נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

27 נובמבר 2011

שומה מכרעת

בעניין שבין:

משפחת א.ח.י.ד בע"מ – "המבקש"

ע"י עו"ד בנימין לנדה ושמאי המקרקעין הה' דני טרשנסקי ואריה קמיל

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אבי יפו - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר צור

הנדון: המקרקעין בגוש 7066, חלקה 6
רחוב לבנדה 2, תל-אביב - יפו
היטל השבחה בגין תכניות ע', 1043 א' ו-ע1
ומימוש זכויות בפירוק חברה ברצון

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו (המשיבה), לבין משפחת א.ח.י.ד בע"מ (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורן של התכניות שסימנן: ע', 1043 א' ו-ע1, ומימוש זכויות בפירוק חברה ברצון.

- "**עמדת המשיבה**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר מאיר צור מיום 15.5.2011.

- "**עמדת המבקש**" מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין הה' דני טרשנסקי ואריה קמיל מיום 15.8.11.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 15.8.2011 קיבלתי משמאי המבקש את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, דרישת תשלום היטל השבחה מטעם המשיבה, מכתב מב"כ המבקש שנושאו החבות בריבית פיגורים, העתק החלטה של הוועדה המקומית הדנה בהסדרת מקומות חנייה, צילומים של נכסים סמוכים.
2. ביום 23.8.2011 התקבלה תגובת שמאי המשיבה בכתב, הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקש, הפנייה לשומות מכרעות קודמות.
3. קיימתי דיון מקצועי ביום 31.10.2011 בהשתתפות הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון המקצועי וכל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

2. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 11.9.2011 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין.

3. המועדים הקובעים

לתכנית ע' - 13.12.1985.

לתכנית 1043 א' - 4.1.2002.

לתכנית ע1 - 2.4.2003.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 7066.

חלקה : 6.

שטח חלקה רשום : 505 מ"ר.

מהות המקרקעין : מגרש ועליו מבנה תעשייה/מלאכה/משרדים בן 3 קומות מעל מרתף.

בעלות : פרטית (ראה סעיף 7).

כתובת : רחוב לבנדה 2, תל-אביב יפו.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה חלקה רשומה, ועליה מבנה תעשייה/מלאכה בן 3 קומות מעל מרתף, שכתובתה רחוב לבנדה 2, בתל-אביב- יפו.

הסביבה : המקרקעין נשוא השומה ממוקמים במזרח תל-אביב, בשוליים הצפון-מזרחיים של שכונת שפירא. הסביבה מאופיינת בערוב של שימושי קרקע הכוללים: מבני תעשייה ומלאכה, אחסון ומגורים. מבני המגורים ברובם דו קומתיים, ישנים מאוד שניבנו לפני עשרות בשנים, ותואמים את הבניה הותיקה של שכונת שפירא. רחוב לבנדה ברובו חד סטרי לתנועת כלי רכב, להוציא הקטע הכולל את נשוא השומה שבו הוא דו סטרי עם אי תנועה במרכזו. הרחוב מתחיל בצפון ברוחב לה-גרדייה/ראש פינה ומסתיים ברחוב שלמה בדרום ממול לנשוא השומה. שימושי הקרקע לאורך הרחוב מגוונים וכוללים: בתי מלאכה, מוסכים, אחסנה, משרדים, מגורים, מסחר ועוד.

החלקה והמגרש: חלקה 6 בגוש 7066 בשטח רשום של 505 מ"ר. צורתה דמוית טרפז בלתי רגולארי עם חזית של כ-18 מ' לרחוב לבנדה, ועומק משתנה של 32 – 36 מ'. פני הקרקע משופעים ממערב למזרח. הפרשי הגובה של כ-2 מ'.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

הבנוי על החלקה: על החלקה בנוי מבנה תעשייה הכולל מרתף חלקי ו-3 קומות מעל הקרקע, וכן קומת גג חלקית. הבנייה קונבנציונאלית, השלד מבטון. קירות החוץ בלוקים מחופים טיח חלק.
מצבו הפיזי סביר, ותואם את גילו.
להלן פרוט השימושים בחלקי המבנה:
במרתף בשטח כ-230 מ״ר נגריה ושטחי אחסון שאינם פעילים.
בקומה הקרקע בשטח של כ-318 מ״ר בית דפוס ושטחי אחסנה.
בקומה א׳ בשטח של כ-318 מ״ר בית כנסת ומשרדים.
בקומה ב׳ בשטח של כ-226 מ״ר משרדים.
בקומת הגג החלקית סטודיו לאומנויות.

גבולות המקרקעין כדלקמן:
צפון – מבנה תעשייה/מלאכה חד קומתי בבנייה ותיקה נטוש (רחוב לבנדה 4).
דרום – מבנה תעשייה/מלאכה חד/דו קומתי בנוי בקיר משותף (רחוב ישראל מסלנט 56).
מערב – רחוב לבנדה ומעברו מבנה בן 3 קומות בשימוש מעורב של מלאכה ומגורים.
מזרח – מבנה תעשייה/מלאכה בן 3 קומות.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

6.1 תכניות ב״מצב קודם״

- **תכנית 590,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1475 מיום 19.9.1968.

הייעוד - אזור מלאכה.
זכויות הבניה - 40% לקומה, ולא יותר מ-3 קומות, סה״כ 120% בניה.
גובה הבניין - 5.5 מ׳ בקומה אחת, 8.8 מ׳ בשתי קומות, 11.5 מ׳ בשלוש קומות.
מגרש מינימאלי - 500 מ״ר.
קווי בניין - קדמי כמסומן בתשריט, צדדי – 3 מ׳, אחורי – 5 מ׳.
תכליות ושימושים - מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספרים, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות, צורפים, בתי חרושת לקרח, בתי קירור, חיתוך יהלומים וליטושם, מאפיות, מחסנים, שרברבים, נגרים (במגבלות), עושי מזרנים, זגגות.
לא יותרו מגורים כלשהם באזור המלאכה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

- **תכנית 1038,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20.6.1968.

מטרת התכנית : להשהות חלק מהתכניות באזור התחנה המרכזית החדשה לתקופה של שנה (תכנית 590 נכללת ברשימת התכניות המושהות).

- **תכנית 1205,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1912 מיום 19.4.1973.

מטרת התכנית : לייעד שטחים לדרך לתנועה מהירה, לרכבת, לאפיק מי שיטפונות, לשטח ציבורי פתוח, ולשטח לתכנון בעתיד.
הייעוד : שטח לתכנון בעתיד.
היה והוועדה המקומית שוכנעה שבנייה על החלקה לא תפריע ליישום מטרות התכנית, היא תהיה רשאית להתיר בנייה עליה.

- **תכנית 1386,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1750 מיום 26.8.1971.

התכנית חלה על כל אזורי המלאכה והתעשייה בעיר ת״א, ומטרתה לאפשר הקמת סככות במרווחים האחוריים של הבניינים, במטרה לאפשר אחסנה מחוץ לבניין.
שטח הסככות לא יעלה על 10% משטח המגרש, ובתנאי שהבניה תהיה ללא קירות.

6.2 תיק בניין ורישוי

בתיק הבניין במשרדי הוועדה המקומית לא נמצאו היתרי הבנייה לפיהם נבנה המבנה הבנוי על החלקה, להוציא היתר בנייה מיום 17.5.1956 לפיו הותרה בניית מחסה במרתף.
להלן פרוט שטחי הבנייה כפי העולה מתשריט שנמצא בתיק הבניין:
מרתף – כ-230 מ״ר המשמש בעיקר לאחסנה.
קומת קרקע – כ-318 מ״ר המשמשת לבית דפוס ומחסן לאחסנת נייר.
קומה א׳ – כ-318 מ״ר המשמשת למשרדים ולבית תפילה.
קומה ב׳ – כ-226 מ״ר המשמשת למשרדים.
קומה ג׳ – אין אפשרות לאמוד את השטח, משמשת כסטודיו לאומנים.

6.3 תכניות ב״מצב חדש״

- **תכנית ע׳,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

מהווה תכנית כלל עירונית, שמטרתה הסדרת הבניה במרתפים.
באזור שייעודו תעשייה ומלאכה, מותרת בניית 2 מרתפים בגבולות המגרש.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

השימושים המותרים במרתף באזור תעשייה ומלאכה: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף, ואילו יתרת השטח יכולה לשמש את צרכי התעשייה והמלאכה כגון: אחסנה, אריזה, בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה והמלאכה שמעליהם ויירשמו כיחידה אחת עמו.

חישוב אחוזי הבניה : שטחי קומת מרתף שנועד לשימושים שאינם כרוכים להפקת רווחים לא ייחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בנין. שטח קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה, אם נועדו לשימושים להפקת רווחים, לרבות שטחי מדרגות והמעליות, המובילים והמשרתים שימושים אלה, ייכללו באחוזי הבניה של הבניין.

גובה קומות המרתף: גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה בבנין שאינו משמש למגורים או בבנין מעורב למגורים עם חזית מסחרית, ייקבע על ידי הוועדה המקומית בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, אם קיימות שם הוראות כאלה, ואם לאו – בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה המקומית לפי השימושים שיותרו בה, ובכל מקרה לא יעלה גובה הקומה מעל 4 מ', הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה.

- **תכנית 1043 א',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20.12.2001.

מטרת התכנית : (1) לאפיין אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות. (2) להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי תעסוקה, ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור. (3) לפרט שטחי שרות לשטחי הבניה הקבועים בתכנית הראשית. (4) לקבוע מגבלות ומניעת מטרדים ולשמירה על איכות הסביבה לגבי כל השימושים באזורי תעסוקה.

ייעוד : החלקה שבנדון נכללת בייעוד אזור תעסוקה א' שמיקומו ממערב וממזרח לנתיבי איילון.

תכליות : משרדים; תעשיה עתירת ידע, שטחים לרווחת העובדים כולל שרותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים; מסחר סיטונאי לעסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות קימעונאים, ליצואנים, ליבואנים, לעסקים של תווך סחורות, לקניינים ולאגודות קואופרטיביות העוסקות בשיווק מוצרים וכו'; מסחר קמעונאי בקומת הקרקע בלבד הכולל שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה, מסעדות, שרותי אוכל וסניפי בנק מסחריים; שרותי רכב כולל מכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון; הובלה ותחבורה כולל נוסעים ומטענים, פעילויות עזר שונות לתחבורה כגון: סוכנויות נסיעות, שרותי דואר ובלדרות, עמילות מכס; אחסנה כגון: מחסנים כלליים, מחסני ערובה וקירור פרט לממגורות; אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים בכל הקומות בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א – יפו, בדרך של הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק, למעט במגרש הגובל באזור מגורים, לרבות הגובל בכביש הגובל בשכונת מגורים; מבני חניה כשימוש עיקרי; בתי מלון בכפוף להנחיות עיריית ת"א-יפו ומשרד התיירות כפי שיקבעו מעת לעת.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

שטחי שרות : מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו מרתפים על פי הוראות תכנית ע'. במפלס הכניסה לבניין ובמפלסים שמעליו יותרו שטחי שרות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר במגרש. בנוסף הועדה המקומית רשאית להתיר כשטחי שרות שטחים לרווחת הציבור בקומות קרקע מסחריות ו/או רב תכליתיות בתנאים הבאים : (א) רוחבם עולה על 3 מ' (ב) השטחים יהיו פתוחים לכלל ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור (ג) תובטח פתיחתם בשעות עפ"י קביעת הועדה המקומית (ד) בשטחים אלה יותקנו מתקנים ושירותים לרווחת הציבור.

- **תכנית ע1,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מהווה תכנית מתאר כלל עירונית, שינוי לתכנית ע', ועל פי הוראותיה הותרה הקמת 2 מרתפים בגבולות המגרש. ואולם, לצורך אומדן ההשבחה יובא בחשבון רק מרתף ששטחו 80% משטח המגרש.
שימושים : חנייה ומתקנים טכניים, ובנוסף 50% כשטחים נילווים לתעסוקה, ובתנאי שיוצמדו לקומת הקרקע ושטחם לא יעלה על יחידת השימוש העיקרי. בשטחים אלה יותרו שימושים כגון : מלתחות, חדר אוכל, מחסנים, ארכיונים, חדרי כספות וכיו"ב.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד מיום 17.7.2011, ושהועבר אלי ע"י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים :

גוש : 7066.
חלקה : 6.
שטח חלקה רשום : 505 מ"ר.
בעלות רשומה : משפחת א.ח.י.ד בע"מ – בשלמות.
הערות : עפ"י פקודות המסים לטובת מס רכוש ת"א ועיריית ת"א-יפו.
צו הריסה לטובת עיריית ת"א-יפו.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן :

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.1. השבחה לתכנית ע'

8.1.1 עמדת המשיבה – בשל קיומו של מרתף התכנית אינה תורמת לשווי המקרקעין, ולא חלה בגינה השבחה.

8.1.2 עמדת המבקש – אין מחלוקת.

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע – הסכמת הצדדים מקובלת עלי בהיותה סבירה, ואני מאמצה.

8.2. ההשבחה לתכנית 1043 א'

8.2.1 עמדת המשיבה – מגוון השימושים בתכנית 590 הוא בעיקרו למלאכה. לעומת זאת, מגוון השימושים בתכנית 1043 א' רחב בהרבה כמפורט בהוראותיה.

על החלקה בנוי מבנה ותיק והשטח הבנוי מעל לקרקע הוא 860 מ"ר לפחות. השימוש הטוב והיעיל, במועד הקובע, היה השארת המבנה במצבו הקיים, והסבת השימושים לאלה המותרים בהוראות התכנית.

אין להביא בחשבון, במניין השיקולים, את התכנית המוכרת בשם "גשר המכנסיים"- מתחם גולומב מסלנט – שכן מדובר בתכנית שאינה מאושרת, שהיא תחבורתית בעיקרה, אין כל וודאות אם היא תאושר ומתי, ובכל מקרה גם אם היא תאושר הרי שהיא תערך במתכונת של איחוד וחלוקה חדשה, ולכן זכויות בעלי החלקות לא ייפגעו. התכנית שבהכנה אכן יוצרת תנאי אי וודאות מסויימים, אבל מכיוון שבשומה הובאו בחשבון הן דחייה והן הפחתה בערכי השווי בשל מאפייני הסביבה, הרי שאין להביא בחשבון דחייה על דחייה.

אין כל תימוכין לטענת שמאי המבקש לפיה אין כדאיות להוסיף שטחי שרות. השמאי המכריע אוהד דנוס העריך בשומתו המכרעת למקרקעין ברחוב החרש 6 כי שטחי השרות תורמים לעליית השווי ב-12%.

אין כל הוכחה כי לא יאושר שימוש למסחר בקומת הקרקע בשל הקרבה למגורים. הדבר מנוגד למקרים רבים אחרים ברחבי העיר.

אין להביא בחשבון קיומו של דייר מוגן, שכן הנושא אינו משפיע על הרחבת השימושים.

שווי המקרקעין נערך בהתבסס על שומות מכרעות קודמות, ולהן פרטיהן:

כתובת	שם השמאי	השבחה ב-$ לק"ק	השבחה ב-$ למשרדים	השבחה ב-$ לשטחי שרות
החרש 6	אוהד דנוס	לא רלוונטי	100 $	200 $
החרש 8	לבנה אשד	לא רלוונטי	200 $	150 $ (לאחר התאמות)
החרש 20	בני גולדשטיין	200 $	100 $	100 $
המסגר 32	יצחק ברמן	175 $	135 $	175 $

תוספת השווי הנובעת מהרחבת השימושים הוערכה בגישה שמרנית ביותר: 120 $/מ"ר בקומת הקרקע ו-60$/מ"ר בקומות העליונות. האומדן הזהיר והשמרני משקלל כבר את כל תנאי אי הוודאות ואת הדחייה עד להבשלת התנאים למימוש השימושים המותרים.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

אומדן ההשבחה על מרכיביה -

בקומת הקרקע למסחר : 505 מ״ר * 40% * 120 $/מ״ר = 24,240 $.

בקומות העליונות למשרדים: 505 מ״ר * 80% * 60$/מ״ר = 24,240 $.

לתוספת שטחי שרות : 505 מ״ר * 10% * 120% * 240 $/מ״ר = 14,544 $.

סה״כ ההשבחה - 63,024 $ * 4.491 ₪/$ = **283,040** ₪.

8.2.2 עמדת המבקש – במועד הקובע טרם הבשילו התנאים למימוש השימושים המותרים על פי הוראות תכנית 1043 א׳. השימושים המותרים בקומת הקרקע הם מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה, מסעדות, שירותי אוכל, סניפי בנק, וזאת מעבר לשימושים שהיו מותרים בתכנית 590 ושכללו מסעדות ומאפיות.

מאפייני השימושים בסביבה שונים בתכלית מאלה המותרים על פי הוראות תכנית 1043 א׳, והוצגו דוגמאות של שימושי קרקע בסביבה, כולל כאלה לאורך רחוב לבנדה. סביבת הנכס אינה מתאימה למשרדים, וכך לדוגמא בחלקה 127 בגוש 7066 (ברחוב גולומב) הוקם בניין חדש הכולל קומת קרקע מסחרית ומשרדים בקומות העליונות. הבניין אינו מאוכלס, פרט לחלק מקומת המשרדים שהושכרה לאחרונה. קומת הקרקע נותרה ריקה וללא שימוש בהעדר ביקוש. הרחבת השימושים בקומת הקרקע היא זניחה, והשימושים הם עדיין למלאכה, מוסך וכדומה.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי הוועדה המקומית יזמה תכנית חדשה למתחם, הידועה בשם ״גשר המכנסיים״, והיא מונעת כל בנייה במתחם, בשל היותה בעלת היבטים תחבורתיים בעיקר. התכנית מונעת כל זמינות לבנייה.

בשל שימושי הקרקע בסביבה, ובמיוחד בשל קיומם של בתי מגורים, הרי שעל פי סעיף 11 להוראות התכנית אין כל וודאות שיאושרו השימושים הנוספים. משכך, יש להביא בחשבון דחייה של 20 שנה עד שיבשילו התנאים למימוש השימושים כפי שנקבעו בהוראות התכנית.

יש להביא בחשבון את העובדה שחלק מהמבנה מוחזק ע״י דייר מוגן, כגורם המעכב את מימוש הרחבת השימושים.

גם עסקות ההשוואה, שבוצעו ברחוב גולומב בין השנים 2000 – 2008, מצביעות על כך שרמת המחירים לפני אישור תכנית 1043 א׳ ולאחריה נותרה ללא שינוי, כמפורט להלן:

גוש	חלקה	כתובת	תאריך	שטח במ״ר	מחיר בש״ח	מחיר למ״ר קרקע
7066	79	גולומב 50	20.8.00	743	3,232,000	₪ 4,350
7066	83	גולומב 40	29.5.01	422	1,720,000	₪ 4,076
7066	83	גולומב 40	10.6.01	85	345,582	₪ 4,065
7066	85	גולומב 36	15.6.05	798	3,049,541	₪ 3,821
7066	80	גולומב 46	7.7.08	497	2,000,000	₪ 4,024
7066	81	גולומב 44	7.7.08	281	1,150,000	₪ 4,092
7066	81	גולומב 44	6.9.07	385	1,591,000	₪ 4,132

לדעת שמאי המבקש, הן מניתוח העסקות והן מאופי השימושים בסביבה, ניתן להסיק שתכנית 1043 א׳ לא תרמה לעליית שוויים של המקרקעין, **ולא חלה השבחה.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

לחילופין, הוצג אומדן ההשבחה על בסיס העקרונות הבאים:

תרומת הרחבת השימושים לשווי מ״ר מבונה : 190 ₪.

שטח אקווי. מבונה : 363.6 מ״ר (161.6 מ״ר בק״ק, 202 מ״ר בקומות א׳ ו-ב׳).

שווי מ״ר מבונה שטחי שרות : 1,120 ₪ (240 $).

תוספת שטחי שרות : 60.6 מ״ר.

דחייה בגין סיכון ופינוי דייר מוגן : 0.7.

דחייה עד ליצירת התנאים למימוש הרחבת השימושים : 0.31 (20 שנה ב-6% ריבית).

<u>ההשבחה</u> – {(363.6 מ״ר * 190 ₪/מ״ר) + (60.6 מ״ר * 1,120 ₪)} * 0.7 * 0.31 = **29,906** ₪.

8.2.3 הכרעת השמאי המכריע –

<u>כללי ומתודולוגיה</u> – בחלק מאזורי התעשייה והמלאכה של העיר תל-אביב, השתרש במשך שנים רבות מצב לפיו השימוש בפועל לא תאם את המותר על פי התכניות התקפות, אלא כלל שימושים לתעשייה עתירת ידע או משרדים בקומות העליונות. בקומת הקרקע של המבנים השימוש, לא אחת, הוא למסחר.
מכיוון שבשוק המקרקעין היתה ידועה התופעה של שימוש למשרדים בקומות העליונות, הרי שרמת המחירים (שבאה לידי ביטוי בעיקר בדמי השכירות) לא הבחינה בין מבנה שייעודו למשרדים, לבין מבנה שייעודו מלאכה או תעשייה, אך השימוש בקומותיו העליונות היה למשרדים.
לגבי השימוש למסחר בקומת הקרקע, הרי שבמרבית המקרים שהתופעה התרחשה, הועדה המקומית נהגה לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג.
בסוף שנת 2001 אושרה תכנית 1043 א׳, שבאה בעצם לתת תוקף חוקי לנוהג שהשתרש בעיקר לשימוש כמשרדים, ושאינו בהכרח תואם תכנית. בפועל, כמעט ולא ניתן למצוא עסקות השוואה שישקפו את השינוי החוקי/תכנוני שיצרה תכנית 1043 א׳. העסקות שהוצגו מטעם המבקש תומכות, לדעתי, בכך. מחירי השוק התנהגו על פי השימושים בפועל ולא על פי השימושים המותרים מבחינה חוקית.
במקום בו לא ניתן למצוא עסקות השוואה המשקפות את השינויים בשוק המקרקעין, הנובעים מאישורן של תכניות, רצוי וראוי שההערכה תבוצע על פי ניסיונו ומיומנותו של השמאי. אני סבור שאין כל פסול במקרים כאלה להשתמש במודלים כלכליים.
המודל הכלכלי, שיוצג להלן, מתבסס על הערכת שווי השוק בהתבסס על מכפיל שווי של דמי השכירות. במקומות בהם הייעוד הוא משרדים והשימוש גם הוא למשרדים, רמת הסיכון נמוכה יותר מזו שבמקום בו הייעוד הוא תעשייה או מלאכה והשימוש הוא למשרדים. רמת הסיכון באה לידי ביטוי בשיעור הריבית המשקפת את מכפיל השווי.
התשואה הראויה מנכס מניב מחושבת ונאמדת על פי מספר משתנים, שאחד מהם בלבד הוא רמת הסיכון. ברמות תשואה של 8% - 9% מרכיב הסיכון מהווה כ-2%. לכן, תוספת של כ-25% במרכיב הסיכון, תשקף תוספת של כ-0.5% בתשואה הכוללת.

התשואה השנתית לסיכון הנמוך יותר - 8.5% (מכפיל שווי 141.2 לדמי שכירות חודשיים).

התשואה השנתית לסיכון הגבוה יותר - 9% (מכפיל שווי 133.3 לדמי שכירות חודשיים).

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

מצוי בידי מידע אודות דמי שכירות למשרדים בחלק הדרומי של רחוב המסגר משנת 1999. במועד זה ובמיקום זה דמי השכירות החודשיים הראויים עמדו על כ-41 ₪ למ״ר. לאחר התאמה למיקום (הפחתה של 20%), ולזמן (הפחתה של 10%), אני מעריך שאילו במועד הקובע היו קיימים משרדים בסמוך למקרקעין נשוא שומתי, דמי השכירות החופשיים הראויים בהם היו עומדים על 29 ₪ למ״ר.
בתחשיב הבא, המבוסס על גישת השווי השיורי, מוצגת ההשפעה של השימוש במכפיל שווי שונה על השווי של מרכיב הקרקע למשרדים:

משתנה	רמת סיכון נמוכה	רמת סיכון גבוהה
דמי שכירות למשרדים לחודש	29 ₪	29 ₪
מכפיל השווי	141.2	133.3
שווי למ״ר בנוי	4,095 ₪	3,866 ₪
בניכוי יזמות 20%	3,412 ₪	3,221 ₪
עלויות בניה (מעטפת)	2,785 ₪	2,785 ₪
יתרה לקרקע למשרדים בגישה השיורית	**627** ₪	**437** ₪
תוספת השווי למרכיב הקרקע	**190** ₪ למ״ר זכויות בניה שטח לשיווק	

אומדן השטח לשיווק – בתכנית 1043 א׳ הוגדרה תוספת בניה של 35% מהשטח העיקרי כשטחי שרות. אני סבור שגם אם ייבנו כל שטחי השרות, לא ניתן יהיה לשווקם ולקבל בגינם תמורה. יחסי הברוטו/נטו הסבירים, במיקום הנכס נשוא השומה, עומדים להערכתי על 15% מעבר לשטח העיקרי, ומשכך השטחים להערכת השווי במצב חדש הם כדלקמן:

מסחר בקומת הקרקע – 505 מ״ר מגרש * 40% *115% שטח לשיווק = 232 מ״ר.

משרדים בקומות - 505 מ״ר מגרש * 80% * 115% שטח לשיווק = 465 מ״ר.

הערה: ההשבחה תחושב רק לשטחים המותרים לבנייה, הגם שהשטח הבנוי גדול יותר.

שווי במצב קודם - מכיוון שעל החלקה בנוי מבנה, שבחלקו כבר משמש למשרדים, הרי שאומדן ההשבחה ייערך רק בגין הרחבת השימושים וללא התייחסות למחוברים.
את השווי של מ״ר מבונה הערכתי בהתבסס על העסקה שנכרתה בחודש מאי 2001 בחלקה 83 ברח׳ גולומב 40. שטח חלקה – 507 מ״ר. התמורה – 2,065,582 ₪.
להלן ניתוח העסקה ומקדמי השווי המתייחסים לשימושים בכל קומה כדלקמן:

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

הקומה	שטח נטו	מקדם שווי	שטח אקווי.
מרתף	507 מ״ר	0.4	203 מ״ר
קרקע	203 מ״ר	1	203 מ״ר
קומה א׳	203 מ״ר	0.5	101 מ״ר
קומה ב׳	203 מ״ר	0.5	102 מ״ר
סה״כ שטח אקוויולנטי			609 מ״ר
שווי מ״ר זכויות בניה בקומת הקרקע – 2,065,582 ₪ : 609 מ״ר			**3,390** ₪
שווי מ״ר זכויות בניה בקומות – 3,390 ₪ * 0.5			**1,695** ₪.
שווי מ״ר זכויות בניה במרתף – 3,390 ₪ * 0.4			**1,356** ₪.

השווי למ״ר קרקע במצב קודם עפ״י עסקת ההשוואה: 2,065,582 ₪/ 507 מ״ר = 4,074 ₪.
שווי החלקה כריקה ופנויה : 4,074 ₪/מ״ר * 505 מ״ר = **2,057,370** ₪.

שווי במצב חדש - ערכי השווי ומסד נתונים (השווי למ״ר מבונה) מבוססים על המודל הכלכלי המפורט לעיל, כאשר הבסיס הוא השווי למ״ר במצב קודם. אני סבור שבמיקום זה אין הבדל בשווי של מ״ר מבונה למסחר בהשוואה למ״ר מבונה למוסך או מלאכה. גם בשווי של מ״ר מבונה במרתף אין שינוי.
להלן תחשיב השווי במצב חדש על פי העקרונות שפורטו לעיל:

קומה	שטח לשיווק	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי	הערות
קרקע	232 מ״ר	3,390 ₪	786,480 ₪	
קומות א׳ ו-ב׳	465 מ״ר	1,885 ₪	876,525 ₪	1,695 ₪ + 190 ₪
מרתף	505 מ״ר	1,356 ₪	684,780 ₪	
סה״כ שווי מצב חדש במעוגל			**2,347,785** ₪	

ההשבחה (לפני דחייה) : 2,347,785 ₪ - 2,057,370 ₪ = **290,415** ₪.

דחייה – בהתבסס על העקרונות והשיקולים שהבאתי בחשבון בשומת השבחה שערכתי למקרקעין סמוכים (גוש 7066 חלקות 80 ו-81 ברחוב גולומב), אני סבור שבשל מאפייני הסביבה במועד הקובע לתכנית 1043 א׳ טרם התגבשו התנאים להטמעת שימושי הקרקע כפי שנקבעו בהוראותיה, ומסקנתי, היתה ונשארה, שתקופת הדחייה הראויה במקרה זה היא 15 שנים.
בשל המגבלה התכנונית הנובעת מתכנית ״גשר המכנסיים״ שבהכנה, ותנאי אי הוודאות שהיא יוצרת בכל הקשור לאפשרות להוצאת היתרי בנייה, אני סבור שאין להאריך את תקופת הדחייה, אך יש להגדיל את רמת הסיכון ולהעמיד את הריבית השנתית על 7%.
מקדם הדחייה – 0.362 (15 שנים בריבית של 7% לשנה).

ההשבחה בדחייה – 290,415 ₪ * 0.362 = **105,130** ₪.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.3. ההשבחה לתכנית ע1

8.3.1 עמדת המשיבה – מכיוון שהוראות התכנית מאפשרות הרחבת השימושים במרתף מאחסנה לכאלה הנילווים למסחר, אומדן ההשבחה נערך בגין מרכיב זה רק למרתף העליון. באומדן ההשבחה הובא בחשבון ששטח מרתף עומד על 80% משטח המגרש.
עצם העובדה ששמאים מכריעים קבעו שהתכנית תורמת לשווי המקרקעין, מצביעה על כדאיות בבניית מרתפים.
העובדה שהחלקה צמודה לחלקות נוספות, ובבעלות זהה, מאפשרת תכנון מרתף משותף בעלויות נמוכות יותר. השימוש לחנייה תורם לשווי המקרקעין, ולמרות זאת אומדן ההשבחה נערך בגין הרחבת השימושים למסחר במרתף העליון. השווי של מ״ר מבונה מבוסס על שומה מכרעת של השמאית המכריעה גב׳ לבנה אשד למקרקעין שכתובתם דרך שלמה 152.
<u>השבחה בגין הרחבת שימושים במחסנים</u> : 230 מ״ר * 0.5 * 50 $/מ״ר = 11,500 $ = **53,716** ₪ (כך בשומה).

8.3.2 עמדת המבקש – על פי הוראות תכנית ע׳ התאפשרה בניית שני מרתפים בשטח המגרש במלואו, בעוד שעל פי הוראות תכנית ע1 שטח המרתף לחישוב ההשבחה הוא 80% משטח המגרש.
שוק המקרקעין במועד הקובע אופיין בשפל. עובדה זו השפיעה בעיקר על שוק המסחר והמשרדים, ובניית מרתפים היוותה עלות עודפת ובלתי מכוסה. ביום 16.4.2001 אושרה תכנית ח׳, הקובעת את תקני החנייה לשימושי הקרקע השונים בעיר. באומדן ההשבחה הובאו בחשבון הוראות התכנית והשפעתן על מספר מקומות החנייה הנדרשים בחלקה.
כמו כן הובאה בחשבון החלטת הוועדה המקומית מיום 15.3.2006, שם נקבע: ***״הוועדה רואה עדיפות ראשונה בהסדר חניה פיזי תת קרקעי בכל מגרש המיועד לבנייה. הוועדה מדגישה שהסדר מלוא תקן החנייה עדיף על שימושים אחרים כגון מחסנים וכדו׳״.***
בשל שטחה של החלקה, הרי ששטחי המרתף ישמשו למטרת חנייה בלבד, ולא לכל מטרה אחרת. סך השטח הנדרש לחנייה, על פי תקני החנייה עומד על כ-673 מ״ר.
משכך, התכנית לא תרמה לשוויים של המקרקעין, **ולא חלה בגינה השבחה.**

8.3.3 הכרעת השמאי המכריע – עמדתי העקרונית, היתה ונשארה, שתכנית ע1 המהווה שינוי מהותי בהשוואה לתכנית ע׳, ועל פי רוב היא תורמת לשווי המקרקעין.
המקרה דנן אינו נופל תחת אותם מקרים, שכן על החלקה **בנוי מבנה בן 3 קומות מעל מרתף**.
בניית שני מרתפים כרוכה בהריסת המבנה הקיים. שמאי המשיבה העריך את תרומת התכנית לשווי המקרקעין בכ-54,000 ₪. אני סבור שתרומת המחוברים לשווי המקרקעין (בכל גישת הערכה) גבוהה מתרומת התכנית לשוויים, ולכן התכנית אינה תורמת לשווי המקרקעין, **ולא חלה בגינה השבחה.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.4. החבות בריבית פיגורים

הכרעת השמאי המכריע - ב"כ המבקש, במכתבו מיום 15.8.2011, סבור שמכיוון שביום 28.5.2002 קיבלה החברה (במקרה זה המבקש) החלטה על פירוק מרצון, הרי שלא חלה חבות בהיטל השבחה, וכן אין לחייב אותו בריבית פיגורים, שכן אין להטיל ריבית שכזאת על פיגור שלא גובש. הוא תומך את עמדתו בפס"ד בש"א 170317/08. את הריבית יש להטיל רק בגין התקופה שמתחילה מהיום ה-30 לאחר המצאת דרישת רשויות התכנון לתשלום היטל ההשבחה, ובמקרה שקיימת מחלוקת על גובה ההיטל יש להטיל את הריבית רק החל מהיום ה-30 שלאחר שנקבע סופית גובהו של ההיטל.

דעתי שונה מדעתו.

בע.א. 577/95 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נ' חברת חלקה 510 בגוש 6043, נפסק (בבית המשפט המחוזי בת"א) כי החלטה על פירוק חברה מרצון נופלת תחת ההגדרה של מימוש זכויות כפי המוגדר בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון הבנייה. החבות בהיטל ההשבחה מתגבשת ביום בו אושרה תכנית, והיא הולכת ונמשכת מאותו יום ועד למועד בו מימש החייב בהיטל את הזכות במקרקעין, והמועד האחרון למימוש חובה זו חל כאשר המקרקעין מועברים או שמוענקות זכויות במקרקעין אלה הטעונות רישום בפנקס המקרקעין, בין בתמורה ובין בלעדיה.

גם טענת ב"כ המבקש, כי השלמת הפירוק התעכבה תקופה ממושכת בשל סיבות שונות, דינה להדחות.
את הרציונאל למועד שבו יחל החיוב בריבית פיגורים, קבעה כב' השופטת אסתר חיות בע"א 1321/02 ***נווה בנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מרכז***, ואצטט מדבריה בפסיקה 11 לחוות דעתה:

"בהינתן התכלית והמטרה להטלת היטל השבחה, אין סיבה מבוררת המצדיקה יצירת אבחנה, כגון זו שמציעות המערערות בין עסקה, לפיה מעביר בעלים רשום של מקרקעין מושבחים את המקרקעין לאחר, אותה ניתן להשלים ללא קושי בירישום הבעלות על שם הקונה, לבין עסקה, אשר לפיה מעביר בעל זכויות אובליגטוריות במקרקעין, את זכויותיו לאחר, בה יש קושי להשלים את רישום המקרקעין על שם הקונה. בעצם ההתקשרות, פעולה המהווה מימוש ההתעשרות והוצאתה מן הכוח אל הפועל, והרי לצורך סעיף 7 (א) לתוספת השלישית, נבחנת נקודת המימוש באספקלריה של הנהנה, ולא באספקלריה של הקונה, או של מקבל הזכויות המוענקות. לפיכך, מן הראוי שמועד המימוש לגבי כל אחת משתי העסקאות הנזכרות לעיל, יהיה אותו מועד עצמו, והוא – מועד ההתקשרות בעסקה".

ובמקרה דנן, מועד ההחלטה על הפירוק מרצון.
בין אם הרציונאל נוח לדידם של אחדים, ובין שאינו נוח לדידם של אחרים, ההלכה מחייבת.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

משכך, מועד מימוש הזכויות הוא מועד קבלת ההחלטה על פירוק מרצון, וממועד זה חלה חבות גם בריבית פיגורים (מעבר להפרשי ההצמדה הקבועים בחוק).
המשיבה תחייב את המבקש בריבית פיגורים כקבוע בחוק ובפסיקה, וזאת עד ליום בו הוגשה הבקשה למינוי שמאי מכריע, ובמקרה דנן עד ליום 13.7.2011. החיוב יתבצע כדלקמן:

1. עד למועד זה החיוב בהיטל יהיה הן בגין הפרשי הצמדה והן בגין ריבית פיגורים.
2. החל ממועד זה החיוב בהיטל ישא רק הפרשי הצמדה כקבוע בחוק, וכל זאת בתנאי שהמבקש ישלם את היטל ההשבחה בתוך 30 ימים מיום קבלת השומה המכרעת.
3. היה והמבקש לא ישלם את היטל ההשבחה בפרק זמן זה, החיוב בריבית פיגורים יחול גם בגין כל התקופה שבין מועד פרסום השומה המכרעת לבין מועד התשלום בפועל.

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בגין אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש זכויות על דרך פירוק, היא כדלקמן:

התכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ע'	13.12.1985	**אין השבחה**	**אין היטל השבחה**
1043 א'	4.1.2002	**124,950** ₪	**62,475** ₪ שישים ושניים אלף ארבע מאות שבעים וחמישה ₪
ע1	2.4.2003	**אין השבחה**	**אין היטל השבחה**

היטל ההשבחה ישא הפרשי ריבית והצמדה כפי החלטתי שלעיל.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

ניקי פרימו
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il