שנה עד לגיטימציה בדרך של מתן שימוש חורג או תב"ע נקודתית.
שיטה זו של חישוב ההשבחה בתכנית 1043א' (אם כי בדחייה גדולה יותר) ננקטה במכרעת ברמן[34] ובמכרעת אשד טברסקי[35].

[34] מכרעת ברמן - שומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן ברחוב המסגר 32 מיום 30.11.1010.

<u>תחשיב ההשבחה ל-מ"ר מבונה</u>

	מצב חדש	מצב קודם
שווי כבנוי ל-מ"ר	1,130 $	1,060 $
לאחר הפחתת רווח יזם (20 %) ל-מ"ר	904 $	848 $
עלות כוללת ל-מ"ר	600 $	600 $
יתרה – שווי למ"ר מבונה	304 $ = **1,365 ₪**	248 $
השבחה ל-מ"ר מבונה	56 $ = **250 ₪**	

סך הכל ההשבחה בגין משרדים :

1,510.4 מ"ר (שטח משרדים לפי 160%) X 250 ₪ למ"ר **= 377,600 ₪.**

<u>מהות ההשבחה בגין תוספת שימושים למסחר</u>

במצב קודם (תוכנית F) החלקה סווגה כתעשיה. עפ"י רשימה ב' בתוכנית F הותר באזור התעשיה מסחר מוגבל כגון : " **חנויות ובתי מלאכה לרהיטי בית"...., חנויות לממכר פחם בקמעונאות המכילות לא יותר מ- 10 טונות....."**

עוד קובעת התוכנית כי לגבי שימושים שאינם מפורטים ברשימות תנהג הועדה " **ע"י הקבלה עם שימושים שנכללו ברשימות ובהסכמתה של מחלקת הבריאות.** "

מדובר במסחר אשר קשור לשימושי היצור והתעשיה במקום, ולכן אני מניח שהותרו שימושי מסחר דוגמת חנויות מפעל וכיו"ב כלומר שימושי מסחר מוגבלים.

לגבי סעיף 9 בתוכנית F בו נאמר " **לא יותרו כל שימושי מסחר באזור התעשייתי אלא לאורך החזיתות מסחריות המסומנות במפה.** ", אני סבור כי איסור זה לא מתייחס **למסחר המוגבל** שהותר בשימושי התעשיה (ראה לעיל) אלא למסחר **מלא**.

שמאי הועדה טען כי שימוש מסחר הותר בעבר רק בהליך של שימוש חורג. אני סבור כי שימוש חורג ניתן בשימושי מסחר מלא ולא במסחר המוגבל, אותו לדעתי התירה תוכנית F.

[35] מכרעת אשד טברסקי – שומה מכרעת של השמאית לבנה אשד מיום 1.7.2010 ברח' טברסקי 9.

תוכנית 1043 ביטלה שימושי משרדים ולא התייחסה לשימושי מסחר ולכן לא ביטלה מסחר מוגבל זה.

במצב החדש של תוכנית 1043 א' אין מגבלות על שימושי מסחר קמעונאי וסיטונאי בקומת הקרקע. (מסחר סיטונאי הוגבל ל- 20% משטח הבניה העיקרי ולקומת הקרקע בלבד, אולם ניתן למקמו בקומות באישור הועדה המקומית).

מסקנה : ההשבחה נובעת מהפיכת המסחר מוגבל למסחר ללא מגבלות.

לאור התפתחות והתרחבות בניני המשרדים, כולל קומות קרקע מסחריות, בכל האזור שבין רחוב המסגר ודרך בגין במועד הקובע, לא היתה דחייה למימוש.

<u>שיטת תחשיב ההשבחה בגין המסחר</u>

השימוש המוגבל במצב קודם אינו שווה לדעתי יותר משימוש למשרדים.

לכן השווי ל-מ"ר מבונה במצב קודם יהיה כשווי למשרדים עם אלמנט וודאות (כמו שווי משרדים במצב חדש – עמוד 20 לעיל).

במצב חדש אמנם מדובר במסחר ללא מגבלות, אולם השווי המשמעותי למסחר הינו רק בחלק החזיתי של קומת הקרקע.

כמו כן, במועד הקובע כבר היו בתוקף התכניות של מחלף לה-גווארדיה. מחלף זה מביא לניתוק מסויים של הנכס מרחוב המסגר. זאת בנוסף לריחוק הנכס מדרך בגין.

לאור זאת הנני קובע כי השווי למ"ר מבונה מסחר על פי תכנית 1043א' – % 135 משווי מ"ר מבונה מסחר מוגבל.

<u>תחשיב ההשבחה בגין המסחר</u>

שווי מ"ר מבונה מסחר מוגבל מצב קודם כשווי מ"ר מבונה משרדים במצב חדש (טבלה עמוד 21 לעיל)	– 1,365 ₪ ל-מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר בשימושים המורחבים לפי תכנית 1043א' – תוספת % 35	– <u>1,843 ₪ ל-מ"ר</u>
ההשבחה	– 478 ₪ ל-מ"ר

סך הכל ההשבחה בגין מסחר :

377.6 מ"ר (שטח מסחר לפי 40%) X 478 ₪ למ"ר = **180,500 ₪**

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

מהות ההשבחה בגין שטחי שרות עיליים

מקובלת עליי ההסכמה בין הצדדים להכרה ב-15% שטחי שרות במצב קודם.

אני מסכים עם טענת שמאי הבעלים כי בבנייני משרדים נמוכים יחסית (בני 5 קומות), בניגוד למגדלי משרדים, אין שימוש לכל שטחי השרות שאושרו בתוכנית זו (35% משטח עיקרי).

תוכנית 1043א' חלה על אזורים נרחבים בעיר ת"א ולכן קבעה לדעתי כמות שטחי שרות מקסימלית שמתאימה גם למגדלי משרדים.

אני סבור ששטחי שרות אפקטיביים בבניני משרדים מסוג זה, שאינם רבי קומות, באחוזים מהשטח העיקרי הם : **לגבי משרדים - % 30. לגבי מסחר - % 20.**

מקדם שווי שטחי שרות כ-% 70 משווי שטח עיקרי .

תחשיב ההשבחה בגין שטחי שרות

יעוד	ש"ש אפקטיבי	ש"ש לזיכוי	ש"ש לחיוב בהשבחה	שטח עיקרי במ"ר	ש"ש לחיוב בהשבחה במ"ר	שווי עיקרי ₪	שווי 70% מעיקרי ₪	השבחה ₪
מסחר	20%	15%	5%	377.6	18.88	1,843	1,290	24,360
משרדים	30%	15%	15%	1,510	226.56	1,365	955	216,370
סה"כ השבחה בגין שטחי שרות ב-₪ (במעוגל)								**240,700**

סה"כ ההשבחה בגין תוכנית 1043 א'

משרדים	377,600 ₪
מסחר	180,500 ₪
שטחי שרות	240,700 ₪
סה"כ	**798,800 ₪**

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

9. <u>המחלוקות והכרעתי בנושא ההשבחה בגין תכנית ע'1 (לגבי שתי החלקות)</u>

לגבי 2 החלקות, הוראות תכנית ע'1 – <u>זהות.</u>

9.1 <u>המחלוקות</u>

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
ההשבחה בגין תוספת השימושים <u>הצדדים מסכימים כי יש לבחון את ההשבחה רק בגין קומת המרתף העליונה</u>	
יש השבחה בגין תוספת שימושים רק לחלק מהמרתף העליון. הביא בחשבון הפרש לשטחי מרתף % 30 (בין 80% במצב חדש ל-% 50 במצב קודם).	**אין השבחה** ביחס לשימושים שהותרו בתכנית ע' : חלקה 198 המסווגת כ"אזור לתעסוקה" – אין תוספת שימושים לעומת תוכנית ע'. חלקה 215 – במצב קודם השימוש המיטבי הוא למשרדים ומסחר ולכן אין בשימושים המותרים בתכנית ע'1 כל השבחה לעומת תכנית ע'.
רישום השימושים הנוספים כרכוש משותף לא פוגע בשווי. כאשר הבעלים על החלקה הינו בעלים יחיד או מספר מצומצם של בעלים, עדיין ניתן לגבות תמורה בגין השימוש.	על פי הוראות התכנית, תוספת השימושים אמורה להירשם כרכוש משותף.
<u>מהות ההשבחה, אופן חישובה וערכי שווי</u>	
מפנה למכרעת אשד החרש[36] שמביאה בחשבון על אותם 50% שמותרים לפי תכנית ע' תוספת שווי של 10% . יש לחשב השבחה גם בשל הפרשי גובה בין שתי התכניות.	לא הייתה כדאיות כלכלית (כמפורט לעיל לגבי הכדאיות הכלכלית של תכנית 1043א'). הדבר נכון גם לגבי תכניות ע' ו-ע'1, כאשר במועד הקובע של תכניות אלו לא בנו באזור מרתפים.
מכרעת גולדשטיין 1 [1] – ההשבחה בגין הרחבת שימושים 60$ ל-מ"ר.	שמאי הבעלים טוען שאין כלל השבחה, ולכן לא התייחס לנושא הערכים.

9.2 <u>הכרעתי לגבי ההשבחה בגין תכנית ע'1</u>

<u>ההשבחה בגין תוספת שימושים</u>

השטחים "הסחירים" בשתי התוכניות (ע' ו-ע'1) שונים מעט בהגדרתם אך אינם שונים במהות.

להלן ציטוט מדוייק מהוראות שתי התכניות.

[36] מכרעת אשד החרש – שומה מכרעת של השמאית לבנה אשד מיום 27.10.2008 ברח' החרש 8-12

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

השימושים הסחירים במרתפים לפי **תכנית ע'** בשימושים השונים של הבנין :

שימוש בבנין למשרדים – **".....יתרת השטח יכול לשרת את הצרכים של קומות המשרדים כגון : ארכיונים, כספות ומחסנים הצמודים למשרדים שמעליו שיירשמו כיחידה אחת. "**

שימוש בבנין למסחר – **"....ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצורכי החסנה צמוד לשטח המסחרי שמעליו ויירשם כיחידה אחת עמו. "**

שימוש בבנין לתעשיה ומלאכה – **".... יתרת השטח יכול לשמש את צורכי התעשיה והמלאכה כגון: אחסנה, אריזה בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה והמלאכה שמעליהם ויירשמו כיחידה אחת עימו. "**

השימושים הסחירים במרתפים לפי **תכנית ע'1** בשימושים השונים של הבנין :

מהוראות התוכנית עולה כי המושג "שטחים נלווים" הוא המייצג את שטחי השרות הסחירים.

סעיף כ'ה : " שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים : חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים, מועדון עובדים וכד' בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.... "

" .שטחים נלווים למסחר, תעסוקה (משרדים, תעשיה, ומלאכה) בנייני ציבור ומבני נופש וספורט : בנוסף לאמור בסעיף כה' לעיל מעברים ציבוריים שמשמעותם בחוק. שטחים המשמשים את העובדים בבנין ו/או דיירים בבנין ולתחזוקתו (מלתחות, חדר אוכל, מחסן תחזוקה וכד' (תנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין (במידה ובמקרקעין יש יותר מבעלים אחד), וכן מחסנים, ארכיונים, כספות וכו'. "

בבנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשיה, ומלאכה) בנייני ציבור ומבני נופש וספורט :

" כל השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או יירשמו כרכוש משותף בהיתר ולשכת רישום המקרקעין.

השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצויינו כך בהיתר ויירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד "

מסקנה :

לא קיימים בין שתי התוכניות (ע' ו-ע'1) שינויים לגבי השימושים בשטחים הסחירים במרתף. לכן אין השבחה בגין תוכנית ע'1 בגלל תוספת שימושים.

הערה :

השינוי המשמעותי היחיד בשימושים בין התכניות הנ"ל הוא לגבי בתי מלון אשר על פי הוראות תכנית 44 (החלה על חלקה 215 שביעוד למסחר) חלה על מגרשים ביעוד מסחרי II.

אולם נושא של של מלונאות **איננו** כלכלי לחלקה 215 הנדונה ולכן אינו רלוונטי.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ההשבחה בגין תוספת שטחים

בשתי התוכניות מותרים 50% משטחי המרתף הכוללים לשטחים סחירים :

תכנית ע' – 100% מרתף ממנו 50% בשימושים המשרתים את השטחים מעליהם (סחירים).

תכנית ע'1 – 50% משטח המרתף.

מסקנה : אין גם שינוי בתכנית ע'1 לגבי שטח השטחים הסחירים במרתף הניתנים לניצול. לכן אין השבחה בגין תוכנית ע'1 בגלל תוספת שטחים.

ההשבחה בגין הגדלת הגובה

נושא זה לא נטען בשומת הועדה אלא רק בישיבה, ובקצרה.

שמאי הבעלים לא הגיב לנושא זה.

בתכנית ע'1 נקבע גובה שתי קומות המרתף העליונות ל-4.0 מטר, והקומות התחתונות ל-3.5 מטר.

בהתאם לסעיף 6.2 להוראות תכנית ע' (ראה סעיף 5.2, עמוד 5 לעיל) אכן גובה של 4.0 מטר לקומת מרתף נתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

איני רואה כל סיבה סבירה לכך שהועדה לא היתה מאשרת הגבהת גובה מרתף מסחרי לפי תכנית ע'. אין דרישה בתכנית ע' לפרסום של הקלה (בדומה לתכניות אחרות מותנות במחוז תל אביב) כך שלדעתי הגבהת המרתף בתכנית ע'1 אינה מהווה השבחה.

יש לציין כי נעשו באזור הנדון מספר שומות מכריעות של היטל השבחה בגין תכנית ע'1.

להלן ריכוז שומות כאלו (4 הראשונות לפי תיקון 84, האחרונה לפני תיקון 84) :

שמאי מכריע	גוו"ח	כתובת	התייחסות לתכנית ע'1
עאטף עאלם	7083/25	נחלת יצחק	התכנית איננה משביחה. הועדה לא דרשה השבחה בגינה.
לבנה אשד	6894/27	הגר"א 10	התכנית איננה משביחה. הועדה לא דרשה השבחה בגינה.
יצחק ברמן	7067/1	המסגר 32	התכנית משביחה. ההשבחה שנדרשה הינה עבור קומת מרתף נוספת בלבד ולא עבור הגבהת המרתף.
ניקי פרימו	7107/364/5	טברסקי 9	התכנית איננה משביחה. הועדה לא דרשה השבחה בגינה.
לבנה אשד	6977/140-413	החרש 8-12	ההשבחה בגין תכנית ע'1 חושבה עבור הרחבת שימושים ותוספת שטח למרתף בלבד.

מהטבלה עולה כי במבנים לתעשייה ומשרדים (עם חזית מסחרית) לא הייתה במשך השנים דרישה של הועדה להיטל השבחה בגין הגבהת גובה המרתף. לכן ממילא לא הוכרע בשומות מכריעות שקיימת השבחה בגין גובה המרתף.

מסקנה : אין גם שינוי בגובה המרתפים.

לכן אין השבחה בגין תוכנית ע'1 בגלל תוספת גובה.

10. **<u>המחלוקות והכרעתי בנושא ההשבחה בגין החלטת ועדה מיום 19.1.2005 בנושא שטחי שרות (לגבי חלקה 215)</u>**

בנושא זה, ראה טיעוני הצדדים והכרעתי לנושא שטחי שרות בתוכנית 1043 א' (רוב טיעוני הצדדים דומים) – פרק 8 לעיל.

לגבי שטחי השרות בגין ההחלטה הנ"ל אין מחלוקת לגבי מצב קודם – % 15 ומצב חדש – 33%.

<u>שטחי הבניה ושטחי השרות בחלקה 215</u>

אין מחלוקת (כעולה משומת הועדה ומטיעוני שמאי הבעלים בישיבה) כי זכויות הבניה הכוללות לחלקה זו הם **% 207.5.**

מקובל עלי אחוז בניה זה. הוא נובע לדעתי מזכויות הבניה שהוקנו בתכניות המנדטוריות (בעיקר תכנית F).

זכויות הבניה : קומת קרקע % 50 + קומת ביניים % 37.5 + 3 קומות לפי % 40, סה"כ % 207.5.

מקובלת עליי ההסכמה בין הצדדים להכרה ב-15% שטחי שרות במצב קודם.

שיעור שטחי השרות שינוצלו מתוך שטחי השרות המאושרים, זהה לקביעתי לגבי שטחי השרות בתוכנית 1043א' (עמוד 23 לעיל).

שווי שטחי שרות – 70% משווי עיקרי.

מקובלת עלי דעתו של השמאי צור לפיה אין שינוי בשווי השקלי בין מועד תכנית 1043א' ומועד החלטה זו.

לא היה כמעט שינוי בשער היציג בשני המועדים, ולכן גם השווי השקלי זהה.

<u>תחשיב ההשבחה בגין החלטת הועדה</u>

יעוד	ש"ש אפקטיבי	ש"ש לזיכוי	ש"ש לחיוב בהשבח	שטח עיקרי במ"ר	ש"ש לחיוב בהשבח במ"ר	שווי עיקרי ₪	שווי 70% מעיקרי ₪	השבחה
מסחר	20%	15%	5%	209	10.5	1,843	1,290	13,550
משרדים	30%	15%	15%	657	98.6	1,365	955	94,160
סה"כ השבחה בגין החלטת הועדה ב-₪								**107,710**

11. <u>עקרונות וסיכום ההשבחה והיטל ההשבחה, בגין גורמי ההשבחה השונים</u>

11.1 העקרונות פורטו בהכרעותיי במחלוקות שבין השמאים (פרקים 7 – 10 לעיל).

11.2 ההשבחה מוגדרת כהפרש בין השווי ב-"מצב חדש" והשווי ב-"מצב קודם" על כל מרכיביו. בתכניות בהן השינוי התכנוני מורכב וכולל שינוי ביעודי הקרקע, הכרחית שיטת אמדן השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים.

11.3 בתכניות ובהחלטות בהן מדובר בתוספת זכויות מסוימות בלבד, כמו בשומה הנדונה, דהיינו השווי ב-"מצב חדש" כולל את השווי ב-"מצב קודם" (באופן זהה) בתוספת שוויו של ה-"אלמנט המשביח", ניתן לדעתי להשתמש בטכניקה המתמקדת רק ב-"אלמנט המשביח" עצמו.
טכניקה זו היא למעשה תוצאה של הפחתת השווי ב-"מצב קודם" מהשווי "במצב חדש", הכולל את אותו השווי ב-"מצב קודם" בתוספת שווי ה-"אלמנט המשביח".
בהליך ההפחתה מתקזז השווי ב-"מצב קודם" הזהה בשני המצבים.
טכניקה זו אינה בגדר מטרה אלא אמצעי להגיע למרכיב ההשבחה, באופן המדויק ביותר.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

11.4 **<u>סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה בגין גורמי ההשבחה השונים</u>**

גורם ההשבחה	מועד קובע	חלקה	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
תכנית ע'		198	2,800 ₪	1,400 ₪
		215	אין השבחה	אין השבחה
סך הכל תכנית ע'			2,800 ₪	1,400 ₪
תוכנית 1043 א'		198	798,800 ₪	399,400 ₪
		215	אין השבחה	אין השבחה
סך הכל תכנית 1043א'			798,800 ₪	399,400 ₪
תוכנית ע'1		198,215 שתי החלקות	אין השבחה	אין השבחה
החלטת ועדה		198	אין השבחה	אין השבחה
		215	107,710 ₪	53,855 ₪
סך הכל החלטת ועדה			107,710 ₪	53,855 ₪

<u>הצמדות</u>

על היטל ההשבחה למועדים השונים, המפורטים בטבלה, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

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

נספחים לשומה המכרעת

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

מאיר צור שמאי מקרקעין בע"מ
רח' כצנלסון 51, גבעתיים 53208 טל' 6723506 (רב קווי) פקס 6723145

10. **שומה וסיכום:**

10.1 **חלקה 198:**

⇦ **תכנית ע':**

שטח מגרש:	944 מ"ר
שטח מרתפים:	1,888 מ"ר
ההשבחה:	1,888 מ"ר X $ 40 = $ 75,520
ההיטל:	$ 37,760 ולפי שער 1.486 ₪, 56,111 ₪
היום הקובע:	13.12.85

⇦ **תכנית 1043א':**

תוספת שימושים למשרדים:	1,888 מ"ר X $ 120 = $ 226,560
תוספת שימושים למסחר:	377.6 מ"ר X $ 100 = $ 37,760
תוספת שטחי שירות:	1,888 מ"ר X(35%-15%) X $ 250 = $ 94,400
סה"כ ההשבחה:	$ 358,720
סה"כ ההיטל:	$ 179,360 ולפי שער 4.491 ₪, 805,505 ₪
היום הקובע:	4.1.02

⇦ **תכנית ע-1:**

תוספת שימושים לחלק מרתף עליון:	944 מ"ר X 0.3 X $ 100 = $ 28,320
ההיטל:	$ 14,160 ולפי שער 4.671 ₪, 66,141 ₪
היום הקובע:	2.4.03

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

מאיר צור שמאי מקרקעין בע"מ
רח' כצנלסון 51, גבעתיים 53208 טל' 6723506 (רב קווי) פקס 6723145

10.2 **חלקה 215:**

⇦ **תכנית ע':**

שטח מגרש: 417 מ"ר

שטח מרתפים: 834 מ"ר

שטח מרתפים לחיוב 667 מ"ר (זיכוי 40% מרתף בתכנית "F").

ההשבחה: 667 מ"ר x $ 40 = $ 26,680

ההיטל: $ 13,340 ולפי שער 1.486 ₪, 19,823 ₪

⇦ **השבחה לתוספת שטחי שירות לפי פרוטוקול מיום 19.1.2005:**

ההשבחה: 417 מ"ר x 207.5% x (33.3%-15%) x $ 250 = $ 39,586

ההיטל: $ 19,793 ולפי שער 4.364 ₪, 86,377 ₪

היום הקובע: 19.1.2005

⇦ **השבחה לתכנית ע-1:**

תוספת שימושים לחלק מרתף עליון: 417 מ"ר x 0.3 x $ 100 = $ 12,510

ההיטל: $ 6,255 ולפי שער 4.671 ₪, 29,217 ש"ח

היום הקובע: 2.4.03

בכבוד רב

מאיר צור (ורשבסקי) * שמאי מקרקעין * רשיון 158

מאיר צור-שמאי מקרקעין

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

מיום 19/01/2005" [3] וזאת בהתייחס לחלקה 215 הנדונה.

יש לציין כי, בפרק התכנוני שבשומת ההשבחה **לא** נכלל כל אזכור/פירוט בדבר הפרוטוקול האמור. לאור האמור לעיל, מתבקש השמאי המכריע להורות על המצאת הפרוטוקול האמור ע"י שמאי הועדה וכן לאפשר לח"מ להעביר את התייחסותו בהיבט זה.

9 תחשיב ההשבחה:

9.1 השבחה בגין אישור תכנית "ע-מרתפים":

חלקה 198 הנדונה	
יעוד	תעשיה
שטח (מ"ר)	944
שטח בניה עיקרי מותר לקומה בהתאם לתכנית תא/1043	
ב-%	40%
במ"ר	377.6
שטח שרות סחיר מותר בקומת המרתף בהתאם לתכנית "F"	377.6
שטח שרות סחיר מותר בהתאם לתכנית "ע"- ב-%	50%
שטח שרות סחיר מותר בהתאם לתכנית "ע"- ב-מ"ר	472
תוספת שטחי שרות סחירים בקומת מרתף עליונה	94.4
שווי מ"ר אקו'	₪30
מקדם דחייה	0.23
השבחה (₪)	**₪ 651**
היטל ההשבחה	**₪ 326**

[3] בסעיף 10.2 לשומת ההשבחה.

רח' הנמל 36 תל אביב מיקוד 36, Hanamal St. Tel-Aviv 63506
טל': 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

9.2 **<u>השבחה בגין אישור תכנית תא/1043/א:</u>**

חלקה 198 הנדונה			
מצב קודם - שימושים לפי תכנית "F "			
שטחי בניה עיקריים מותרים ב-%	200%		
שטח החלקה (מ"ר)	944		
סה"כ שטחי בניה עיקריים מותרים (מ"ר)	1,888		
שטחי בניה עיקריים למסחר בק"ק ב-%	40%	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
שטחי בניה עיקריים למסחר בק"ק	377.6	1.4	528.6
שטחי בנייה עיקריים בקומות עליונות	1,510	1.0	1,510.4
סה"כ			**2,039.0**
דמ"ש חודשיים לשימושים בקומות העליונות	**$7.5**		
דמ"ש שנתיים	**$90**		
שיעור היוון	0.09		
שווי מ"ר בנוי אקו'	$1,000		
בניכוי 20% יזמות	$833		
עלויות בניה	$600		
יתרה לקרקע- שווי מ"ר מבונה אקו'	**$233**		
שווי מצב קודם	**$ 475,087**		

מצב חדש - לפי תכנית תא/1043/א			
שטחי בניה עיקריים מותרים ב-%	200%		
שטח החלקה (מ"ר)	944		
סה"כ שטחי בניה עיקריים מותרים (מ"ר)	1,888		
שיעור שטחי בניה למסחר מסך השטחים העיקריים	20%	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
שטחי בניה עיקריים למסחר בק"ק	377.6	1.5	566.4
שטחי בנייה עיקריים בקומות עליונות	1,510.4	1.0	1,510.4
סה"כ			**2,076.8**
דמ"ש חודשיים לשימושים בקומות העליונות	**$7.5**		
דמ"ש שנתיים	**$90**		
שיעור היוון	0.085		
שווי מ"ר בנוי אקו'	$1,059		
בניכוי 20% יזמות	$882		
עלויות בניה	$600		
יתרה לקרקע- שוויי מ"ר מבונה אקו'	**$282**		
שווי מצב קודם	**$585,658**		
<u>ההשבחה ($)</u>	**$110,571**		
שער ה-$	4.491		
<u>ההשבחה (ש"ח)</u>	**₪ 496,574**		
היטל ההשבחה	**₪ 248,287**		
בדחיה 15 שנים 6% לשנה מקדם דחיה 0.42	**104,280ש"ח**		

רח' הנמל 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Hanamal St. Tel-Aviv
טל': 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
www.ktap.co.il E-mail: office@ktap.co.il

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il