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

23 במאי 2013
מספרנו: 10360

לכבוד
שושנה ושמעון בלחסן
ע"י מר אסף אדלשטיין, שמאי מקרקעין
edel@bezeqint.net

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק
ע"י מר רחמים שרים, שמאי מקרקעין
shremr@bezeqint.net

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - רח' לח"י 19 בבני ברק
(חלקה 23 בגוש 6642)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין בעלי הזכויות בנכס הנדון (להלן - "המבקשים") לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק (להלן - "המשיבה") באשר לגובה ההשבחה שחלה בנכס - עקב אישור בקשה לקבלת היתר, הכוללת: הקלות, שימוש חורג ותוספת שטחי שרות.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 5.12.2012, שנערכה ע"י השמאי מר רחמים שרים (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 17.3.2013, שנערכה ע"י השמאי מר אסף אדלשטיין (להלן - "שמאי המבקשים").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים, עו"ד משה לוגסי, נציג המבקשים ועו"ד אריאל יונגר, יועץ משפטי של הועדה המקומית, התקיים בתאריך 24.4.2013.

3. מסמכים שהוצגו

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

- תגובת שמאי הועדה מיום 9.4.2013.
- פרוטוקול הדיון בועדה המקומית בבקשה לקבלת היתר.
- תכנית הבקשה לקבלת היתר.

4. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הבקשה לקבלת היתר, הכוללת הקלות ושימוש חורג ותוספת שטחי שרות לפי תקנה 13 - הינו מועד אישור הבקשה ע"י הועדה המקומית, דהיינו 13.6.2011 (להלן - "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6642
חלקה:	23
שטח החלקה (הרשום):	2,389 מ"ר
כתובת הנכס:	רח' לח"י 19 בבני ברק
תאור הנכס:	מבנה בן ארבע קומות מעל קומת מרתף חלקית

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י החת"מ בתאריך 16.5.2013.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 23 בגוש 6642, הינו בנין בן ארבע קומות מעל קומת מרתף חלקית הנמצא ברח' לח"י 19 באזור התעשיה בחלק הצפון-מזרחי של בני ברק.

הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של תעשיה, מלאכה, אחסנה, מסחר ומשרדים - ממזרח לרח' מבצע קדש ולמתחם קניון "איילון" ברמת גן.

הסביבה מאופיינת בעיקר ע"י מבנים ותיקים לתעשיה, מלאכה ואחסנה לצד מבנים חדשים בני שלוש עד חמש קומות עם שימושים של מסחר ומשרדים.

בסמוך ומדרום לנכס הנדון (מעבר לרח' לח"י) נמצא פרוייקט "מתחם הממגורות לח"י 24", המשמש למסחר ולאולמות תצוגה.

חלקה 23 בגוש 6642 הנדונה נמצאת בצידו הצפוני של רח' לח"י.

לחלקה צורת מרובע דמוית מלבן עם חזית דרומית של כ-25 מ' לרח' לח"י ועומקה הממוצע כ-96 מ'.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 2,389 מ"ר.

החלק הצפוני של החלקה בשטח של 365 מ"ר מיועד לשטח פרטי פתוח.

על החלקה הנדונה ניצב בנין בן ארבע קומות הבנוי משלד בטון, קירות חוץ עם חיפוי אבן בשילוב קיר מסך בחזית הבנין וגג בטון שטוח.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

מצב תכנוני קודם

בתכנית מס' **בב/100**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1142 מיום 24.12.1964, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור אחסנה, דרך (רצועת קרקע בחלק הדרומי) ושטח ציבורי פתוח (בחלק הצפוני).

בתשריט התכנית מסומנת רצועת קרקע ברוחב של 15 מ' בחלק הדרומי של החלקה המיועדת לרכבת ישראל.

בתכנית מס' **בב/105א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1707 מיום 11.3.1971, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור אחסנה בו הותרה בניה בשיעור של 50% וגובה המבנה לא יעלה על 14 מ'.

קוי הבנין: קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'

התכליות המותרות הינן: מחסני סחורות, בתי קרור וביח"ר לחמרי בנין.

בתכנית מס' **בב/105ב'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2649 מיום 7.8.1980, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור אחסנה, עם זכויות בניה של 40% בקומה ובסה"כ 160% בארבע קומות עד לגובה של 14 מ', או לחילופין 50% בקומה ובסה"כ 100% בשתי קומות עד לגובה של 9 מ'.

קוי הבנין: קדמי - 3 מ', צדדי - 3 מ' לצד אחד ו-4 מ' לצד שני, אחורי - 5 מ'

בתכנית נקבע כי במקום אשר הועדה המקומית תאשר בדרך של הקלה תוספת קומה או שתי קומות, יותנה אישור תוספת הקומות בהגדלת מרווחי הבנין הצדדיים ב-1.0 מ' לכל קומה.

בתכנית מס' **בב/100ב'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2774 מיום 24.12.1981, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור אחסנה, ושטח ציבורי פתוח מיוחד בחלק הצפוני, אשר ישמר לשטח מסילת ברזל והבניה עליו תהיה אסורה.

בתכנית נקבע, כי האחסנה תהיה במבנים סגורים או מתחת לסככות וקו הבנין האחורי יהיה 9 מ'.

יעוד מגרשי האחסנה יהיה אחסנת זרעים, גרעינים, מגרסה של גרעינים, מחסני נייר, מחסני ערובה למכוניות, מחסני כימיקלים ורעלים.

זכויות הבניה יהיו לפי הוראות תכנית מס' בב/105ב'.

מצב תכנוני חדש

בתכנית מס' **בב/105מ'/2**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5402 מיום 31.5.2005, הותרה הקמת קומות מרתף בגבולות המגרש ועד לשיעור של 70% משטח המגרש.

תוספת שטחי שרות עפ"י תקנה 13 - בהחלטת הועדה המקומית מס' 2010051 מיום 24.5.2010 נקבע כי בבניינים המיועדים לאחסנה בתחום תכנית המיתאר מס' בב/105ב' תהא ועדת המשנה מוסמכת לאשר שטחי שרות עיליים - בנוסף לאחוזי הבניה המותרים ועפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית - בשיעור שלא יעלה על 40% מהשטח העיקרי.

שטחי השרות יהיו ניתנים לחלוקה בין הקומות לפי צרכיו התכנוניים של הבנין.

בקשה להיתר הכוללת תוספת שטחי שרות תידון ע"י ועדת המשנה ותאושר על ידה במסגרת הליכי הקלה.

הערה: במצב החדש לא פורטו תכניות שאושרו לאחר מועד הבקשה לקבלת היתר.

8.2 <u>הבקשה לקבלת היתר</u>

הוגשה בקשה לועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק (בקשה מס' 31822) לתוספת של שתי קומות (קומות ד' ו-ה') לבנין קיים לאחסנה, ושימוש חורג מהיתר לכל הבנין מאחסנה למסחר ולמשרדים בבנין בן ארבע קומות מעל הקרקע.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- שתי קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות.
- תוספת 5% בגין מעלית, 6% בגין שיפור התכנון ו-5% בגין שתי קומות נוספות.
- העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.
- הקלה בקו בנין בצד מזרח 5.4 מ' במקום 6 מ'.
- הקלה בקו בנין בצד מערב 4.5 מ' במקום 5 מ'.

להלן פרוט שטחי הבניה - עפ"י הבקשה לקבלת היתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר							סה"כ במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"מ		טכני	מדרגות		מעברים	אחסנה	סה"כ
				קיים	מוצע	מוצע	קיים	מוצע	מוצע	מוצע	
מרתף				91.16							91.16	91.16
קרקע	809.2	234.52-	574.68		19.25		59.4	43.29		192.24	314.18	888.81
גלריה	85.19	18.65-	67.54				59.4	-5.95			53.45	120.99
א'	809.2	58.85-	750.35		19.25		59.4	6.06	99.96	43.84	228.46	978.81
ב'	809.2	66.04-	743.16		19.25		59.4	9.27	147.78		235.65	978.81
ג'	809.2	61.41-	747.79		19.25		59.4	9.27	143.15		231.02	978.81
ד'		507.44	507.44		19.25			79.46	117.32	54	269.98	777.42
ה'		507.44	507.44		19.25			79.46	117.32	54	269.98	777.42
גג						51.14		52.57			103.71	103.71
סה"כ	**3,323**	**575.41**	**3,898.4**	**91.16**	**115.5**	**51.14**	**297**	**273.43**	**625.53**	**344**	**1,797.76**	**5,695.94**

הועדה המקומית (ועדת משנה) בישיבתה מס' 2011081 מיום 13.6.2011 דנה בבקשה והחליטה לאשרה - בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה.

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בפתח-תקוה מיום 22.5.2013, רשומה חלקה 23 בגוש 6642 - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות: **רשות הפיתוח** - בשלמות

על החלקה רשומות חכירויות - לתקופת חכירה של 49 שנה המסתיימת בתאריך 30.12.2032 - לזכות:

בלחסן מאמוס קלימי - 604/2389 חלקים
בלחסן יוסף - 394/2389 חלקים
בלחסן בנסון ג'וליה - 357/2389 חלקים
דבוש אהרון - 389/2389 חלקים
בלחסן שמעון - 369/2389 חלקים
דריקס יוסף - 84/2389 חלקים
דריקס רפאל - 84/2389 חלקים
דריקס רחל - 84/2389 חלקים

על החלקה רשומה הערה על משכנתא.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה עקב אישור הבקשה לקבלת היתר, הכוללת הקלות, שימוש חורג למסחר ולמשרדים לתקופה של שמש שנים ותוספת שטחי שרות לפי תקנה 13.

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי שמאי הצדדים:

10.1 שמאי הועדה

ההשבחה עקב אישור תוספת אחוזי בניה ושטחי שרות

ההשבחה בגין ההקלה לתוספת 16% בניה חושבה במימוש חלקי - עפ"י הבקשה לקבלת היתר, לפיה תוספת אחוזי הבניה הינה 3.2%.

מאחר ויעוד החלקה הינו לאחסנה הובא בחשבון כי תוספת שטחי השרות לאחסנה מהווים שימוש עיקרי ולכן הם נוספו לשטח העיקרי המבוקש.

הובא בחשבון מקדם שווי של 0.6 למעברים ומקדם שווי למדרגות של 0.2.

ערכי השווי בשימושים השונים הוערכו בהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומה מכרעת של השמאי מר יצחק ברמן לנכס ברח' לח"י 28.

שווי קרקע למ"ר מבונה לאחסנה בקומת קרקע הוערך בסך של 2,118 ₪ ובקומות העליונות בסך של 706 ₪ למ"ר.

להלן תחשיב תוספת השטח האקוויוולנטי:

השימוש	שטח במ"ר במצב חדש	שטח במ"ר במצב קודם	תוספת שטח אקוו' במ"ר
אחסנה	[1]4,242.48	[2]3,822.4	420.08
מעברים	625.53	0	375.32
מדרגות	415.17	297	23.63
סה"כ תוספת שטח אקוו'			**819.03**

ההשבחה: 819.03 מ"ר X 706 ₪ למ"ר = **578,140** ₪

ההשבחה עקב אישור שימוש חורג מאחסנה למשרדים בקומות א'-ג'

ערכי השווי בשימושים השונים הוערכו בהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומה מכרעת של השמאי מר יצחק ברמן לנכס ברח' לח"י 28.

שווי קרקע למ"ר מבונה לאחסנה בקומות העליונות הוערך בסך של 706 ₪ ושווי קרקע למ"ר מבונה למשרדים בסך של 1,412 ₪ למ"ר.

מצב חדש 2,542.7 מ"ר אקוו' X 1,412 ₪ למ"ר = 3,859,691 ₪

מצב קודם 2,560.23 מ"ר אקוו' X 706 ₪ למ"ר = 1,807,224 ₪

ההשבחה לשימוש חורג לצמיתות 1,782,467 ₪

[1] כולל 344 מ"ר שטחי שרות לאחסנה
[2] 160% משטח החלקה

ההשבחה לשימוש חורג לחמש שנים: 0.345 X ₪ 1,782,467 = **₪ 614,898**

<u>ההשבחה עקב אישור שימוש חורג למסחר בקומת קרקע ולמשרדים בקומות ד'-ה'</u>

ערכי השווי ביעודים השונים הוערכו בהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומה מכרעת של השמאי מר יצחק ברמן לנכס ברח' לח"י 28.

לפיכך, שווי קרקע למ"ר מבונה בשימוש לאחסנה בקומת קרקע הוערך בסך של ₪ 2,118 ובקומות העליונות הוערך בסך של ₪ 706.

שווי קרקע למ"ר מבונה בשימוש למשרדים הוערך בסך של ₪ 1,412 למ"ר ולמסחר בסך של ₪ 4,824.

מצב קודם

קומת קרקע	787.46 מ"ר אקוו' X	₪ 2,118 למ"ר	= ₪ 1,667,558
גלריה	78.23 מ"ר אקוו' X	₪ 706 למ"ר	= ₪ 110,442[3]
קומות ד'-ה'	1,295.45 מ"ר אקוו' X	₪ 706 למ"ר	= <u>₪ 919,434</u>
סה"כ			₪ 2,692,434

מצב חדש

קומת קרקע	710.56 מ"ר אקוו' X	₪ 4,824 למ"ר	= ₪ 1,427,417
גלריה	78.23 מ"ר אקוו' X	₪ 1,412 למ"ר	= ₪ 110,442
קומות ד'-ה'	1,252.25 מ"ר אקוו' X	₪ 1,412 למ"ר	= <u>₪ 767,880</u>
סה"כ			₪ 5,305,739

ההשבחה לשימוש חורג לצמיתות: ₪ 2,613,304

ההשבחה לשימוש חורג לחמש שנים: 0.345 X ₪ 2,613,304 = **₪ 901,512**

10.2 <u>שמאי המבקשים</u>

<u>ההשבחה עקב אישור תוספת אחוזי בניה ושטחי שרות</u>

השטחים הנוספים שאושרו ע"י הועדה המקומית מהווים חלק אינטגרלי מהבקשה לקבלת היתר לשינוי השימוש מאחסנה למשרדים ואינם שימוש חורג. השימושים המקובלים בסביבה בקומות העליונות הינם בעיקר לשימוש משרדים.

הבנין הנדון משמש בפועל כבנין משרדים ובעלי הזכויות בנכס לא היו מבקשים להוסיף שטחי בניה אם הם לא היו משמשים כשטחי משרדים.

[3] התוצאה צריכה להיות ₪ 55,230

לפיכך, עקב אישור תוספת אחוזי בניה ושטחי שרות - לא חלה השבחה.

לחילופין, הוצג התחשיב הבא:

הובא בחשבון כי תוספת השטח שאושרה ע"י הועדה המקומית הינה בשתי הקומות הנוספות (קומות ד'-ה').

תוספת השטח העיקרי בקומות הנ"ל הינה 420 מ"ר ותוספת שטחי השרות הינה 432 מ"ר, המהווים 63 מ"ר אקוויוולנטי, ובסה"כ 483 מ"ר אקוו'.

כמו כן, הובא בחשבון כי הקמת שתי הקומות הנוספות כרוכה בעלויות עודפות המוערכות בשיעור של 10% מעלות הקמת שתי הקומות.

שווי מ"ר בנוי בשימוש לאחסנה בקומת קרקע הינו כפי שהוערך ע"י שמאי הועדה בסך של 4,941 ₪ למ"ר ובקומות העליונות בסך של 3,311 ₪ למ"ר.

לפיכך, שווי קרקע למ"ר מבונה לאחסנה בקומות העליונות - לאחר הפחתה של 20% רווח יזמי ועלות בניה בסך של 2,500 ₪ למ"ר - הינו 259 ₪ למ"ר.

השבחה גולמית:	483 מ"ר אקוו' X 259 ₪ למ"ר	= 125,036 ₪
בניכוי עלויות התאמה		(1,071,250) ₪
יתרה		(946,214) ₪

לפיכך, עקב אישור תוספת אחוזי בניה ושטחי שרות - לא חלה השבחה.

<u>ההשבחה עקב אישור שימוש חורג מאחסנה למשרדים ולמסחר</u>

עפ"י תכנית הבקשה לקבלת היתר, שטח קומת הקרקע מחולק לשלושה חלקים - כמפורט להלן:

- חלק לשימוש כמסחר בשטח של 160 מ"ר.
- חלק לשימוש כמשרדים בשטח של 60 מ"ר
- יתרת השטח בשימוש לאחסנה.

לפיכך, הובא בחשבון כי השימוש החורג בקומת קרקע הינו ל-220 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

קומת קרקע	220 מ"ר עיקרי X 1,570 ₪ למ"ר	=	345,349 ₪
גלריה	67.54 מ"ר עיקרי X 756 ₪ למ"ר	=	51,048 ₪
קומות א'-ג'	2,241.3 מ"ר X 756 ₪ למ"ר	=	1,694,006 ₪
קומות ד'-ה'	1,014.88 מ"ר עיקרי X 227 ₪ למ"ר	=	230,118 ₪
סה"כ			2,320,521 ₪

מצב חדש

קומת קרקע מסחר	160 מ"ר עיקרי X 2,929 ₪ למ"ר	=	468,627 ₪
קומת קרקע משרדים	60 מ"ר עיקרי X 819 ₪ למ"ר	=	49,157 ₪
גלריה	67.54 מ"ר עיקרי X 819 ₪ למ"ר	=	55,334 ₪
קומות א'-ג'	2,241.3 מ"ר X 819 ₪ למ"ר	=	1,836,246 ₪
קומות ד'-ה'	1,014.88 מ"ר עיקרי X 819 ₪ למ"ר	=	831,468 ₪
סה"כ			3,240,832 ₪

ההשבחה לשימוש חורג לצמיתות			920,311 ₪
ההשבחה לשימוש חורג לחמש שנים	920,311 ₪ X 0.32	=	**294,500** ₪

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

11.1 <u>ההשבחה עקב אישור תוספת אחוזי בניה ושטחי שרות</u>

מהות ההשבחה

לטענת שמאי המבקשים, השטחים הנוספים שאושרו ע"י הועדה המקומית מהווים חלק אינטגרלי מהבקשה לקבלת היתר לשינוי השימוש מאחסנה למשרדים ואינם שימוש חורג.

לטענת שמאי הועדה, לא ניתן לאשר שימוש חורג לצמיתות ולכן ההליך של אישור הבקשה לקבלת היתר מתבצע בשני שלבים: בשלב ראשון - אישור תוספת השטח לפי השימושים המותרים עפ"י התכניות החלות על הנכס ובשלב שני - אישור השימוש החורג.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

לפיכך, הובא בחשבון כי תוספת אחוזי הבניה ושטחי השרות, שאושרו ע"י הועדה המקומית, משביחים את הנכס הנדון.

שטח תוספת הבניה

לטענת שמאי המבקשים, תוספת השטח במצב החדש הינה רק בשתי הקומות העליונות והינה בשטח של 420 מ"ר עיקרי ו-432 מ"ר שרות, מהם יש להביא בחשבון רק כ-160 מ"ר המהווים 63 מ"ר אקוו', ובסה"כ 483 מ"ר אקוו'.
לטענת שמאי הועדה, יש להביא בחשבון את תוספת שטחי השרות בכל הקומות ולא רק בשתי הקומות העליונות.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי במצב קודם הובא בחשבון כי שטח המדרגות נכלל באחוזי

הבניה המותרים, ולכן נוכה שטחן מסה"כ אחוזי הבניה המותרים בשיעור של 160%.

כמו כן, הובא בחשבון כי שטח המדרגות במצב החדש - עפ"י תכנית הבקשה לקבלת היתר - הינו 570 מ"ר, ולא 415 מ"ר כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי הועדה.

עלויות עודפות

לטענת שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון עלויות עודפות, וזאת עקב החובה לחזק את יסודות ושלד הבנין הקיים לצורך הקמת שתי הקומות הנוספות.

לטענת שמאי הועדה, העלויות העודפות הובאו בחשבון בחישוב שווי קרקע למ"ר מבונה שנקבע בשיטת החילוץ ובהפחתת עלויות בניה המגלמות את העלויות העודפות.

להלן הכרעתי בנושא:

הנני לציין, כי תוספת שטחי השרות מהווה למעשה תוספת שטח עיקרי, שכן במצב הקודם שטחי השרות הנדרשים (מדרגות, מעברים ומתקנים טכניים) נכללו באחוזי הבניה המותרים.

בהתחשב במקדם השווי המופחת שניתן לשטחים אלו ע"י שמאי הועדה, לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות עודפות.

עלות בניה לאחסנה

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא עלויות בניה לאחסנה.

לטענת שמאי הועדה, עלויות הבניה לאחסנה הינן 2,000 ₪ למ"ר ולטענת שמאי המבקשים עלויות הבניה לאחסנה הינן 2,500 ₪ למ"ר.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא.

הנני לציין, כי בתקן ישראלי מס' 412 נקבע כי העומס השימושי לתכנון למבנים ביעוד לאחסנה הינו בין 500 ק"ג ל-750 ק"ג למ"ר ובין 200 ק"ג ל-300 ק"ג למ"ר למבנה ביעוד למשרדים.

לפיכך, בהתחשב בעומס השימושי הנדרש למבנים ביעוד לאחסנה, המחייב עלויות ביצוע גבוהות יותר, הנני מקבל את עלות הבניה לאחסנה כפי שנקבע ע"י שמאי המבקשים.

שווי קרקע למ"ר מבונה לאחסנה

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים בנושא דמי השכירות הראויים לאחסנה בקומת קרקע המוערכים בסך של 35 ₪ למ"ר ו-23 ₪ למ"ר בקומות ד' ו-ה', אך קיימת מחלוקת בנושא דמי השכירות הראויים לאחסנה בקומות א' - ג'.

לטענת שמאי הועדה, דמי השכירות הראויים הינם בסך של 23 ₪ למ״ר ולטענת שמאי המבקשים דמי השכירות הראויים הינם 28 ₪ למ״ר.

לאחר בדיקת טענות שמאי הצדדים והעסקאות שהוצגו על-ידם, הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא.

לפיכך, שווי קרקע למ״ר מבונה בשימוש לאחסנה בקומת קרקע מוערך בסך של 1,600 ₪ למ״ר ובקומות העליונות בסך של 620 ₪ למ״ר ממוצע[4].

11.2 <u>ההשבחה עקב אישור שימוש חורג מאחסנה למשרדים ולמסחר</u>

השטח למסחר בקומת קרקע

שמאי הצדדים חלוקים בנושא השטח המיועד למסחר בקומת קרקע.

לטענת שמאי המבקשים, בהסתמך על מכתבו מיום 9.1.2013 של אדריכל הפרוייקט מר גיל כספי ובהתבסס על הסימון בתכנית הבקשה לקבלת היתר השטח ביעוד למסחר בקומת קרקע הינו 183.23 מ״ר ויתרת השטח העיקרי בקומת קרקע הינו ביעוד לאחסנה - כמסומן בתכנית הבקשה לקבלת היתר, בו לא מבוקש שימוש חורג מאחסנה למסחר והוא ישאר בשימוש הקיים לאחסנה. לראיה, קיים חוזה עם שוכר לחלק העורפי של קומת הקרקע למטרת אחסנה.

לטענת שמאי הועדה, אין להסתמך על סימון השטחים בתכנית הבקשה לקבלת היתר, אלא על הרשום בטבלת השטחים - לפיה כל קומת הקרקע הינה בשימוש למסחר.

להלן הכרעתי בנושא:

בטבלת השטחים בתכנית הבקשה לקבלת היתר - בעמודת השטחים העיקריים, צויין כי כל השטח העיקרי בקומת קרקע הינו בשימוש למשרדים.

מאידך, בתכנית הבקשה מחולקת קומת הקרקע למספר שימושים - עפ״י המסומן בתכנית.

מאחר ואין בטבלת השטחים פרוט של השטח המיועד לשימוש למסחר, הסימון בתכנית גובר על הרשום בטבלת השטחים.

לפיכך, הובא בחשבון כי השטח בו מבוקש שימוש חורג מאחסנה למסחר בקומת הקרקע הינו 187 מ״ר.

שווי קרקע למ״ר מבונה למסחר

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שווי קרקע למ״ר מבונה למסחר.

[4] בהתפלגות של כ-70% בקומות א' - ג' וכ-30% בקומות ד' ו-ה' - עפ"י הבקשה לקבלת היתר

לטענת שמאי הועדה, בהתבסס על דמי השכירות למסחר בסך של 75 ₪ למ״ר כפי שנקבע בשומה המכרעת של השמאי מר יצחק ברמן לנכס ברח׳ לח״י 28, שווי קרקע למ״ר מבונה למסחר מוערך בסך של 4,824 ₪ למ״ר.

לטענת שמאי המבקשים, דמי השכירות הראויים הינם בסך של 60 ₪ למ״ר ולפיכך שווי קרקע למ״ר מבונה למסחר מוערך בסך של 2,929 ₪ למ״ר.

לאחר בדיקת טענות שמאי הצדדים והעסקאות שהוצגו על-ידם, הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

שווי קרקע למ״ר מבונה למשרדים

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שווי קרקע למ״ר מבונה למשרדים.

לטענת שמאי הועדה, בהתבסס על דמי השכירות למסחר בסך של 46 ₪ למ״ר כפי שנקבע בשומה המכרעת של השמאי מר יצחק ברמן לנכס ברח׳ לח״י 28, שווי קרקע למ״ר מבונה למשרדים מוערך בסך של 1,412 ₪ למ״ר.

לטענת שמאי המבקשים, דמי השכירות הראויים הינם בסך של 40 ₪ למ״ר ולפיכך שווי קרקע למ״ר מבונה למשרדים מוערך בסך של 819 ₪ למ״ר.

להלן נתוני השוואה לדמי שכירות למשרדים באזור:

תאריך	כתובת	שם החברה	שטח במ״ר	מחיר למ״ר
13.9.2009	מתחם דיזיין סנטר	הולנדיה	250	50 ₪
18.10.2009	רח׳ הירקון בני ברק	עמותת עלם	443	40 ₪
15.3.2010	רח׳ ברוך הירש בני ברק	סרגטה	240	35 ₪
10.10.2010	רח׳ לח״י בני ברק	דופניטי	91	42 ₪
2010-2011	רח׳ ברוך הירש בני ברק	נפקו סטאר	בית ״סלע״	40 - 41 ₪

לאחר בדיקת נתוני ההשוואה, הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא דמי השכירות למשרדים.

בהתחשב בעלות בניה ברמת מעטפת למשרדים, שווי קרקע למ״ר מבונה למשרדים מוערך בסך של 1,300 ₪ למ״ר.

הפחתת תשלום השימוש החורג לתקופת הבניה של הקומות הנוספות

לטענת שמאי המבקשים, תקופת השימוש החורג של חמש שנים כוללת גם את תקופת הבניה, ולכן יש לחשב את ההשבחה עקב אישור השימוש החורג לקומות ד׳ ו-ה׳, שהינן הקומות שיתווספו לבנין, לפי תקופת הניצול נטו, דהיינו מתום תקופת הקמתן.

לטענת שמאי הועדה, אין להפחית את תקופת הבניה של שתי הקומות הנוספות ממשך הזמן שאושר בבקשה לקבלת היתר.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא.

הנני לציין, כי בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הוגדרה "השבחה" כ"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג."

בסעיף 4(7) בתוספת השלישית נקבע כי "השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי."

בפסק דין של בית המשפט העליון (דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים) בנושא עליית ערך מקרקעין עקב פעילות תכנון לפי חוק התכנון והבניה, נקבע - כדלקמן:

"יסוד זה של התעשרות עקב פעילות תכנון שלפי חוק התכנון והבניה הוא בריח־ התיכון בהיטל השבחה - בקומפלקס הכולל ובכל אחד ואחד ממרכיביו, זעיר ככל שיהא. ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ***ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה*** *(ההדגשה שלי - ב.ק). פירוש הדברים הוא שבכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להטיל היטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו היטב־היטב במטרה לגלות אם הייתה התעשרות של בעל קרקע..."*

מאחר ובתקופת הבניה של שתי הקומות הנוספות לא ניתן לנצל את הקומות לשימוש המוצע למשרדים, לא חלה בתקופת הבניה התעשרות של בעלי הזכויות בנכס עקב אישור השימוש החורג.

לפיכך, ההשבחה עקב השימוש החורג מאחסנה למשרדים בשתי הקומות הנוספות חושבה לתקופה של ארבע שנים ובדחיה לתקופה של שנה עד גמר הבניה של שתי הקומות.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור עקב אישור הבקשה לקבלת היתר, הכוללת הקלות, שימוש חורג ותוספת שטחי שרות לפי תקנה 13, התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון, הידוע כחלקה 23 בגוש 6642, הינו מגרש בנוי הנמצא ברח' לח"י 19 בבני ברק.

ב. הסביבה היא אזור עם שימושים שימושים מעורבים של תעשיה, מלאכה, אחסנה, מסחר ומשרדים.

ג. שטח החלקה הנדונה וצורתה.

ד. יעוד החלקה לאזור אחסנה, הוראות וזכויות הבניה - עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות החלות על הנכס.

ה. על החלקה בנוי בנין בן ארבע קומות - מעל קומת מרתף חלקית.

ו. ההשבחה חושבה עקב אישור הבקשה לקבלת היתר, הכוללת הקלות, שימוש חורג ותוספת שטחי שרות.

ז. מחירי נכסי מקרקעין דומים ובסביבה - בתאריך הקובע.

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

13.1 <u>ההשבחה עקב אישור תוספת אחוזי בניה ושטחי שרות</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטחי בניה מעבר ל160% המותרים - עפ"י הבקשה לקבלת היתר.

כאמור בסעיף 11.1 לעיל, הנני מקבל את מקדמי השווי שנקבעו ע"י שמאי הועדה.

להלן תחשיב תוספת השטח האקוויוולנטי:

השימוש	שטח במ"ר במצב חדש	שטח במ"ר במצב קודם	תוספת שטח אקוו' במ"ר
אחסנה	4,242.4[5]	3,525.4[6]	717
מעברים	625.53	0	375.32
מדרגות	570.43	297	54.68
סה"כ תוספת שטח אקוו'			**1,147**

ההשבחה: 1,147 מ"ר X 620 ₪ למ"ר = **711,140** ₪

13.2 <u>ההשבחה עקב אישור שימוש חורג בקומות קרקע - ג' (כולל קומת גלריה)</u>

ההשבחה חושבה בגין שימוש חורג מאחסנה למסחר בקומת קרקע בחלק הפונה לחזית רח' לח"י - עפ"י תכנית הבקשה לקבלת היתר (החלק העורפי של קומת קרקע נותר בשימוש לאחסנה) וכן בגין שימוש חורג מאחסנה למשרדים בקומת הגלריה ובקומות א' - ג' לתקופה של חמש שנים.

הובאו בחשבון מקדמי השווי לשטחי השרות כפי שנקבעו ע"י שמאי הועדה.

מצב חדש

מסחר	322.9 מ"ר אקוו'[7] X 4,800 ₪ למ"ר =	1,549,920 ₪
משרדים	2,620.9 מ"ר אקוו' X 1,300 ₪ למ"ר =	<u>3,407,170</u> ₪
סה"כ		4,957,090 ₪

[5] כולל 344 מ"ר שטחי שרות לאחסנה

[6] 160% משטח החלקה בניכוי 297 מ"ר מדרגות

[7] 187 מ"ר מסחר, 192.24 מ"ר אחסנה למסחר ו-102.7 מ"ר מדרגות

מצב קודם

אחסנה קומת קרקע	399.8 מ"ר אקוו' X 1,600 ₪	למ"ר =	639,680 ₪
אחסנה בקומות	2,638.4 מ"ר אקוו' X 620 ₪	למ"ר =	1,635,808 ₪
סה"כ			2,275,488 ₪

ההשבחה לשימוש חורג לצמיתות: 2,681,602 ₪

ההשבחה לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים:

2,681,602 ₪ X 0.335[8] = **898,336** ₪

13.3 <u>ההשבחה עקב שימוש חורג בקומות ד' ו-ה'</u>

ההשבחה חושבה בגין שימוש חורג מאחסנה למשרדים לתקופה של ארבע שנים ובדחיה לתקופה של שנה - בתקופת הבניה הנדרשת להקמת שתי הקומות הנוספות בה לא ניתן יהיה לנצל את השימוש למשרדים.

מצב חדש	1,252.25 מ"ר אקוו' X 1,300 ₪	למ"ר =	1,627,925 ₪
מצב קודם	1,295.45 מ"ר אקוו' X 620 ₪	למ"ר =	803,179 ₪

ההשבחה לשימוש חורג לצמיתות: 824,746 ₪

ההשבחה לשימוש חורג לתקופה של ארבע שנים:

824,746 ₪ X 0.279[9] X 0.95[10] = **218,598** ₪

סה"כ ההשבחה עקב אישור ההקלות, השימוש החורג ותוספת שטחי שרות:

711,140 ₪ + 898,336 ₪ + 218,598 ₪ = **1,828,074** ₪

[8] לפי שיעור היוון של 8.5%

[9] לפי שיעור היוון של 8.5%

[10] מקדם דחיה לשנה אחת - לפי ריבית של 5%

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 23 בגוש 6642 - עקב אישור הבקשה לקבלת היתר ולתאריך הקובע (13.6.2011) - בסך של **1,828,074** ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו סך של **914,037** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

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