תאריך 11/11/2014
מס' תיק-פניה 172 -933-2014

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בחלקות 3,2 בגוש 7454

רחוב רוטשילד 37-39, תל אביב

תאריך 11/11/2014
מס' תיק-פניה 172 -933-2014

לכבוד,
חב' קרנית - קרן לפיצוי נפגעי תאונות דרכים - המבקש
באמצעות גב' דברת אולפינר- שמאית מקרקעין
רח' יגאל אלון 65, תל אביב
דוא"ל dovrat@agdo.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - המשיבה
באמצעות גב' נעמי קפלנר - שמאית מקרקעין
רח' דרך בן גוריון 2, רמת גן
דוא"ל office@kfb.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת

הנדון: <u>גוש 7454 חלקות 3,2, רוטשילד 37-39, תל אביב, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 3/7/2014 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון. זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב תכנית במימוש בדרך של מכר.

במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 10/6/2013, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין גב' נעמי קפלנר ומר דניאל רובינזון, ותגובתם לשומת הנשום מיום 26/8/2014.

ב. שומה מטעם הנשום מיום 7/8/2014, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין גב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפופורט.

ביום 2/11/2014, קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה ליום 4/6/1983, מועד תחילת תכנית מספר תא/1881.

ביקור בנכס נערך ביום 19/8/2014 ע"י החת"מ.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	7454
חלקות	:	3,2
מגרש	:	ב'[1]
מהות הנכס	:	מגרש שעליו שני בנייני משרדים בני שלוש וארבע קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
כתובת	:	שדרות רוטשילד 37-39 פינת רחוב יבנה 25, תל אביב.

4. תאור הנכס והסביבה

להלן תיאור תמציתי של הנכסים וסביבתם (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס הנידון הינו מגרש ב'[1] ששטחו 1,337 מ"ר[2] אשר נוצר מאיחוד חלקות 3,2 בגוש 7554.

המגרש ממוקם בפינת הרחובות רוטשילד 37 ויבנה 25 במרכז תל אביב.

המגרש מלבני. רוחב החזית לרחוב רוטשילד כ- 37 מ' ורוחב החזית לרחוב יבנה כ- 36 מ'.

פני הקרקע הטבעיים מישוריים.

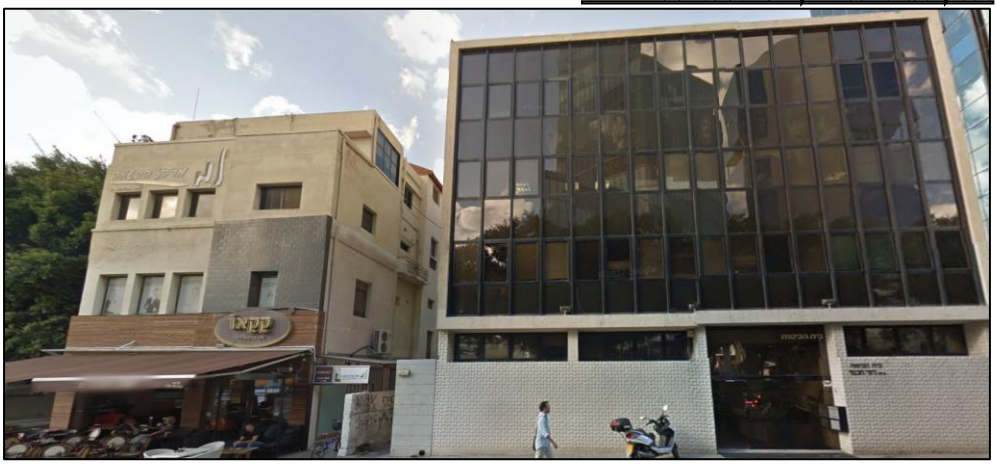
על המגרש בנויים שני בניינים:

בחלק המערבי בניין משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בשטח	660 מ"ר[3]
בחלק המזרחי בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בשטח	1,759 מ"ר[4]
סה"כ שטח בנוי בשני הבניינים	2,419 מ"ר

בחלק הצפון מערבי של המגרש, שטח סלול אספלט המשמש לחנייה.

שני המבנים בנויים בבניה רגילה, בלוקים ובטון, מחופים אבן ולהם גג שטוח.

להלן חזית הבניין משדרות רוטשילד



[1] בתכנית תא/1881/א.

[2] השטח בהתאם למופיע בתשריט תכנית 1881. לאחר הפרשות לצרכי ציבור עפ"י תכנית תא/1881/א השטח הינו 1,059 מ"ר.

[3] ראה הרחבה בסעיף 7.1 בשומה זו.

[4] ללא חצר פנימית לפי טבלת שטחים בתכנית היתר מספר 990 מיום 16/3/1956. ראה הרחבה בסעיף 7.2 בשומה זו.

הסביבה מהווה את אזור "לב העיר" במרכז העיר, המאופיין בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומסחר, במבנים ותיקים בני 2-4 קומות מעל קומת קרקע למסחר, לצד בנייה חדשה.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות מרוצפות, כבישים סלולים, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, וביוב.

<u>להלן תצלום אוויר של החלקות וסביבתה (ללא קניים):</u>



5. <u>מצב תכנוני</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב הקודם ובמצב החדש:

5.1 <u>מצב קודם</u>:

תכנית מספר 44

התכנית פורסמה בעיתון רשמי 1142 מיום 20/11/1941.
התכנית מסווגת את החלקה בתחום "אזור דירות 1"

תכסית קומה : 35%
מספר קומות : 3 קומות (לא כולל קומת ביניים וקומת מרתף).

תכנית מספר 74

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 8/2/1951.
התכנית מתירה תוספת בנייה על גגות מבנים בני 3 קומות בהם לא קיימת קומת עמודים.
ברחובות בהם המרחק בין הבניינים גדול מ- 24 מ', שטח תוספת הבנייה לא יעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגדול מבניהם (לא כולל את שטח חדר המדרגות).

5.2 מצב חדש:

תכנית מתאר מספר 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

התכנית קובעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים.

בהתאם להוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדרי יציאה לגג בתנאים, בין היתר, כדלקמן:

- היציאה לגג תהיה מתוך גרם מדרגות פנימי בדירות העליונות.
- חדרי היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי.
- שטח חדר היציאה לגג (כולל מדרגות פנימיות) לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

לא תותר יציאה לגג מעל גג קומה חלקית.

תכנית מתאר "מ"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2829 מיום 24/6/1982.

התכנית קובעת זכויות בנייה והוראות בניה לייעודי קרקע שונים בתחום מרחב התכנון המקומי תל אביב- יפו.

להלן זכויות הבנייה במגרשים ששטחם עולה על 500 מ"ר בייעוד "אזור דירות 1" (ברוחב דרך של 9 מ' ויותר) בתכנית מספר 44:

- מספר קומות : 5 קומות מעל קומת עמודים.
- תכסית קומה : 42% (כולל מרפסות).
- זכויות בנייה : 168% משטח המגרש.
- צפיפות : 50 מ"ר.
- מרווחים : צדדי- 3.6 מ', אחורי- 6.2 מ'.

תכנית תא/1881

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2923 מיום 20/5/1983.

התכנית משנה את יעוד המתחם בין הרחובות אחד העם, אלנבי, שד' רוטשילד ובצלאל יפה לאזור "מגרשים מיוחדים" וקובעת הוראות בנייה, על מנת להפכו לחלק ממרכז העסקים הראשי של תל אביב.

בתשריט התכנית, מסומן הנכס הנדון (שידוע כיום כמגרש ב') כצדו הדרומי של מגרש גדול יותר, ששטחו כ- 2,467 מ"ר.

זכויות הבנייה תלויות בשטח המגרש ומועד מימוש הזכויות, כמפורט להלן:

גודל מגרש	בניה תוך 6 שנים ראשונות	בניה בין 6-9 שנים	בניה בין 9-12 שנים	בניה לאחר 12 שנים
עד 1 דונם	225%	217.5%	212.5%	200%
1-2 דונם	250%	242.5%	237.5%	225%
2-3 דונם	275%	267.5%	262.5%	250%
מעל 3 דונם	300%	292.5%	287.5%	275%

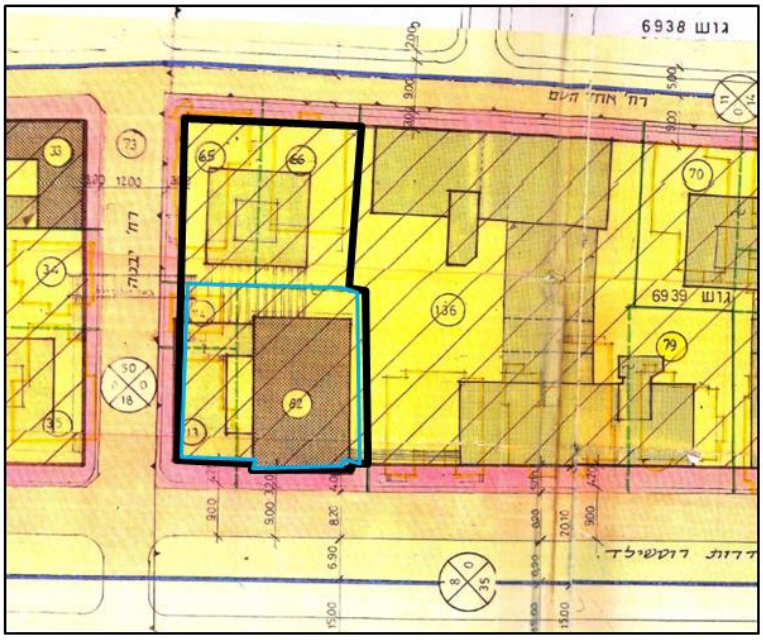
בתשריט התכנית, המבנה הבנוי בשד' רוטשילד 37 מסומן להריסה ובמקומו ייבנה אגף נוסף בן 4 קומות שיתחבר למבנה הבנוי בשד' רוטשילד 39. במקום המבנים הבנויים בחלקות 66,65 (מצפון למגרש שבנדון) ייבנה מגדל בן 13-15 קומות מעל קומת קרקע.

במפלס קומת הרחוב יותר שימוש מסחרי ובקומות העליונות יותר שימוש למשרדים. בנוסף, תותר הקמת 3 קומות מרתף (בקומה העליונה יוגבל השימוש לחדרי מכונות, מקלטים וכד' ובשתי קומות המרתף התחתונות יותר שימוש לחנייה).

התכנית תבוצע בשלבים תוך 12 שנים מיום אישורה. לגבי כל מגרש מאוחד, תוגש לאישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם.

לא יוצא היתר בנייה על מגרש מאוחד מוצע עד לאישור התכנית לאיחוד וחלוקה כאמור.

<u>לחלן תשריט התכנית בסביבת החלקות:</u>



תכנית "ע" - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בהתאם לתקנון התכנית, בבניינים בייעוד לתעשייה ומלאכה, תותר הקמת 2 קומות מרתף עד 100% משטח המגרש לשימושי חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכו', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכולה לשמש את צרכי הקומות העליונות כגון ארכיונים, כספות ומחסנים צמודים.

תכנית תא/1881/א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3552 מיום 13/4/1988.

התכנית משנה את תכנית מספר תא/1881 ביחס לגבולות המגרשים ולאחוזי הבניה.

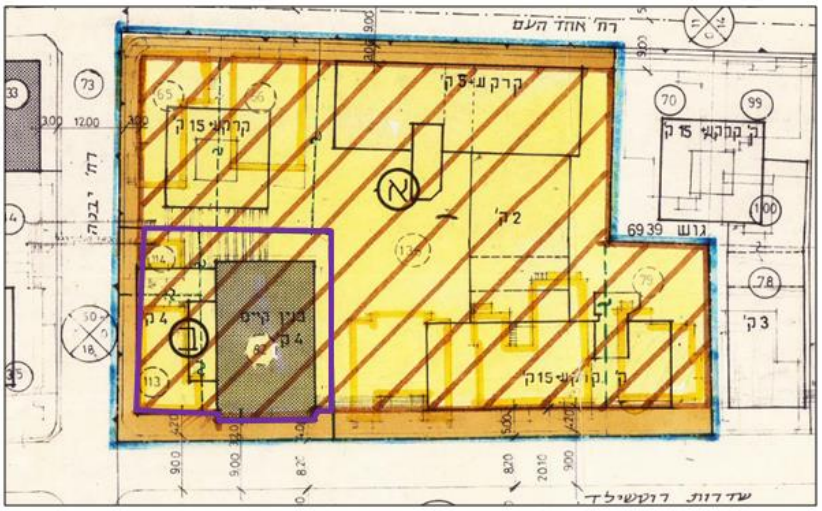
בתשריט התכנית נקבע המגרש שבנדון המסומן כמגרש ב', שמהווה את צידו הדרומי של המגרש שנקבע בתכנית תא/1881. שטח המגרש כ-1,337.73 מ"ר[5]. זכויות הבנייה במגרש הן 250%[6] מתוך שטח המגרש, ברוטו.

התכנית תבוצע בשלבים, כאשר לגבי כל מגרש מאוחד מוצע, תוגש לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם.

לא יוצא היתר בנייה על מגרש מאוחד מוצע עד לאישור התכנית לאיחוד וחלוקה כאמור.

התכנית תבוצע על כל שלביה תוך 3 שנים מיום אישורה.

<u>להלן תשריט התכנית בסביבת החלקות:</u>



תכנית "ע/1" - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התכנית מתירה בניית שתי קומות מרתף, כאשר קווי בניין בגבולות המגרש בתכסית עד 80% משטח המגרש.

בנוסף לשתי קומות המרתף העליונות, תותר בניית עד 4 קומות מרתף תחתונות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה המקומית שוכנעה, כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.

גובה כל אחת מקומות המרתף העליונות לא יעלה על 4 מטר נטו וגובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יעלה על 3.5 מטר נטו.

בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למסחר ותעסוקה עד 50% משטח קומת המרתף. שטחי שירות ומחסנים דירתיים עד 12 מ"ר למחסן.

[5] בהתאם למידע תכנוני בכתב מהאתר ההנדסי של הוועדה המקומית, שטח מגרש מספר 2057 (לאחר הפרשות להרחבת דרך) הינו 1,059.43 מ"ר.

[6] בטבלת הזכויות הרשומה בתשריט נקבע כי במגרשים בגודל 1-2 דונם, שיעור זכויות הבנייה מתחיל מ-250% ופוחת בהדרגה עד 225% כתלות במועד מימוש התכנית.

5.3 <u>רישוי בניה:</u>

הבניין בשדרות רוטשילד 37 (חלקה 7454/2):

- ביום 30/11/1931 ניתן היתר בנייה מספר 1182 לבניין בן שתי קומות.
- ביום 8/10/1934 ניתן היתר בנייה מספר 1389 להגדלת ח"ש וחיזוק הבניין בשתי הקומות התחתונות ותוספת קומה שלישית.
- ביום 16/6/1982 ניתן היתר בנייה מספר 2/47 להריסת בניין ישן בן 3 קומות בשטח בנוי של 156 מ"ר, אשר היה בנוי בחלק הצפוני של החלקה.
- ביום 25/9/2008 ניתן היתר בניה מספר 08-0830, לשימוש חורג ממגורים בקומת הקרקע לבית קפה בשטח של כ- 180 מ"ר, לתקופה של 5 שנים מיום 18/1/2006 בתוספת שינויים בגודל הפתחים בחזיתות.

הבניין בשדרות רוטשילד 39 (חלקה 7454/3):

- ביום 11/9/1951 ניתן היתר בנייה מספר 414 להריסת בניין קיים בן שתי קומות.
- ביום 5/5/1955 ניתן היתר בנייה מספר 103 לבניית בניין בן שלוש קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף.
- ביום 16/3/1956 ניתן היתר בנייה מספר 990 לשינויים מבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף לבניין מסחרי בן 4 קומות ומרתף.

<u>להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתשריט היתר הבנייה:</u>

קומה	שטח בנוי	שטח מרפסות
מרתף	459.92	
קרקע	451.92	
א'	384.51	48.40
ב'	384.51	48.40
ג'	384.51	48.40
גג	48.00	
סה"כ	**2,113.37**	**145.20**

- ביום 21/7/1963 ניתן היתר בנייה מספר 396 להקמת גשר בין הבתים בשדרות רוטשילד 37-39[7].

6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום לחלקות 3,2 בגוש 7454 מיום 22/7/2014 שהופק באמצעות האינטרנט:

6.1 חלקה 2 בשטח רשום של 498 מ"ר.

6.2 חלקה 3 בשטח רשום של 816 מ"ר.

6.3 החלקות בבעלות הראל חברה לביטוח בע"מ, בשלמות.

[7] הגשר חיבר בין קומת הקרקע של הבניין ברוטשילד 39 לבין המבנה הצפוני בחלקה 7454/2. המבנה הצפוני נהרס בשנת 1982 והגשר אינו קיים כיום.

על פי מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים (אשר שואבת את הנתונים ממערכת כרמ"ן), החלקות נמכרו ביום 15/8/2012 במחיר של 50,000,188 ₪.

7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאי הוועדה המקומית ערכו לתכנית תא/1881, שהוסיפה לעמדתם זכויות בניה על הבינוי הקיים עד לשיעור של 275%, תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים") ואת הפרשי השטחים הכפילו בשווי ליחידה במועד הקובע ההיסטורי.

שמאי הבעלים לעומת זאת סבורים, שלא קיימת השבחה בנכס בגין התכניות שאושרו בתקופת בעלותו של הנישום.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים לתכנית (לחלקות 2 ו- 3 יחד):

התכנית	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
תא/1881	04/06/1983	₪13,205	אין השבחה

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 <u>שטח בנוי בחלקה 2, שדרות רוטשילד 37</u>

הצדדים מסכימים כי אין זה כלכלי לנצל את יתרת זכויות הבניה הקטנה הקיימת בחלקה 2 במצב התכנוני הקודם לפי תכנית "מ", לנוכח הצורך בהמרת השטחים שבקומת הקרקע משימוש מסחרי למגורים.

לפיכך, השווי במצב התכנוני הקודם נקבע בשומות הצדדים לפי השטחים הבנויים בפועל בהיתר. מאחר שהיתר הבניה המקורי להקמת הבניין לא נמצא בתיק הבניין, ביססו שמאי הצדדים את קביעת השטח על מקורות אחרים.

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבעו כי השטח הבנוי במבנה הקיים הינו 670 מ"ר, על בסיס שלושת המקורות הבאים:

- לפי שטח קומת הקרקע, מתוך תכנית היתר בנייה מספר 08-0830[8] כפול מספר הקומות ובהתחשב בנסיגות בקומה העליונה.
- לפי נתוני שטחי הבנייה מתוך מכרז שפורסם על ידי הבעלים לצורך מכירת הבניין.
- לפי סכום שטחים המופיעים בחוזי שכירות בבניין.

לחיזוק עמדתם ציינו, כי שטחי הבנייה בפועל תואמים את זכויות הבניה בתכניות 44 ו- 74, שהיו בתוקף באותה העת.

[8] תשריט היתר בנייה ("גרמושקה") מספר 08-0830 מיום 25/9/2008, לשימוש חורג בקומת הקרקע ממגורים לבית קפה.

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים סבורים, שמאחר שלא נמצא היתר הבנייה המקורי להקמת המבנה, אשר ככל הנראה אבד או התבלה במרוצת השנים, עדיפה ההתבססות על נתון השטח, שנקוב בשומת היטל השבחה ישנה, שנערכה עבור הוועדה על ידי שמאי המקרקעין בצלאל קציר מיום 5/4/1990.

לדעתם, סביר ששומה זו, שבה נקבע שטח בנוי של 740 מ״ר, נערכה על בסיס ההיתר המקורי.

ההחלטה:

היתר הבניה המקורי להקמת המבנה בחלקה לא נמצא בתיק הבניין.

לא ברור מהו המקור לקביעת שטח הבניין בשומת בצלאל קציר משנת 1990. בבדיקה שנערכה עם השמאי בצלאל קציר שערך את השומה (שכיום מכהן כשמאי מכריע) לא נמצא הסבר לפער השטחים בין השטח המדוד בפועל לבין השטח אשר נקוב בשומתו.

הדעת נותנת כי אין זה אפשרי, ללא אירוע של הריסת חלק מהמבנה, ששטחו הכולל בפועל יצטמצם מאז השומה שנערכה בשנת 1990. לכן, עדיפה עליי המדידה הפיזית.

היתר הבניה האחרון שהוצא בחלקה ניתן ביום 23/9/2008 לשימוש חורג בקומת הקרקע.

בתשריט ההיתר (״גרמושקה״) תרשים של מסגרת המבנה ופירוט של חישובי השטחים ממנו עולה, כי השטח הבנוי בפועל בקומת הקרקע ברוטו הינו 173.98 מ״ר.

התרשמתי במהלך הביקור, כי מסגרת הבניה בקומות העליונות דומה לקומת הקרקע פרט לקומה ג׳, שבה נסיגה שיוצרת מרפסות גג בחזית הפונה לכיוון דרום ובעורף הפונה צפונה.

נתון זה מתיישב יפה עם מדידה, שנערכה על ידי חברת זייד-אורניב בע״מ לצרכי ארנונה של הבניין כולו, שלפיה שטח הבניין בכל הקומות (כולל חדרון על הגג) הינו כ- 660 מ״ר + 25 מ״ר מרפסות.

סביר כי מדידה זו נעשתה בדרך ״מרחיבה״, שכן היא ככל הנראה כוללת חלק מהמרפסות בקומה ג׳, שנסגרו בקירוי קל ללא היתר.

שטח זה ככל הנראה מקל עם הנשום, גם מאחר שסביר שבשנת 1983 התקיים נוהג בוועדה המקומית תל אביב (בדומה לוועדות רבות אחרות[9]) שלא להכליל בשטחים לרישוי חלק מהשטחים שמצויים בגרעין המשותף של המבנה, שלימים כונו בתקנות ״שטחי שירות״[10] (חדר מדרגות, פירים וכדומה). שטחים אלה נכללו במדידת קונטור המבנה בהיתר משנת 2008 ובמדידת זייד-אורניב.

לאור כל האמור אני קובע כי שטח המבנה הינו כ- 660 מ״ר.

7.2 <u>שטחי בנוי בחלקה 3, שדרות רוטשילד 39</u>

הבינוי הקיים בחלקה 3 גבוה מזכויות הבניה לפי תכנית ״מ״.

לפיכך, השווי במצב התכנוני הקודם נקבע בשומות הצדדים לפי השטחים הבנויים בפועל בהיתר.

[9] ראה משרד הפנים- יישום חוק התכנון והבניה התשנ״ד, 1994.
[10] המושג ״שטחי שירות״ הוטבע לראשונה בשנת 1992 בתקנות התכנון והבניה״

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה קבעו שהשטח הבנוי העל קרקעי בחלקה הינו 1,659 מ״ר מעל מרתף בשטח של כ- 458 מ״ר על בסיס שני המקורות הבאים:

- טבלת השטחים בהיתר בנייה מספר 990[11].
- נתוני שטחי הבנייה מתוך מכרז שפורסם על ידי הבעלים לצורך מכירת הבניין. שטחים אלה כוללים שטחי חצר, שנסגרו ללא היתר בקומות א-ג׳, שאין להביאם בחשבון.

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים קבעו שהשטח הבנוי בחלקה הינו 1,756.68 מ״ר בתוספת מרתף בשטח של כ- 458 מ״ר ו- 48 מ״ר חדרי מכונות בגג, בהתבסס על מדידה גראפית מתשריט היתר בנייה מספר 990, של שטחים אשר נצפו בביקור בנכס.

ההחלטה:

ביום 5/5/1955 ניתן היתר בניה 103 להקמת המבנה ששטחו 1,755.72 מ״ר ובנוסף 546.6 מ״ר מרפסות. עיון בגיליון חישוב השטחים שבתשריט ההיתר (״גרמושקה״) מעלה, ששטחים אלה כוללים גם חדרי מדרגות ושטחים משותפים אחרים.

ביום 16/3/1956 ניתן היתר שינויים מספר 990 לשטח על קרקעי דומה של 1,759.45 מ״ר (שהוא שטח מסגרת המבנה החיצונית בניכוי החצר הפנימית) ו- 457.92 מ״ר מרתף. לא נמצאה על ידי שגיאה בגיליון חישוב השטחים שמופיע בתשריט הבקשה להיתר (״גרמושקה״) ונמצא ששטחים אלה כוללים גם חדרי מדרגות ושטחים משותפים אחרים.

לאור האמור, אני קובע שטחים אלה כשטח במצב התכנוני הקודם.

כאמור בסעיף 7.2 לעיל, שטח זה ככל הנראה מקל עם הנישום, מאחר שסביר שבשנת 1983 התקיים נוהג בוועדה המקומית תל אביב (בדומה לוועדות רבות אחרות), שלא להכליל בשטחים לרישוי חלק מהשטחים שמצויים בגרעין המשותף של המבנה, שלימים כונו בתקנות ״שטחי שירות״.

7.3 <u>ציפיות לאישור תכנית פוגעת במצב התכנוני החדש</u>

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה קבעו את זכויות הבנייה המאושרות במגרש המאוחד בתכנית תא/1881, הכולל את החלקות בנדון, של 275%[12].

בתגובה לשומת הבעלים נטען, כי היטל השבחה יש להעריך למועד הקובע (6/1983) ויש להתעלם מהשפעת תכניות בתכנון או הליכים מאוחרים לאישור התכנית.

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים סבורים שבמצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את הציפיה, שהייתה כבר בשנת 1980, (לפני אישור תכנית תא/1881), להקטנת זכויות הבניה ולפגיעה באפשרויות מימוש זכויות הבניה העודפות. לדעתם, ״קונה מרצון״ היה מביא בחשבון ציפיה זו ומגלם אותה במחיר, שאותו היה נכון לשלם בעבור זכות הבעלות בנכס.

[11] תשריט היתר בנייה (״גרמושקה״) מספר 990 מיום 16/3/1956.
[12] בטבלת אחוזי בנייה בתשריט תכנית תא/1880 נרשם כי במגרשים בשטח שבין 2-3 דונם יותרו 275% זכויות בנייה.

ציפייה זו הייתה ריאלית וניתן להיווכח בקיומה לנוכח העובדות הבאות:

א. הוועדה המקומית הסכימה[13] לבקשת הבעלים לחלק את המגרשים על פי הרכב הבעלויות, כך שחלקות 3,2 יהוו מגרש נפרד.

ב. הוועדה המקומית יזמה בשנת 1980 את תכנית 1181א', שבין היתר מקטינה את זכויות הבניה במגרש ל- 250% והגישה אותה לאישור הוועדה המחוזית עוד לפני המועד הקובע.

ג. בשנת 1981 פורסמה הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון הבנייה בגין תכנית תא/1881/א'.

ציפייה זו אכן התגשמה: כחצי שנה לאחר אישור תכנית תא/1881 כבר אושרה תכנית תא/1181/א להפקדה ובשנת 1988 אושרה למתן תוקף ופגעה בשווי הנכס.

<u>ההחלטה:</u>

עד כה טרם נערך תקן שמאי[14] וטרם נקבעה הלכה שקובעת איזה ציפיות (מתוך מגוון סוגי הציפיות שמשפיעות על שווי נכסי מקרקעין) יש להביא בחשבון בקביעת שווי הנכס בכל אחד ממצבי התכנון בתחשיבי היטל ההשבחה.

אולם, הדעת נותנת שאין להביא בחשבון ציפיות לאירועים, שהם בעצמם ברי חיוב בהיטל השבחה (או ברי תביעה בפיצויים לירידת ערך).

אם יובאו בחשבון ציפיות מעין אלו יפגע עקרון <u>רציפות המס</u>, שכן בעת קביעת היטל השבחה לתכנית יגולם הסיכוי להשבחה או לפגיעה מתכנית אחרת, מפוטנציאל לקבלת הקלה או פוטנציאל לקבלת אישור לשימוש חורג.

דרך זו עלולה להביא למצב, שבו תיגבה יותר מההשבחה המלאה או לחלופין ייגבה רק חלק ממנה. למשל כאשר חלק מההשבחה/פגיעה מתכנית א' המצויה בשלבי תכנון מובא בחשבון בחישוב ההשבחה מתכנית ב' שכבר אושרה ופעם נוספת, מאוחר יותר, בעת חישוב ההשבחה מתכנית א' עצמה לאחר אישורה הסופי. תרחיש זה יהיה חמור יותר אם בין אישור תכנית א' ותכנית ב' תימכר הבעלות, כך שחלק מההשבחה שבתחשיב "תתנייד" בין בעלים אחד לבעלים אחר, באופן שיביא לעיוות נוסף של ההיטל.

מטעם זה, אין אני מוצא מקום להביא בחשבון את הציפיות הממשיות, שאף מעוגנות במסמכים של הוועדה המקומית לאישור תכנית תא/1881/א', על אף שאני סבור שהם אכן השפיעו על שווי השוק.

למעלה מהצורך אציין, כי כיום לא ברורות הנסיבות שבהן בוצעו ההסכמים בין הבעלים במתחם וההסכמים ביניהם לבין הוועדה ויתכן ויש בהם התחשבנויות שונות. גם מטעם זה אין מקום להביא בחשבון צפי לפגיעה עתידית.

[13] על פי החלטה בוועדת משנה לתכנון ולבניה מיום 9/7/1980
[14] על ידי מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

7.4 <u>אפשרויות ניצול הבנייה העודפות במצב התכנוני החדש</u>

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים סבורים כי לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה (בשיעור של 275%) בחלקות 3,2 לנוכח מגבלות קווי הבניין.

ממדידה גראפית על גבי תשריט החלקות עולה, כי הבניה של יתרת הזכויות אפשרית בעיקר בתחום חלקה 2 (שהמבנה שבה מסומן כמבנה להריסה). התכסית המרבית בחלקה 2 בהתחשב בחצר פנימית נדרשת לשם שמירת האוורור לפתחים המערביים בבניין שבחלקה 3, הינה 350 מ״ר בלבד (חצר פנימית מסומנת גם בתשריט הבינוי).

לכן, מאחר שהתכנית מגבילה את הבניה לארבע קומות ניתן יהיה להוסיף שטח של 1,400 מ״ר (לפי 4 קומות X 350 מ״ר).

חלק קטן מהשטח ניתן להוסיף בתחום חלקה 3 (שד׳ רוטשילד 39), אולם, במימוש בניה זו יידרשו עלויות התאמה כבדות למבנה בצמוד למבנה הקיים.

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה סבורים מנגד, כי ניתן לנצל באופן יעיל את זכויות הבנייה בחלקה 2 ובחלקות 66,65 שבהן תוכנן להיבנות בניין בן 15 קומות.

<u>ההחלטה:</u>

כמפורט בסעיף 7.4 לעיל, תחשיב ההשבחה יערך לתכנית תא/1881 במנותק מהציפיות לאישור התכנית הפוגעת תא/1881/א.

בתכנית תא/1881 נקבע מגרש מאוחד ששטחו כ- 2.5 דונם שבצפונו (בתחום חלקות 65,66) תוכנן מגדל משרדים בגובה 15 קומות.

לכן, אין קושי במימוש פיזי של זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם.

7.5 <u>השבחה בגין אישור תכנית תא/ 1881</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבעו שהשבחה לשתי החלקות נובעת מתוספת זכויות בניה בין הקיים בפועל לבין 275% בניה משטח החלקות הרשום, ובכפוף לתכנית איחוד וחלוקה (בין בעלי החלקות שבנדון עם חלקות 66,65).

לגבי חלקה 2 במצב התכנוני הקודם, נקבע שווי למבנה ובמצב התכנוני החדש שווי לזכויות של 275% למרכיב הקרקע בלבד.

לגבי חלקה 3 נקבעה ההשבחה לפי ההפרש בזכויות הבניה בין שני מצבי התכנון (שינוצלו באחד הבניינים החדשים שיוקמו במגרש המאוחר), כשהוא מוכפל בשווי למ״ר מבונה משרדים במועד הקובע.

הובאו בחשבון במצב התכנוני החדש שני גורמי הפחתה:

א. מקדם דחיה לאיחוד וחלוקה ומושע של 0.79 לפי שיעור היוון שנתי של 8% ל- 3 שנים.

ב. עלויות הריסה ופינוי של $33,540.

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים קבעו במצב התכנוני הקודם, שווי לשני המבנים הבנויים על החלקות 3,2. שווי למ"ר בנוי של המבנה בחלקה 3 מגלם את מצבו הפיזי הטוב במועד הקובע (לפי שומת הוועדה שנערכה בשנת 1990).

בתחשיב ההשבחה נמצא שלא קיימת השבחה לשתי החלקות כתוצאה משינוי זכויות הבניה ל-250%.

ההחלטה:

הבניין הבנוי על חלקה 3 (רוטשילד 39) נותר ללא שינוי במצב התכנוני החדש. לכן, התועלת ממנו זהה בשני מצבי התכנון.

התכנית מקנה זכויות בניה שבין 250% לבין 275% לשטח הקרקע כולו (כולל שטח חלקה 3 הבנויה), אך מנגד מסמנת להריסה את המבנה שבחלקה 2 (שהינו מבנה שהוקם בשנות השלושים ולא מותקנת בו מעלית).

ההשבחה הגולמית לתכנית תא/1881 הינה איפוא הפרש בין שווי יתרת זכויות הבניה בחלקות 3,2 לבין השווי של הבניין שבנוי בחלקה 2.

את ההשבחה הזו, יש לדחות למשך הזמן הסביר עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה בין שני הבעלים שבמתחם ועד להריסה בפועל של המבנים המאוכלסים שבחלקות 66,65 (רחוב אחד העם 46-48) וחלקה 2 (רוטשילד 37).

אני סבור כי קביעת דחיה של שלוש שנים, כפי שביצעו שמאי הוועדה, אינה ריאלית. המציאות התכנונית בישראל מלמדת כי קיימת מורכבות רבה באישור תכנית איחוד וחלוקה ולנוכח זמן ההתארגנות הדרוש להריסת מבנים שבנויים בבניה רוויה ומאוכלסים, אין זה סביר לקבוע תקופת דחיה נמוכה מ- 6 שנים, שהוא פרק הזמן המזערי הדרוש להשלמת שני הליכים אלה, שכל אחד מהם מורכב ומותנה בתנאים רבים.

לאור האמור, אני קובע תוחלת זמן דחיה של 10 שנים לאישור תכנית איחוד וחלוקה והריסת הבניינים הרוויים המאוכלסים שתאפשר את מימוש התכנית.

בשל דחיה צפויה זו יובאו בחשבון זכויות של 265% במצב החדש בהתאם להפחתה שנקבעה בתכנית תא/1881 ביחס למועד מימוש הבניה.

7.6 <u>שווי בנוי ומבונה למשרדים במועד הקובע</u>

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה קבעו שווי של 900$ למ"ר בנוי משרדים ושווי של 600$ למ"ר מבונה למשרדים, בהתבסס על נתוני השוואה מתוך ביטאון שמאי המקרקעין "מקרקעין וערכם" גיליון מרץ 1983 בהתאמה למיקום הנכס.

למציאת שווי מ"ר מבונה, בוצע תחשיב חילוץ של מרכיב הקרקע משווי משרדים ברמה גבוהה של 1,500 $ על הצד הזהיר (טווח של 1,200 $ - 1,700 $), שממנו נוכתה יזמות של 15% ועלות בניה של כ-700 $.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים קבעו את ערכי השווי הבאים:

- שווי של 1,100 $ למ״ר בנוי בבניין משרדים עם מעלית בסטנדרט טוב.
- שווי של 900 $ למ״ר בנוי בבניין משרדים ללא מעלית בסטנדרט בינוני.
- שווי של 350 $ למ״ר מבונה משרדים.

למציאת שווי מ״ר מבונה, בוצע תחשיב חילוץ של מרכיב הקרקע משווי בנוי של 1,200 $, שממנו נוכתה יזמות של 15% ועלות בניה של כ- 700 $ (עלות הקמה לבניין משרדים עם מעלית בסטנדרט טוב, נכון לחודש מאי 1983).

בקביעת ערכי השווי, שמאי הבעלים התבססו על נתוני ההשוואה מהמקורות הבאים:

- בביטאון שמאי המקרקעין ״מקרקעין וערכם״ גיליון פ״ח (88), מחודש יולי 1982, נרשמו ערכי שווי למשרדים ברמה מעולה בתל אביב בטווח של 1,040 $- 1,320 $ ולמשרדים ברמה בינונית בתל אביב בטווח של 720 $ - 880 $ ועלות בנייה של 230 $ לבניית בית מגורים בן 4 קומות, ללא מעלית, ברמת בנייה בינונית באזור השפלה.
- בביטאון שמאי המקרקעין ״מקרקעין וערכם״ פ״ט (89), מחודש מרץ 1983, נרשמו ערכי שווי למשרדים ברמה מעולה בתל אביב בטווח של 1,200 $ - 1,700 $ ולמשרדים ברמה בינונית במיקום מרכזי בטווח של 800 $ - 1,000 $.
- ביטאון שמאי המקרקעין ״מקרקעין וערכם״ צ״א (91), מחודש מאי 1984, נרשמו ערכי שווי למשרדים ברמה מעולה בתל אביב בטווח של 1,200 $ - 1,700 $ ולמשרדים ברמה בינונית במיקום מרכזי בטווח של 800 $ - 900 $.

<u>ההחלטה:</u>

קיים קושי ממשי באיתור נתוני שוק במועד הקובע (שנת 1983), בתקופה בה טרם תועדו נתוני העסקאות במערכות ממוחשבות ובתקופה שבה מספר הפרסומים אודות מחירי נדל״ן מועט ופרטיהם חלקיים. קשה עוד יותר איתור נתוני מחירי קרקע למשרדים, שהינו ייעוד נפוץ עוד פחות מייעוד למגורים.

בשל קושי זה התבססו שמאי הצדדים בלית ברירה בעיקר על פרסום שווי בבטאון אגודת שמאי המקרקעין ״מקרקעין וערכם״.

אני סבור כי התבססות זו על פרסומי בטאון אגודת השמאית סבירה ומתבקשת לנוכח העדר נתונים ובנוסף אליה יבוצע איסוף של מחירים ממקורות שונים נוספים ומהעיתונות כדלקמן:

א. פרסומי שווי משרדים בתל אביב בבטאון אגודת שמאי המקרקעין – ״מקרקעין וערכם״

חודש הפרסום	רמה מעולה למ"ר			רמה בינונית למ"ר			משרדים ישנים למ"ר		
	טווח		שינוי	טווח		שינוי	טווח		שינוי
10/1981	$1,111	$1,259		$963	$1,111		$741	$889	
07/1982	$1,074	$1,364	3%	$744	$909	-20%	$620	$620	-24%
03/1983	$1,700	$2,200	60%	$800	$1,000	9%	$650	$750	13%
05/1984	$1,200	$1,700	-26%	$800	$900	-6%	$650	$750	0%

ב. מחירי שכירות למשרדים בתל אביב

להלן טבלה מרכזת של נתוני שכירות למשרדים בתל אביב. מחיר למ״ר חושב באמצעות שימוש ב״שיעור היוון כולל״ של 9.5% שהיה שיעור מקובל באותה העת:

מועד קובע	גו"ח	מיקום	שטח במ"ר	שימוש	שכ"ד למ"ר	מחיר למ"ר
05/10/1982	7104/202	קרליבך 29	91	משרדים	$5.3	$666
05/10/1982	7103/129	סעדיה גאון	563	משרדים	$9.0	$1,137
01/04/1983	7109/283	בית קלקא	1,000	משרדים	$8.0	$1,011
01/04/1983	7103/129	סעדיה גאון	267	משרדים	$13.0	$1,642
18/09/1983	7103/129	סעדיה גאון	563	משרדים	$9.0	$1,137
10/10/1983	7104/143	בית מוסדות		משרדים	$10.0	$1,263
01/04/1984	7104/227	בית אפשטיין	5,000	משרדים	$7.0	$884
24/07/1984	7103/129	סעדיה גאון	335	משרדים	$9.0	$1,137
ממוצע					$8.8	$1,173

פרסומים נוספים מהעיתונות של אותה העת (שלא הוצגו מאחר שפרטיהם אינם מלאים) מצביעים אף הם על דמי שכירות נהוגים של $10 - $8 למ״ר לחודש.

נראה כי באמצע שנת 1983 היו המחירים בשיא ולאחר מכן (לאחר פרוץ משבר מניות הבנקים) שקע המשק למיתון ואי וודאות שהביאו לירידת מחירים דולרית הן במשרדים והן למגורים (ראה מחירי מגורים בנספח התחשיבים).

לנוכח המחירים שנצפו בסמוך למועד הקובע ולמיקום המבוקש של המבנים שבנדון אני קובע שווי כדלקמן:

- משרדים בחלקה 2 (רחוב רוטשילד 37) 1,100 $ למ״ר
- משרדים בחלקה 3 (רחוב רוטשילד 39) 1,300 $ למ״ר

קביעת שווי מרכיב הקרקע קשה גם היא וזאת לנוכח העדר פרסומים באשר לעלויות הבניה הנורמטיביות ושיעור היזמות המקובל במועד הקובע ההיסטורי.

בשנות השמונים היתה רווחת הבניה בעסקאות אחוזים (״קומבינציה״) וזאת לנוכח המיסוי הכבד במכר קרקע באותה התקופה.

שיעורי הקומבינציה שהיו נהוגים באותה העת היו בטווח שבין 35%-42% בשכונות המבוקשות של ערי הלוויין ובטווח שבין 40%-50% בעיר תל אביב. באזורי הביקוש של העיר תל אביב הגיעו עד קרוב ל- 55% (ראה שיעורי קומבינציה מקובלים לפי בטאון ״מקרקעין וערכם״ בנספח התחשיבים).

לפיכך, בהנחת מקדם קומבינציה ראוי של 50% למשרדים בסביבה שבנדון ולאחר ניכוי ״מקדם תמורה״ מקובל של 20% בעסקאות אחוזים בשנות השמונים, אני קובע שווי מרכיב קרקע של כ- 42% משווי משרדים בנויים חדשים שהם כ- 600 $ למ״ר מבונה[15].

יצויין כי שמאי הוועדה העריך בשומה שנערכה לנכס הנדון בשנת 1990[16] שווי מרכיב הקרקע של

[15] לפי 42% מתוך 1,450 $ למ״ר.
[16] שומה לנכס הנדון נערכה על ידי שמאי הוועדה מר בצלאל קציר ביום 5/4/1990.

כמחצית מהשווי הבנוי הקיים (הישן) בשומה שנערכה לנכס שבנדון לתכנית תא/1881/1 שמביא לתוצאה דומה.

8. <u>מסקנות והערכה</u>

8.1 נכון לעת הזו לא קיימת לבעלים בנכס השבחה, אלא, פגיעה בגין אישור רצף התכניות במצב התכנוני החדש.
זאת כתוצאה משינוי הייעוד בשנת 1983 ממגורים למשרדים (ששוויו כיום נמוך משמעותית), לנוכח ההקטנה בזכויות הבניה מ- 275% ל- 250% וכתוצאה מצמצום הגמישות התכנונית בשנת 1988, שנובעת משינויים בגבולות המגרשים.
עם זאת, שיטת חישוב ההשבחה על פי "הלכת פמיני" למועד היסטורי מביאה לקביעת היטל מעוותת מהבחינה הכלכלית, ומביאה את הבעלים לחלוק עם הציבור "התעשרות" שכלל לא הייתה להם במועד המימוש (מכר משנת 2012).

8.2 ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/1881 ליום 4/6/1983 לחלקות 3,2 יחד הינה 7,040 ₪.
ההיטל מהווה מחצית מהנ"ל, 3,520 ₪.

9. <u>חלוקת השכר</u>

שומות שני הצדדים אינן בלתי סבירות וכך גם הטיעונים שהועלו בתגובות ההדדיות.
לפיכך הצדדים יישאו בשכר בחלקים שווים.

אייל יצחקי
שמאי מכריע

נספח: תחשיב

נספח – תחשיב

נתונים

החלקה	חלקת מקור	שטח מקור	שטח רשום	שטח בנוי	זכויות לפי 275%	זכויות לפי 265%
2	113+114	502.73	498	659.8	1,370	1,320
3	82	835.00	816	1,759.5	2,244	2,162
סה"כ				**2,419**	**3,614**	**3,482**

תחשיב ההשבחה

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	שווי למ"ר	שווי	שטח	שווי למ"ר	שווי
חלקה 2-שטח בנוי	659.80	$1,100	$725,780			
חלקה 3-שטח בנוי	1,759.45	$1,300	$2,287,285	1,759.45	$1,300	$2,287,285
יתרת זכויות בניה כזמינות				1,722.65	$600	$1,033,590
סה"כ			**$3,013,065**	3,482		**$3,320,875**

ההשבחה הגולמית			$307,810
דחיה לאיחוד וחלוקה ולמימוש הריסה בחלקות 2,65,66	10	7%	0.51
ההשבחה לאחר דחיה			$156,475
ההשבחה בשקלים חדשים	שע"ח	0.045	₪ 7,041
ההיטל בשקלים חדשים			₪ 3,521

מקרקעין וערכם

מגורים בתל אביב

חודש פרסום	שווי לחדר באזור טוב			שווי לחדר באזור בינוני			שווי לחדר באזור נחשל		
	טווח		שינוי	טווח		שינוי	טווח		שינוי
10/1981	$10,370	$11,852		$7,407	$8,889		$2,963	$3,704	
07/1982	$10,744	$12,397	4%	$8,264	$9,091	6%	$2,893	$3,306	-7%
03/1983	$15,000	$22,000	60%	$9,000	$11,000	15%	$3,000	$3,000	-3%
05/1984	$13,000	$20,000	-11%	$8,000	$10,000	-10%	$2,800	$2,800	-7%

שיעור קומבינציה במגורים בתל אביב

חודש פרסום	אזור טוב		אזור בינוני		אזור נחשל	
	טווח		טווח		טווח	
03/1983	55%	60%	45%	50%	28%	30%
05/1984	50%	55%	40%	45%		

שווי למשרדים במועד הקובע אינו נופל משווי למגורים ואף גבוה ממנו	
שיעור הקומבינציה במועד הקובע הינו	50.0%
שווי מרכיב הקרקע ביחס לשווי הבנוי לפי מקדם תמורה של 20%	41.7%
שווי מ"ר בנוי חדש במועד הקובע	$1,450
מכאן ששווי מרכיב קרקע הינו	$604