שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 24 מרץ, 2014
מספר מינוי: 17466
מספרנו: 332.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש, מר אלי אלנתן מירזיוף
באמצעות השמאי
מר אלי יהל
בדוא"ל eyahal@017.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
מר אברהם כץ
akatz@actcom.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה– חלקה 59 בגוש 6918, נחלת בנימין 23, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 05.01.14 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
מימוש תכניות: 1680 ותא/2650/ב בדרך של מכר.

2. **תאריכים קובעים לשומה:**

25.12.81 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 1680 בילקוט הפרסומים.
19.09.08 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/2650/ב בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 26.02.14.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	בניין המשמש למגורים ולמסחר
גוש	6918
חלקה	59
שטח רשום	419 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	נחלת בנימין 23, תל אביב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו המזרחי של רחוב נחלת בנימין, במרכז העיר תל אביב.

רחוב נחלת בנימין בקטע הנדון מהווה "מדרחוב" הפתוח לפרקים למעבר כלי רכב, מחבר בין רחוב גרוזנברג מדרום עם מפגש הרחובות הכרמל-אלנבי מצפון.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבניינים ותיקים בגובה 2-4 קומות מעל חזית מסחרית, חלקם משופצים. בסביבה קיימת מצוקת חנייה.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

מצפון- בניין מגורים ותיק בגובה 2 קומות מעל חזית מסחרית הכוללת גלריה.

ממזרח- בניין חדש הנבנה למגורים בגובה 3 קומות + חדרי גג מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף.

ממערב– מדרחוב נחלת בנימין ומעברו בנין מגורים ותיק הכולל קומת מגורים + חדר על הגג מעל חזית מסחרית וגלריה.

מדרום– בניין מגורים ותיק הבנוי בקיר משותף עם הנכס הנדון, כולל קומת מגורים מעל חזית מסחרית.

6.2 החלקה הנדונה בעלת צורה לא רגולארית, שטחה הרשום 419 מ"ר. החלקה פונה בחזית מערבית בת כ-12 מ' לרחוב נחלת בנימין, עומקה הממוצע כ-33 מ'.

6.3 על החלקה בנוי בנין ותיק שנבנה בתחילת שנות ה-30' וכולל קומת מגורים מעל חזית מסחרית.

בקומת הקרקע, בחלק החזיתי, 3 חנויות הכוללות גלריה (דרומית, אמצעית וצפונית) בשטח של כ-140 מ"ר. בעורף הקומה, בית כנסת (כולל תוספת יבילה) בשטח של כ-70 מ"ר. החנות הדרומית ששטחה כ-29 מ"ר (בנוסף גלריה) ובית הכנסת, מוחזקים ע"י דיירים מוגנים.

בקומה א' 3 דירות מגורים: דירה מזרחית עורפית הכוללת 2 חדרי מגורים, דירה דרומית מערבית הכוללת 3 חדרי מגורים ויציאה למרפסת פתוחה ודירה צפונית מערבית הכוללת 3 חדרי מגורים ויציאה למרפסת פתוחה. בקומה א' קיימים חדר שירותים לשימוש היחידות המסחריות וכן חדר מדרגות לקומת הגג שהינה סגורה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

"מצב קודם"

7.1 תכנית מס' 44, אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1142 מיום 20.11.41.

החלקה הנדונה מסומנת בתשריט התכנית כאזור מסחרי I.

הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ"ר
אחוזי בניה לקומה:	40%
מס' קומות:	3 קומות ובנוסף קומת ביניים וקומת מרתף

7.2 תכנית מס' "74", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 ביום 8.2.51.

התכנית מאפשרת להקים על גג בנין בן 2 או 3 קומות, בתנאים מסוימים, תוספת בניה בשטח של 54 מ"ר. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה.

תוספת בניה כזאת תורשה אך ורק על גגות הבתים ללא קומת עמודים.

7.3 תכנית מס' 287, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.52.

התכנית מחליפה את תקנה 62 בתכנית הראשית, אשר קבעה שטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר למעט אזור מרכז מסחרי ואזורי הריסה.

בהתאם לתכנית לא ייבנה שום בניין על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר מס' 44 לתקפה.

הועדה המקומית תהיה רשאית להורות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור. הועדה תוכל להתנות מתן היתר בניה בבניה בקירות משותפים לבניינים על שניים, או יותר, מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימאלי.

7.4 תכנית מס' 636, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.8.60.

מטרת התכנית להגביל תוספת קומה על גג לפי תכנית 74 בבניינים קיימים. בין היתר, לא תורשה תוספת במבנים המשמשים לצרכי מסחר.

7.5 פרוטוקול 219, אושר ביום 07.11.62.

בהתאם להחלטת הועדה, הותרה תוספת קומת ביניים בתנאי שחלק ממנה (25%) ישמש כיציע של החנויות או של אולם המלאכה, 50% לצרכי מגורים או משרדים, בסה"כ שטח קומת הביניים יגיע ל-75% משטח קומה רגילה.

שטח רצפות כולל יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בנייה של 3 קומות + קומת ביניים ול-5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בנייה של 4 קומות + קומת ביניים.

באזורים מסחריים מובהקים אזורי תעשייה ו/או מלאכה ומרכז מסחרי מיוחד יורשה בקומת הקרקע שימוש של חנויות, מחסנים ומשרדים בלבד (ללא מגורים), ואילו ביתר האזורים המסחריים יורשה גם שימוש של מגורים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בבתים הקיימים באזורים בהם מותרים מגורים בקומות עליונות תורשה סגירת החלל בקומת ביניים לצרכי תוספת יחידות במקרה שאין מגורים בקומה א', ובמקרה שקיימות דירות בקומה א' מותר להשתמש בשטח הנוסף האמור, רק לשם שיפור הדירות הקיימות בקומת הביניים ולא לשם תוספת יחידות מגורים חדשות.

"מצב חדש"

7.6 תכנית "1200", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2123 ביום 3.7.75.

החלקה מסווגת ל"אזור לתכנון בעתיד".

התכניות המפורטות ותכניות הרפרצליציה שהתאשרו בשלבים שונים או קבלו תוקף לפני אישור תכנית זו, תבוטלנה לגביי שטח שלב א' של תכנית זו, אולם תשארנה בתוקפן לגביי השטח לתכנון בעתיד, במידה ואינן סותרות תכנית זו.

באזור לתכנון בעתיד לא תורשה כל בנייה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנייה בשטח זה, אם יתברר שהמבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד.

7.7 תכנית מס' 1680, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.81.

התכנית מאפשרת הקמת יציאות לגג בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות), לכל יח"ד בקומה העליונה.

גובה היציאה לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.8 תכנית מס' מ', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.82.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים אשר אינו כלול בנספח לתכנית, הינם 39% ו-40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית. אולם הוראות אלו לא יחולו במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, למעט מגרשים שהותרה בהם בניה בקיר משותף ושטחם המצרפי מעל 500 מ"ר.

שטח מדרגות- לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:
ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.
לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.9 תכנית מס׳ ע׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

בבניין מגורים מעורב עם חזית למסחר ניתן לבנות עד 2 קומות מרתף לפי גודל הקומה המסחרית והחזית.

השימושים המותרים: חנייה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכד׳, בתנאי שהשירותים הנ״ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה ייקבע ע״י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם. ובכל מקרה לא יעלה מעל 4 מ׳.

7.10 תכנית מס׳ ג׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על הגג ומחליפה את תכנית 1680.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר (כולל שטח היטל מדרגות פנימיות) לכל דירה בקומה עליונה. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה מתחת, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הרחבת דיור, אלא אם שוכנעה הועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית, ובבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי התכנית.

כמו-כן, הותרה הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג. הבינוי מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).

7.11 תכנית מס׳ 2710, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.97.

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניינים קיימים, כולל אפשרות של חריגה מקווי בניין בתנאים מסוימים.

7.12 תכנית מס׳ ח׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.01.

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.
תקן החניה למגורים לדירה בשטח עיקרי של עד 120 מ״ר, הינו מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

7.13 תכנית מס׳ ״ע/1״, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

הותרה בניית שתי קומות מרתף. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ׳.

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ״י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה בבניין עם חזית מסחרית כנלווה לשימוש עיקרי למגורים:
שטחי שירות כללים; שטחים נלווים לבנייני מגורים, למסחר, לתעסוקה (משרדים, מלאכה ותעשייה); שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
התכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כללים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הוראות נוספות:
השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן ולא יעלו על 50% משטח קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה; שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו. יותר מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ״ר ומספר שאינו עולה על מספר היח״ד בבניין.

בנוסף בבניינים עם דירות צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד, ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

התכנית אינה חלה על בניינים לשימור, לרבות בניינים שסומנו לשימור בתכניות שהופקדו לפני תחילת תכנית זו (תכנית 2650 ב׳ הופקדה ביום 11.1.01 – הערה שלי ש.ש.ש).

7.14 תמ״א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5397 מתאריך 18.05.05.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה לצד תנאים למימוש תוספות בניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תכנית זאת חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה-01.01.80, ו/או מבנים שאינם עומדים בת״י 413.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס׳ 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס׳ 78 לחוק.

7.15 תכנית מס׳ ״3440״, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.5.06.

התכנית קובעת הוראות בנוגע להסדרת שטחים בעת איחוד דירות.

7.16 תכנית מס׳ תא/2650/ב׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5846 מיום 04.09.08.

תכנית לשימור מבנים בתל אביב.

התכנית סיווגה את הנכס הנדון כבניין לשימור שלא בהגבלות מחמירות, בסגנון בניה אקלקטי.

התכנית מחייבת לשמר את המבנה ואינה מתירה את הריסתו. כן התכנית מחייבת את שיקום המבנה ואחזקתו.

חלה חובת עריכת תיק תיעוד.

במבנים לשימור שלא בהגבלות מחמירות יותר מימוש זכויות הבניה מתוקף התכניות התקפות במגרש. קו הבניין לחזית הרחוב יהיה לפי קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור. תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר בתוכניות התקפות תחשב סטייה ניכרת. ביצוע הבניה המותרת מכוח תכנית זו לא תחשב כתוספת קומה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הוועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חנייה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור.

הוראות התכנית קובעות כי הועדה המקומית תדרוש את פתיחת כל המרפסות הפונות לחזית הקדמית ולחלקים הקדמיים של חזיתות הצד, כמו כן יש לשקם את מעטפת המבנה וחלקי המבנה המשותפים והחצרות ולבצע עבודות אחזקה. בנוסף, תיתכן כי הוועדה המקומית תדרוש הריסת חלקי מבנה ותוספות מאוחרות שאינם חלק מהמבנה המקורי.

במבנים לשימור ברחובות מסחריים כמפורט בתכניות 44, 58 ו-38, מהנדס העיר יהיה רשאי לקבוע את מספר יחידות הדיור וגודלן על בסיס שיקולי שימור. בכל מקרה, גודל דירה לא יקטן מ-45 מ״ר שטח עיקרי ו-5 מ״ר שטחי שירות בלבד (כולל החלק היחסי של חדר המדרגות), לא כולל שטח המרפסות הפתוחות בדירה. הנ״ל לא יחול על דירות ששטחן קטן משטח זה עפ״י היתר בנייה.

הוראות תכנית מתאר ארצית תמ״א 23א, על תיקוניה והוראות תכנית מתאר מקומית תממ5/1, גוברות על הוראות תכנית זו.

עפ״י נספח ד׳ להוראות התכנית, בין יתר תמריצי התכנית:

תותר בניה על פי קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור, בתנאים שצוינו. צמצום קו הבניין מעבר לקו הבניין שנקבע בתכניות התקפות, יעשה באמצעות פרסום ומשלוח הודעות בהתאם לסעיף 149 לחוק.

תותר הגדלת תכסית המבנה עד ל-60% משטח המגרש ובמגרשים פינתיים עד 70%. הגדלת התכסית אינה מגדילה את היקף הבנייה כמפורט בתכניות התקפות.

יותר חישובם של חלקי מבנה שהותרו בהיתר מקורי כ״חדרי כביסה״, ״מחסנים״ וכיוצ״ב, המצויים במעטפת המבנה, כשטח עיקרי בנוסף לשטח המותר בתכניות תקפות ובתנאי שלא ייפגע תפקוד המבנה.

תותר בניית מרפסות חדשות בקומות עליונות מעבר לקו בניין ובהתאמה למרפסות הקיימות בתאום יחידת השימור. שטח המרפסות החדשות הפתוחות שיותקנו מעל המרפסות הקיימות יותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.

במקומות שבהן בוטלה הפקעה לדרך עפ״י הוראות תכנית זו, יותר המשך קיומן או שחזורן של המרפסות בקומת קרקע והתקנת מדרגות, רמפות וכו׳ במתכונת המקורית וכן אמצעי גישה למבנה (כולל במבנה עם חזית מסחרית).

יותרו חדרי יציאה לגג מדירות בקומה העליונה (כהגדרתם בתכנית ג׳) עד לשטח של 40 מ״ר ליחידה ועד לתכסית של 50% משטח הגג, לפי הנמוך מביניהם.

תותר המרת הבניה המותרת על הגג לדירות גג ללא הגבלת שטח הבניה, בכפוף לשמירת נסיגה של 2.5 מ׳, לפחות, ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. במבנה ייחודי ובעל מבנה גיאומטרי מורכב וכו׳, רשאית הועדה המקומית לדרוש הגדלת הנסיגה.

לא יחולו הוראות תכנית ג׳ לעניין פרגולות. תותר התקנת מרכיבים דקורטיביים במתכונת הקיימת במבנה לשימור, כגון: פרגולות בנויות, גגונים, מצחיות, קורות דקורטיביות וכו׳ בהתאם לקובץ הנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בת״א-יפו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

יותרו דירות גן בקומת קרקע של מבנה, בחלקים הפונים לחזיתות אחוריות, לרבות חזיתות הצד האחוריות. תותר הצמדה של החצר האחורית לדירות הגן.

תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה במסגרת תכסית המבנה לשימור בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עפ"י השימוש הקיים בקומה שמעליהם. תותר הצמדת השטחים כאמור ליחידות שמעליהן. תותר התקנת חצר אנגלית ואמצעי תאורה ואוורור לחללים שמתחת למפלס הכניסה, בחצר האחורית של המבנה מעבר לקונטור המבנה בהתאם להנחיית יחידת השימור.

במבנים לשימור אשר בהם מותרת תוספת שטחי בנייה, יותרו יחידות דיור נוספות בתנאי ששטח דירות חדשות לא יפחת מהשטח הממוצע לדירה, כפי שהותר בתכניות התקפות ובאישור היחידה לשימור.

8. **<u>תיק בניין</u>**:

אותרו המסמכים כדלקמן:

תאריך	מס' היתר	מהות
24.4.31	283	
6.31	445	
20.4.34	691	זיגוג מרפסת
22.3.36	315	זיגוג מרפסת בקומה ב'
17.5.36	611	הוספה לקומות א' ו-ב', חדר מדרגות, מחסן וב"כ בכל קומה
23.4.37	365	שינויים בקומה ב', שינוי מחסן למשרד
14.6.37	תעודת גמר מס' 173	הוספה לקומות א'-ב': 1 מחסן, 1 משרד, חדר מדרגות, 1 ח"ש

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

9.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 59 בגוש 6918 בשטח 419 מ"ר.

הבעלות רשומה על שם מרזיוף אלי בשלמות.

רשומה הערה לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 – מבנה לשימור עפ"י תכנית 2650/ב.

רשומות מספר הערות אזהרה.

9.2 הצדדים הסכימו כי בנכס קיימים חנות ובית כנסת המוחזקים ע"י דיירים מוגנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקש:

10.1.1 תכנית 1680-

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הוספת שלושה חדרי יציאה לגג, בהתחשב במגבלת תכסית בשיעור 40% משטח הגג. הובאה בחשבון דחייה של 15 שנים. כתימוכין, ציין שומה מכרעת.

במענה לשמאי המשיבה כי התעלם מתכנית 1200, השיב כי תוקף התכנית הסתיים לאחר 15 שנים בשנת 1990. המשיבה מתעלמת ממנה בעת הוצאת היתרי בניה לבניינים שאינם מיועדים לשימור ומפרשת בהתאם להוראות ס' 14 בתקנון התכנית, לפיו ניתן להוציא היתרי בנייה כל עוד אינה נוגדת ומסכלת את התכנון העתידי. גם בהוראות התכנית מצוין כי אין בה בכדי לבטל זכויות בניה קיימות במקום ואף לא למנוע את קידומן של תכנית חדשות. כתימוכין, ציין שומה מכרעת של הח"מ בה אין התייחסות לתכנית 1200 ב"במצב קודם" ופס"ד "בעלי הזכויות ברחוב זרובבל 3 ת"א ואח'"[1].
בנוגע לערר "בנק הפועלים בע"מ"[2] ציין כי בקביעת שווי מקרקעין אין להסתמך על תכנית 1200 או לכל היותר השפעתה זניחה ושולית.

תחשיב:

$8,000[3] לחדר * 3 חדרי יציאה לגג -	$24,000
מקדם דחייה (15 שנים, 6%) -	0.36
ההשבחה -	$8,640 (כ-135 ₪)

10.1.2 תכנית תא/2650/ב-

<u>ערכי שווי</u>

שווי מ"ר מבונה למגורים הוערך לפי 12,000 ₪. ציין שווי מ"ר בנוי לפי שומה מכרעת והגיע לשווי מ"ר מבונה בגישת ה"חילוץ".

שווי מ"ר מבונה למסחר הוערך לפי 15,600 ₪. התבסס על דמ"ש חודשיים של 155 ₪ למ"ר בשיעור היוון שנתי של 8% והגיע לשווי בגישת "החילוץ".

<u>"מצב קודם"</u>

טרם אישור התכנית ניתן היה לבנות מבנה חדש ב-4 קומות שוות מעל קומת מרתף + חדרי יציאה לגג.

[1] עת"מ (ת"א) 10194/04/10, בעלי הזכויות ברחוב זרובבל 3 ת"א ואח' נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח'.
[2] ערר תא/95036/08, בנק הפועלים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח'.
[3] בהתאם לשומה מכרעת שציין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תמ״א 38-

במועד אישור תכנית תא/2650/ב הייתה בתוקף תמ״א 38. יש להביא בחשבון המצב התכנוני הקודם את המצב בהתאם לתמ״א 38 (לרבות תוספות בנייה שמותרות מכוחה).

הקביעה בתמ״א 38 לעניין אי תחולת לגבי בניינים לשימור שהיו כלולים בתכנית מופקדת מהווה מגבלת ביניים עד להחלטה סופית בעניין. ציין מספר מבנים שיצאו מרשימת המבנים לשימור.

יש להביא בחשבון ב״מצב קודם״ כאילו הבניין איננו לשימור וזכאי לתוספות בנייה כאמור בתמ״א 38. כתימוכין, ציין שומה מכרעת.

לחילופין, בס׳ 19.1 להוראות תמ״א 38 מצוין שלא תותר תוספת בניה במבנים לשימור אם היא אינה מתיישבת עם הוראות התכנית או התנאים. במקרה הנדון אין סתירה.

תחשיב:

ב״מצב קודם״ הוצגו שתי חלופות תחשיביות. חלופה ראשונה הינה הריסת הבניין ובניית בניין חדש, בניכוי עלות פינוי דיירים מוגנים; חלופה שנייה הינה תוספת בנייה מעל הבניין הקיים. החלופה השנייה מהווה את השימוש המיטבי[4] כדלקמן:

השטח הבנוי בקומת הקרקע למסחר -	210 מ״ר
השטח הבנוי בק״א -	210 מ״ר
יתרת זכויות בנייה ב-2 קומות -	420 מ״ר
שטח לבניה בקומה ה׳ לפי תמ״א 38 -	210 מ״ר
3 חדרי יציאה לגג * 23 מ״ר -	69 מ״ר
מרפסת גג 141 מ״ר במקדם 0.5 -	70.5 מ״ר

שווי קומת קרקע מסחרית	3,024,000 ₪ (15,600 ₪ * 140 מ״ר חזיתי + 70 מ״ר עורפי * 12,000 ₪)
שווי זכויות למגורים	11,754,000 ₪ (12,000 ₪ * 979.5 מ״ר אקוו׳)
שווי לשטח הבנוי למגורים	1,050,000 ₪ (2,500 ₪ * 420 מ״ר)
ניכוי עלויות חיזוק	(210,000 ₪) (לפי 500 ₪ * 420 מ״ר)
ניכוי חלק דייר מוגן בחנות	(446,400 ₪) (32 מ״ר אקוו׳ * 23,250 ₪ * 0.6)
ניכוי חלק דייר מוגן בבית הכנסת	(798,000 ₪) (70 מ״ר * 19,000 ₪ * 0.6)
הפחתה בשווי הדירות עקב פעילות בית כנסת	(1,175,400 ₪) (11,754,000 ₪ * 0.1)
סה״כ שווי הנכס	**13,198,200** ₪

<u>״מצב חדש״</u>

ניתן להוסיף קומה אחת בנסיגה על גג הבניין.

מאחר והבניין הוכרז לשימור, ללא הגבלות מחמירות, לא ניתן לנייד זכויות בנייה ממנו.

[4] בחלופה הראשונה הסתכם שווי הנכס ב- 12,797,600 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עלויות עודפות לשימור-

יש להביא בחשבון כי ביצוע השימור תחת הנחיות ופיקוח צוות השימור מכביד על הליך השימור ומעכב אותו. בנוסף, מדובר על שימוש בחומרים מקוריים שהינם יקרים. כמו כן, עלות השימור שונה ממבנה למבנה. משכך, לא כל העלות מוחזרת דרך התמורה בשווי הדירות.

המשיבה מכירה בעלות עודפת לשימור לפי 900 ₪ למ״ר בבניין הבנוי בסגנון בינלאומי ו-990 ₪ למ״ר בבניין הבנוי בסגנון אקלקטי. טען כי קיימת חוו״ד נוספת לפיה יש לעדכן את הסכום ל-1,200 ₪. לטענתו, חווה״ד ההנדסית עליה מתבססת המשיבה מהווה אומדן ואינה נסמכת על נתונים בפועל.

כתימוכין, ציין דוגמא לבניין בסגנון אקלקטי ששיפוצו הסתיים, ברחוב החשמל, בו צוין במסמך מיוני 2012 כי העלות העודפת מסתכמת ב-2,141 ₪ למ״ר מעטפת. בנוסף, צירף מסמך בנושא ממהנדס חברת בנייני העיר הלבנה מדצמבר 2011 ממנו עולה כי העלות העודפת בבניין לשימור בינלאומי עומדת על 2,067 ₪ למ״ר מעטפת. כן ציין חוו״ד שמאית ממאי 2010 שנערכה עבור עיריית ראשל״צ המכינה תכנית לשימור מבנים בה צוין כי העלות למ״ר מעטפת חושבה לפי 1,800 ₪. ציין שומה מכרעת בה נקבע עלות עודפת לפי 1,250 מ״ר. בנוסף, טען שעיריית ת״א שיפצה ושימרה 6 בניינים בשרונה והתקבלה בה עלות שיפוץ ושימור חיצוני ממוצעת של 3,990 ₪ למ״ר.

בנוגע למכתב תשובה של יו״ר הוועדה המחוזית מחוז ת״א שצוין ע״י שמאי המשיבה, השיב כי לא מונה יועץ חיצוני לבדיקת הטענה.

לאור האמור לעיל, הביא בחשבון עלות עודפת לפי 2,000 ₪ למ״ר מעטפת ובסה״כ 900,000 ₪ (לפי 450 מ״ר מעטפת).

מיתוג-

ככל שלבניין יש ערכים הראויים לשימור הרי שאלו נוצרו בזכות מיקומו, טיב תכנונו, טיב בנייתו, אירועים היסטוריים שהתרחשו בו, אך לא כתוצאה מהכרזתו כבניין לשימור המטילה עליו מגבלות רבות. ב״מצב קודם״ היה מדובר במבנה מיוחד כפי שבמצב המוצע, רק ללא מגבלות, אשר היה נהנה מגמישות תכנונית בכפוף לטעמם של בעלי הזכויות והשימוש המיטבי בו.

מיתוג הבניין, אינו מהווה זכות במקרקעין.

לתכנית התנגדו בעלי זכויות מכ-370 מבנים מתוך כ-1,050 מבנים הכלולים בה והוגשו כ-340 תביעות לפיצויים בגין ירידת ערך, עובדה המצביעה על תפיסת התכנית כפוגעת.

לא מצא כי בתל אביב מתכננים בניית מבנים במגרשים ריקים בסגנון ״בינלאומי״ / ״באוהאוס״ עקב היותו בעל ערך כלכלי מוסף.

כתגובה על סקר מאמרים של חברת ״סיטילינק״ טען כי לא ניתן להסתמך על מחקרים מחו״ל, הכוללים נכסים לגביהם ניתנים לרוב הטבות נרחבות, בשונה מהקיים בארץ. ככל שקיימת תרומה למבנים לשימור הרי היא כתוצאה ממתן תמריצים / הטבות נרחבות ולא כתוצאה ממיתוג מבנה לשימור (צירף מאמר שכתב).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

במענה לסקר "גיאוקרטוגרפיה" טען, כי לא הוצג בסיס הנתונים עליו נסמך והינו כללי. כמו כן, לא נערכה אבחנה בין האזורים השונים בת"א.

במענה לעבודת הדוקטורט של ד"ר אייל סלינג'ר השיב, כי לא ניתן ללמוד על מובהקות בעליית שווי של בתי השימור. בנוסף, הפנה לפרקים המלמדים כי קיימות מנגד השפעות שליליות לתכנית.

צירף תגובה לעבודה שנערכה ע"י משרד שמאים ברק, כהן, פרידמן ושות', בה טען כי לא קיימת מובהקות ותרומה לשווי בגין מיתוג.

מיתוג, ככל שקיים, הרי הינו כמונח מעולם האופנה, הקצוב בזמן ונתון לשינוי בטעמי השוק.

במענה לטענת המשיבה כי מדובר במבנים נדירים, טען כי מעל 20% מהבניינים במרכז העיר שהיו קיימים טרם קום המדינה הוגדרו לשימור ומשכך אינם נדירים. כמו כן, ככל שהינם נדירים, הנדירות הינה תולדה של הבניינים ולא של התכנית.
כתימוכין, ציין מספר שומות מכרעות שדנו בעניין זה וקטע מתוך מאמר של שמאי המקרקעין ד"ר בועז ברזילי שנושאו "תכנית שימור: תרבות כלכלית או כלכלה תרבותית".

אין התאמה בין שיעור המיתוג כפי שנקבע בשומות שנערכו מטעם המשיבה לבין הניקוד שקיבלו בניינים לשימור.

המשיבה אינה גובה היטל השבחה בגין מיתוג בבניינים לשימור על פי תכניות אחרות כדוגמת "לב העיר".

לאחרונה התברר כי במספר מקרים בעלי זכויות בבניינים לשימור נדרשו ע"י המשיבה לבצע הליך "רענון שימור", הליך יקר שאינו קיים בבניין רגיל.

מעיון בטענות שמאי המשיבה ובהתאמות שביצע בעסקאות השוואה שהוצגו בשומות מכרעות, עולה, כי גם לשיטתו, ההבדלים הינם מזעריים ולא מובהקים.

לא מסכים לקביעה כי אם אין מיתוג אין גם עלויות עודפות, שכן מדובר בשאלות שונות.

לאור האמור לעיל, לא קיים ערך מוסף בגין מיתוג הבניין לשימור.

טענות כלליות-

לעניין עלות חיזוק הבניין, יש להביאה בחשבון בשני מצבי התכנון. יחד עם זאת, עקב היות הבניין לשימור, לא ניתן ליהנות מהתמריצים שניתנו בתמ"א 38.

בנוגע לטענת שמאי המשיבה כי יש השבחה בפטור מכופר חניה השיב, כי במדרחוב "נחלת בנימין" העירייה אינה מאפשרת כניסה לחניה בבניינים פנימיים שאינם פינתיים כדוגמת הנכס הנדון. במקום בו העירייה אינה מאפשרת כניסה לחניה היא לא יכולה לגבות כופר חניה. כתימוכין, ציין שומה מכרעת. ערכה של דירה הנמכרת ללא חניה נמוך מערכה של דירה אשר צמודה לה חניה. בחלופה של הריסת הקיים ניתן היה להתחבר לחניון המבנה החדש ברחוב גרוזנברג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

כל שטחי הבנייה נכנסים במסגרת מגבלות קווי הבנייה.
תחשיב:

השטח הבנוי בקומת הקרקע למסחר -	210 מ״ר
השטח הבנוי בק״א -	210 מ״ר
יתרת זכויות בנייה ב-2 קומות -	420 מ״ר
שטח לבניה בקומה ה׳ -	185 מ״ר
מרפסת גג 25 מ״ר במקדם 0.5 -	12.5 מ״ר

שווי קומת קרקע מסחרית	3,024,000 ₪ (15,600 ₪ * 140 מ״ר חזיתי + 70 מ״ר עורפי * 12,000 ₪)
שווי זכויות למגורים	9,930,000 ₪ (12,000 ₪ * 827.5 מ״ר אקוו׳)
שווי לשטח הבנוי למגורים	1,050,000 ₪ (2,500 ₪ * 420 מ״ר)
ניכוי עלויות חיזוק	(210,000 ₪) (לפי 500 ₪ * 420 מ״ר)
ניכוי חלק דייר מוגן בחנות	(446,400 ₪) (32 מ״ר אקוו׳ * 23,250 ₪ * 0.6)
ניכוי חלק דייר מוגן בבית הכנסת	(798,000 ₪) (70 מ״ר * 19,000 ₪ * 0.6)
ניכוי עלויות עודפות לשימור	(900,000 ₪) (450 מ״ר * 2,000 ₪)
הפחתה בשווי דירות עקב פעילות בית כנסת	(993,000 ₪) (993,000 ₪ * 0.1)
סה״כ שווי הנכס	**10,656,600** ₪

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין תכנית תא/2650/ב.

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 תכנית 1680-

התכנית מאפשרת תוספת חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה עליונה.

הובא בחשבון הבינוי הקיים במועד הקובע וקיומם של 2 דיירים מוגנים.

הובא בחשבון שווי הנכס בכפוף לסיווגו לאזור לתכנון בעתיד עפ״י תכנית 1200. סיווג זה הינו מגביל, כתימוכין ציין שומות מכרעות.

בנוגע לערר ״בנק הפועלים בע״מ״[5] ציין כי מנגד התקבל ערר ״מסע א.ע.נ.כ בע״מ״[6], הסותר אותו. תכנית 1200 לא נזנחה ונערכו תכניות מפורטות שונות כנדרש. במקרה הנדון תכנית השימור היא זו שביטלה את ההקפאה ובזמן סביר.

אף בהתאם לדף מידע תכנוני מהמשיבה תכנית 1200 מהווה חלק מהמצב התכנוני.

תחשיב:

שווי מ״ר קרקע מבונה[7] -	$300
שטח 3 חדרי יציאה לגג -	69 מ״ר
מקדם חדר יציאה לגג -	1.4
מקדם דחייה בגין הבינוי הקיים ותכנית 1200 -	0.75 (4 שנים)
ההשבחה -	$21,735 (339 ₪)

[5] ערר תא/95036/08, בנק הפועלים בע״מ נ׳ הוועד המקומית לתכנון ובניה ת״א ואח׳.
[6] ערר תא/5520/12, מסע א.ע.נ.כ בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת״א ואח׳.
[7] התבסס על חוברת ״מקרקעין וערכם״ משנת 1981 וכן 3 שומות מכרעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.2 תכנית 2650/ב-

<u>ערכי שווי</u>[8]

שווי מ״ר בנוי למסחר -	18,000 ₪
שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר	11,000 ₪
שווי מ״ר בנוי למגורים, בהתחשב במצב הנכס -	13,000 ₪
שווי מ״ר מבונה למגורים -	11,000 ₪

<u>״מצב קודם״</u>

השווי בשימוש המיטבי נבחן מבין 2 חלופות:

חלופה א׳ - שווי בנוי + שווי יתרת זכויות בניה, בהתחשב במגבלת קווי בניין לקומה לפי 210 מ״ר, בכפוף להוראות תכנית 1200.

חלופה ב׳ - שווי המגרש כריק ופנוי לניצול זכויות הבנייה לאחר הריסת המבנה. הובא בחשבון שטח קומה מרבי של 210 מ״ר בהתחשב במגבלת קווי בנייה, בכפוף להוראות תכנית 1200.

השימוש המיטבי הינו בהתאם לחלופה א׳. יש להביא בחשבון, כי עקב סיווגו של המגרש לאזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200, הריסת המבנה משאירה מגרש שלא ניתן היה לבנות עליו ולכן יש להביא בחשבון דחייה עד לזמינות הבניה. השומה המכרעת שצוינה ע״י שמאי המבקש אינה רלוונטית, שכן דנה בהקלות כאשר ב״מצב קודם״ חלה תכנית מפורטת.

בכפוף למגבלות קווי בנייה וצורת המגרש, השטח המירבי שניתן לבנות בקומה הינו 190 מ״ר (כולל ממ״דים) ובסה״כ 760 מ״ר בקומות.

יש להביא בחשבון הקלה לניצול זכויות הבניה ב-4 קומות שוות.

לא ניתן להביא בחשבון פוטנציאל לחיבור לחניה דרך מגרש בגרוזנברג, שכן מותנה בהסכם שיש צורך לכרות.

בהתאם לתקן 2 לתקינה השמאית יש לבצע תחשיב בגישת ההשוואה ולא בגישת העלות.

בנוגע לטענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון זכויות לפי תמ״א 38, השיב כי זכויות הבנייה לפי תמ״א 38 דורשות אישור המשיבה ואינן מהוות זכויות מוקנות כתימוכין ציין פס״ד ״באור השקעות בע״מ״[9]. המשיבה, לאור המדיניות התכנונית שהתוותה אינה מתירה תמריצים לפי תמ״א 38 בבניינים לשימור. בתמ״א 38 נקבע כי תוספות הבנייה לא יחולו על בניינים לשימור. כתימוכין, ציין שומה מכרעת. לפיכך, לא ניתן להוסיף בנייה על בסיס תמ״א 38.

[8] התבסס על 12 שומות מכרעות.
[9] עת״מ 2905/08, באור השקעות בע״מ נ׳ ועדת ערר לתכנון ולבניה ת״א.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב:

שטח מסחרי בבעלות חופשית בק"ק -	111 מ"ר
שטח מסחרי בכפוף לדיירים מוגנים בק"ק -	99 מ"ר
מקדם שווי לבעלות בכפוף ל"דיירים מוגנים" -	0.35
שווי מ"ר בנוי למסחר -	₪ 18,000
שווי שטחי המסחר הבנויים בק"ק -	₪ 2,621,700
שטחי מגורים בקומה עליונה -	210 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למגורים -	₪ 13,000
שווי שטחי מגורים בנויים -	₪ 2,730,000
יתרת זכויות בנייה בקומות:	
167 מ"ר[10] * 11,000 ₪ * 0.8[11] * 0.75[12] -	₪ 1,102,200
253 מ"ר[13] * 11,000 ₪ * 0.75 [12] -	₪ 2,087,250
זכויות בנייה לחדרי יציאה לגג:	
69 מ"ר * $11,000 * מקדם 1.5 * מקדם 0.75 [12] -	₪ 853,875
סה"כ שווי הנכס ב"מצב קודם" -	₪ 9,395,000

<u>"מצב חדש"</u>

בתכנית מספר רכיבי השבחה ביחס ל"מצב קודם", כדלקמן:

- תמריצים, בניכוי עלויות עודפות והוצאות אחרות מהיות המבנה לשימור - התכנית משחררת את ההקפאה שקבעה תכנית 1200 ומאפשרת לנצל זכויות בניה המוקנות מתכנית תא/2650/ב. בנוסף, התכנית מאפשרת להמיר בניה המותרת בגג (חדרי יציאה לגג בשטח 69 מ"ר) לדירות גג עצמאיות בשטח של כ-185 מ"ר + מרפסת גג וכן מבטלת את הצורך בתשלום כופר חניה (עצם המיקום במדרחוב לא פוטר מכופר חניה).

[10] מהווה 419 מ"ר * 37.5% קומת ביניים שניצולה כרוך בהקלה לביטול קומת ביניים והעברת זכויות בין הקומות.
[11] מקדם שווי לקומת ביניים שניצולו כרוך בהקלה.
[12] מקדם דחייה בהתחשב בבינוי הקיים ותכנית 1200.
[13] 420 מ"ר יתרת זכויות בנייה בניכוי 167 מ"ר לקומת ביניים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

- מיתוג הבניין כבניין לשימור - עצם יעוד הבניין לשימור מעלה את ערכו כתוצאה ממיתוגו וזאת לפי מחקרים וספרות לפיהם נמצא קשר בין הערך השימורי של המבנה ובעיקר ערכו ההיסטורי - חברתי לבין השווי, באופן כזה שייעוד המבנה כמבנה לשימור תורם תרומה חיובית לשווי הנכס. עסקאות במבנים לשימור מגלמות תוספת בגין גורם הנדירות, בשים לב לעלויות השימור והאחזקה המתחייבות. ערך המבנה מושפע לטובה בשני מקרים הקשורים למיקום המבנה לשימור ביחס למבני שימור אחרים מהיותו נמצא במקבץ מבנים לשימור או היותו מבודד, ייחודי מאוד, המצוי בסביבה טובה והבולט בסביבתו בשל הייחודיות שלו. עליית הערך הינה אחת מהתכונות של המקרקעין. תכנית השימור מקנה ערך למקרקעין ולכן עונה על הגדרת השבחה בתוספת השלישית. מיקום הנכס במתחם לשימור בעל אופי היסטורי מעלה את ערכו. אין הליך המכונה "רענון שימור", ההליכים הקיימים הינם במסגרת תכנית השימור בלבד והתהליכים הקבועים בחוק. כתימוכין, ציין 8 שומות מכרעות, מחקר שנערך בנושא ע"י משרדים השמאים ברק, כהן, פרידמן ושות', עבודת דוקטורט שערך ד"ר אייל סלינג'ר, התייחסות לניתוח עסקאות בשומה מכרעת בה נקבע שאין מיתוג ולמחקר מטעם מכון "גיאוקרטוגרפיה" לעניין שווי מבנים לשימור לעומת מבנים רגילים. בהתייחס לשומה מכרעת של החי"מ ברחוב חברון 1, טען כי אינה מביאה בחשבון הבדלי מיקום של הבניינים השונים.

תחשיב:

שטח מסחרי בבעלות חופשית בק"ק -	111 מ"ר
שטח מסחרי בכפוף לדיירים מוגנים בק"ק -	99 מ"ר
מקדם שווי לבעלות בכפוף ל"דיירים מוגנים" -	0.35
שווי מ"ר בנוי למסחר -	₪ 18,000
שווי שטחי המסחר הבנויים בק"ק -	₪ 2,621,700
שטחי מגורים בקומה עליונה -	210 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למגורים -	₪ 13,000
שווי שטחי מגורים בנויים -	₪ 2,730,000
יתרת זכויות בנייה בקומות:	
167 מ"ר[14] * 11,000 ₪ * 0.8[15] -	₪ 1,469,600
253 מ"ר[16] * 11,000 ₪ -	₪ 2,783,000

זכויות בנייה בקומת הגג (תמריץ):

(185 מ"ר + 25 מ"ר * מקדם 0.4) * $11,000 *1.5[17]- ₪ 2,574,000

סה"כ שווי -	₪ 12,178,300
תרומת מיתוג הבניין בשיעור 5% -	₪ 609,000
תרומת בטול כופר חניה (6 חניות * 42,000 ₪) -	₪ 252,000
סה"כ שווי "מצב חדש", לפני הפחתות-	₪ 13,039,000

[14] צריך להיות 157 מ"ר (ש.ש.ש.). מהווה 419 מ"ר * 37.5% קומת ביניים שניצולה כרוך בהקלה לביטול קומת ביניים והעברת זכויות בין הקומות.
[15] מקדם שווי לקומת ביניים שניצולו כרוך בהקלה.
[16] 420 מ"ר יתרת זכויות בנייה בניכוי 167 מ"ר לקומת ביניים.
[17] מקדם לדירות גג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עלויות שימור עודפות:

העלות העודפת של 990 ₪ למ״ר מתבססת על הוראות תכנית השימור שהינן סטטוטוריות. העלות העודפת שנקבעה התבססה על החלטות ועדה שנסמכו על חוו״ד מומחים וסקר מבנים מפורט. כתימוכין, ציין שומה מכרעת, מכתב תשובה של יו״ר הוועדה המחוזית מחוז ת״א, צירף חוות דעת הנדסית של חב׳ ש.מ.מ. מהנדסים ויועצים וחב׳ ענ״א בע״מ (משנת 2002) והתייחסות נוספת לעלויות עודפות לשימור ביחס למבנים ברחוב החשמל ולמסמך מהנדס חברת בנייני העיר הלבנה (משנת 2012), הכוללת השוואת עלויות בין בניין לשימור לבניין רגיל. בנוסף, התייחס לדוגמאות שציין שמאי המבקש.

במענה לטענת שמאי המבקש כי יש לנכות עלויות חיזוק לבניין הקיים, השיב כי מוסיפות שווי לפחות בעלותן.

עלות שיפוץ לפי דרישות השימור (450 מ״ר מעטפת * 990 ₪) -	(445,000 ₪)
הכנת תיק תיעוד -	(50,000 ₪)
סה״כ הפחתות -	(495,000 ₪)
סה״כ שווי הנכס ב״מצב חדש״, לאחר הפחתות -	12,544,000 ₪
<u>ההשבחה</u> -	3,149,000 ₪

10.3 להלן תמצית המחלוקות בין הצדדים:

תכנית	נושא	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
1680	**ההשבחה**	מקדם 3 חדרי יציאה לגג - 1 שווי חדר - 8,000$ מקדם דחייה (15 שנים) - 0.36 **ההשבחה- 8,640$ (135 ₪)**	מקדם 3 חדרי יציאה לגג - 1.4 שווי למ״ר מבונה - 300$ (6,900$/חדר) מקדם דחייה (4 שנים) - 0.75 **ההשבחה- 21,735$ (339 ₪)**
2650ב	**ערכי שווי**	שווי קרקע למ״ר מבונה למגורים- 12,000 ₪ שווי קרקע למ״ר מבונה למסחר- 15,600 ₪ (12,000 ₪ לשטח עורפי) שווי מ״ר בנוי למסחר- 23,250 ₪ (19,000 ₪ לשטח עורפי) שווי המחוברים- 2,500 ₪	שווי קרקע למ״ר בנוי למגורים- 13,000 ₪ שווי קרקע למ״ר מבונה למגורים- 11,000 ₪ שווי קרקע למ״ר מבונה למסחר- 11,000 שווי מ״ר בנוי למסחר- 18,000 ₪
	״מצב קודם״	שימוש מיטבי- תוספת בנייה מעל הקיים מלוא הזכויות נכנסות במגבלות קווי בנייה. יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ״א 38.	שימוש מיטבי- תוספת בנייה מעל הקיים מגבלות קווי הבנייה משאירות תכסית לפי 190 מ״ר כולל ממ״ד לקומה. כמו כן, אין להביא בחשבון זכויות בכוח תמ״א 38.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תכנית	נושא	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
			מקדם דחייה בהתחשב בבינוי הקיים ותכנית 1200- 0.75 מקדם שווי לזכויות בקומת ביניים שניצולן כרוך בהקלה- 0.8
		שטח בנוי בק״ק למסחר- 210 מ״ר	שטח בנוי בק״ק למסחר- 210 מ״ר
		שטח בנוי בק״א- 210 מ״ר	שטח בנוי בק״א- 210 מ״ר
		יתרת זכויות בניה ב-2 קומות- 420 מ״ר	יתרת זכויות בניה ב-2 קומות- 420 מ״ר (167 מ״ר בהקלה בגין ביטול קומת ביניים וניוד זכויות)
		שטח בקומה ה׳ לפי תמ״א 38- 210 מ״ר	
		3 חדרי יציאה לגג- 69 מ״ר	3 חדרי יציאה לגג- 69 מ״ר
		מרפסת גג- 141 מ״ר במקדם 0.5	מקדם חדר יציאה לגג- 1.5
		ניכוי עלויות חיזוק- (420 מ״ר * 500 ₪)	
		שטח אקוו׳ של חנות בדיירות מוגנת- 32 מ״ר	שטח אקוו׳ של חנות בדיירות מוגנת- 29 מ״ר
		חלק דייר מוגן בחנות/ בית כנסת- 0.6	חלק דייר מוגן בחנות/ בית כנסת- 0.65
		מקדם הפחתה לשווי הדירות עקב פעילות בית כנסת- 0.1	
		סה״כ שווי- 13,198,200 ₪	סה״כ שווי- 9,395,000 ₪
	״מצב חדש״		מקדם שווי לזכויות בקומת ביניים שניצולן כרוך בהקלה- 0.8
		שטח בנוי בק״ק למסחר- 210 מ״ר	שטח בנוי בק״ק למסחר- 210 מ״ר
		שטח בנוי בק״א- 210 מ״ר	שטח בנוי בק״א- 210 מ״ר
		יתרת זכויות בניה ב-2 קומות- 420 מ״ר	יתרת זכויות בניה ב-2 קומות- 420 מ״ר (167 מ״ר בהקלה בגין ביטול קומת ביניים וניוד זכויות)
		דירות גג בקומה ה׳- 185 מ״ר	דירות גג בקומה ה׳- 185 מ״ר
		מרפסת גג- 25 מ״ר במקדם 0.5	מרפסת גג- 25 מ״ר במקדם 0.4
			מקדם דירות גג- 1.5
		ניכוי עלויות חיזוק- (420 מ״ר * 500 ₪)	אין לנכות עלויות חיזוק, מתאיינות מול עליית השווי
		שטח אקוו׳ של חנות בדיירות מוגנת- 32 מ״ר	שטח אקוו׳ של חנות בדיירות מוגנת- 29 מ״ר
		חלק דייר מוגן בחנות/ בית כנסת- 0.6	חלק דייר מוגן בחנות/ בית כנסת- 0.65
		מקדם הפחתה לשווי הדירות עקב פעילות בית כנסת- 0.1	
	כופר חנייה	לאור מיקום הנכס במדרחוב בו אין גישה לרכבים, אין להביא בחשבון רווח מביטול כופר החניה, שכן לא היה נדרש ב״מצב קודם״. כמו כן ניתן להתחבר למגרש בגרוזנברג	יש להביא בחשבון רווח מפטור מכופר חנייה ״במצב חדש״ לפי 42,000 ₪ * 6 חניות. אין וודאות לחיבור למגרש בגרוזנברג ואין פטור ב״מצב קודם״ מכופר חניה.
	מיתוג	לא קיים	מביא לעליית שווי בשיעור של 5% (609,000₪)
	שטח מעטפת	450 מ״ר	450 מ״ר
	עלות בנייה עודפת למ״ר בגין שימור המבנה	2,000 ₪	990 ₪ + 50,000 ₪ עבור עלות תיק תיעוד
	שווי ״מצב חדש״	הפסד של 2,541,600 ₪	12,544,000 ₪
	ההשבחה	**אין**	**3,149,000** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>:**

11.1 תכנית 1680:

שמאי הצדדים בחנו את ההשבחה בגין תוספת שלושה חדרי יציאה לגג בשטח 69 מ״ר, בהתחשב במרכיב דחייה שהובא בחשבון במקדם שונה על ידם. שמאי המשיבה הביא בחשבון דחייה ל- 4 שנים בהתחשב בבינוי הקיים והוראות תכנית 1200. שמאי המבקש הביא בחשבון דחייה ל-15 שנים.

אציין כי בנכס הנדון דיירים מוגנים קיימים בק״ק, כך שאין צורך בפינויים ו/או להתחשב בקיום מטרד כלשהו בגין קיומם לגבי הבניה בגג. יחד עם זאת, בהתחשב בבינוי הקיים ובאחוזי הניצול הנמוכים נכון למועד הקובע יש להביא בחשבון דחיה המגלמת את הצורך בבינוי מעל מבנה קיים ו/או ניצולו עם תום חייו הכלכליים של המבנה (מסיור שערכתי בסביבה, במרבית הנכסים טרם נוצלו זכויות לחדרי יציאה לגג). יתירה מזאת, תכנית 1200 החלה ב״מצב הקודם״ מסווגת את האזור כ״אזור לתכנון עתידי״. קיימת מחלוקת משפטית[18] באשר לתקפותה של התכנית, אולם עצם קיומה של מחלוקת מצביע על אי וודאות והימשכות הליכים לקבלת היתר בגין תכנית זו. בעניין זה אציין כי בשומה המכרעת שלי ברח׳ גרוזנברג שהוצגה ע״י שמאי המבקש לא צוינה תכנית 1200, מאחר ומהות ההשבחה הייתה הקלה, אולם אין עובדה זו בכדי להצביע על אי הימשכות הליכים. השפעת תכנית 1200 חופפת לדחייה המגלמת את הצורך בבינוי מעל מבנה קיים ו/או דחייה להריסת המבנה. לאור האמור לעיל הבאתי בחשבון דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.665).

תרומת חדר יציאה לגג מחושבת על ידי כשטח עיקרי ובנוסף לו מחושבת תרומת מרפסת הגג, בשטח 141 מ״ר, לאור מיקום הנכס, במקדם 0.25.

נתונים וערכי שווי יובאו בפרק 13 להלן.

11.2 תכנית תא/2650/ב׳:

נושא ההשבחה מתכנית זו נבחן על ידי באריכות בשומה מכרעת שלי לגבי תת חלקה 23/13 בגוש 6910 ברחוב חברון 1 בתל אביב (להלן״ שומת חברון 1״), שם סווג נכס כמבנה לשימור בסגנון בנייה בינלאומי ללא הגבלות מחמירות.

בין יתר מסקנותיי, ציינתי, כי לא ניתן להסתמך על מחקרים מהעולם לצורך קביעת תרומת ״מיתוג״ הנכס בשל הקשר מקומי שונה, היקף פיקוח שונה והיקף תמריצים שונה. בנוסף, להלן התייחסות למסמכים נוספים שהוצגו בהקשר זה:

ניתוח כלכלי של חברת גיאוקרטוגרפיה מנובמבר 2011-

ראשית, לא צורף למסמך שהוצג מסד הנתונים עליו התבסס. ללא בחינת מסד הנתונים לא ניתן להתייחס לתוצאותיו.

שנית, מעיון במסמך, עולה כי נערך ניתוח של מחירים מבוקשים לדירות בשוק הנדל״ן למגורים בתל אביב. הניתוח בוצע בכלל המבנים בעיר ובמבנים לשימור בתכנית השימור בשנים 2001, 2008-2010. בין היתר, נבחן האם המחיר הממוצע המבוקש לדירות במבנים לשימור בתכנית השימור, גבוה או נמוך מהמחיר הממוצע המבוקש לדירות במבנים שאינם לשימור.

[18] ערר תא/95036/08, בנק הפועלים בע״מ נ׳ הוועד המקומית לתכנון ובניה ת״א ואח׳, ערר תא/5520/12, מסע א.ע.נ.כ בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת״א ואח׳.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מקריאת הניתוח ותוצאותיו, לא ברור מהי ההתאמה שהובאה בחשבון במיקומים של הנכסים השונים (מרבית המבנים לשימור מצויים בלב ת"א לעומת כלל ת"א שכוללת שכונות בטווחים שונים), רמת הגימור ומצב הדירות והבניינים (לפני / אחרי שימור / שיפוץ).

לפיכך, איני יכולה להסיק מסקנות מניתוח זה.

עבודת הדוקטורט של מר אייל סלינג'ר –

בעבודה שנושאה "כלכלת שימור מבנים בעלי ערך תרבותי והיסטורי, העיר הלבנה תל אביב" פורט מסד נתונים נרחב ונעשתה התייחסות לעניינים נוספים מעבר לתכנית תא/2650/ב.

אחת מתוך מספר מסקנות שצוינו בעבודה הינה כי "מרכיב הערך הארכיטקטוני בערכם של מבנים המיועדים לשימור לרוב אינו מספיק כשלעצמו לכסות על עלויות השימור הגבוהות ונדרשים תמריצים נוספים כמו ניוד זכויות בנייה בכדי לכסות את עלות השימור"...
"הערך הארכיטקטוני של מבנים המיועדים לשימור יכול לבוא לידי ביטוי גם דרך מיקומו הספציפי של המבנה. כלומר עלות השימור הגבוהה יכולה להתקזז בחלקה, אם המבנה המיועד לשימור, לא בהכרח בעל ערך ארכיטקטוני ייחודי, ממוקם במיקום אטרקטיבי במתחם השימור המרכזי ונהנה מהשפעות חיצוניות חיוביות משימור".

מן האמור לעיל עולות שתי מסקנות:

- "מרכיב הערך הארכיטקטוני" אינו בהכרח "מיתוג" של התכנית, אלא יכול להיות האופי האדריכלי של המבנה (שהוקם קודם לאישור התכנית).
- מרכיב זה לרוב אינו מספיק לכסות את עלויות השימור ונדרשים תמריצים נוספים, אולם אין מסקנה כי מרכיב זה + התמריצים עולה על עלויות השימור.

עבודה שמאית שנערכה בנושא של משרד ברק, כהן פרידמן ושות' בעניין השפעת תכנית השימור על שווי הנכסים הכלולים בה –

עבודה זו חושבה תחת הנחה כי מרכיב התמריצים בתכנית מקוזז מול עלות השימור העודפת – מדובר בהנחת עבודה שלא הוכחה ויש בידה כדי להשפיע על המסקנות הסופיות של העבודה.

יתירה מזאת, השמאים מניחים כי יש לשייך את יתרת עליית ערך הדירות למרכיב ההכרזה, ואינם מתייחסים גם לתרומה הארכיטקטונית שיש למבנה לשימור המהווה חלק ממרכיב השווי.

לבסוף, בחינת דירות יד שניה, לטעמי, אינה יכולה לשקף נכונה את תרומת תכנית תא/2650/ב', מאחר ומדובר ברכישת זכויות חלקיות בבניינים אשר לא בהכרח ישופצו עם רכישתם ולפיכך העלויות העודפות בגין השימור הינן דחויות.

דעתי היא, כאמור, בשומת חברון 1 כי יש לבחון עסקאות בבניינים בשלמות, במבנים לשימור ובמבנים שלא לשימור וזאת מאחר ועלויות השימור הצפויות, סמוכות למועד ביצוע העסקה, ולעומתם עסקאות בבניינים בשלמות במבנים שלא לשימור מגלמים את האפשרות להריסת המבנה ומימוש מלוא זכויות הבניה לפי התכניות הקבועות בהם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

כאמור בשומת חברון 1, ערכתי בדיקה עצמאית על מנת לבחון את ההשפעות השונות של תכנית השימור על כל היבטיה, לרבות "מיתוג" ועלויות עודפות זמינות, ובחנתי את ההבדלים בין מבנים לשימור שטרם שומרו ונמכרו בשלמות, לבין מבנים לא משופצים / מגרשים לא לשימור אשר נמכרו בשלמות, בהשוואה למיקומים דומים באופיים. בחינה זו גילמה, הן את תרומת מיתוג השימור, אם הוא קיים, ותמריצי התכנית והן את חישוב העלויות אותן צופה הקונה הסביר בעת רכישת הנכס, בין אם לשימור ובין אם לאו. זאת בניגוד לבחינת דירות "יד שניה" אשר, לרוב ישקפו את תרומת הערך הארכיטקטוני של המבנה / "מיתוג", ללא עלויות שימור זמינות.

השווי שהתקבל למ"ר בנכסים לשימור גילם את תקופת ההנאה ממיתוג, ככל שמהווה "אופנה שעשויה לחלוף מן העולם", את התמריצים אותם קובעת התכנית, את הצורך בפתיחת מרפסות קיימות, ככל שישנן ואת עלות שימור המעטפת וחיזוק המבנים. השווי שהתקבל למ"ר בנכסים שאינם לשימור גילם פוטנציאל לניצול זכויות נוספות, ככל שקיימות, לרבות תמ"א 38, אשר במועד הקובע לא היו נפוצות, הצורך בשיפוץ וחיזוק המבנים הקיימים, במידה שהם תורמים לשווי ואפשרות הריסת המבנה ומימוש מלוא הזכויות.

בבדיקה זו שערכתי, לא מצאתי כי קיימת השבחה בגין היות הנכס לשימור. דהיינו, תרומת "מיתוג" הנכס כ"מבנה לשימור" + התמריצים הנקובים בתכנית אינה עולה על עלויות הנובעות ממגבלות שהתכנית קובעת.

יתירה מזאת, במועד הקובע המבנה שבנדון משמש בחציו למסחר (לרבות בית כנסת). לדעתי, מרכיב הערך הארכיטקטוני של המבנה / "מיתוגו" כמבנה לשימור, ככל שישנו, משפיע פחות על שימושי מסחר.

מאחר והניתוח אותו עשיתי גילם הן את המרכיבים החיוביים והן השליליים בתכנית השימור, מתבקשת המסקנה כי התכנית אינה משביחה.

<u>יחד עם זאת, להלן התייחסותי באופן פרטני למרכיבים כדלקמן:</u>

ערכי שווי בסיסיים

<u>מסחר</u>

שמאי המבקש חישב שווי מ"ר בנוי לפי 23,250 ₪ והתבסס על דמ"ש של 155 ₪ למ"ר לחודש לפי הנתונים כדלקמן:

מועד	חוזה/ מחיר מבוקש	שטח	מיקום	דמ"ש חודשיים למ"ר
2014	חוזה	30 מ"ר + גלריה 13 מ"ר (מקדם 0.3)	חנות בנכס הנדון	176 ₪
2010	חוזה	90 מ"ר	רמב"ם 16	177 ₪
2008	מחיר מבוקש	37 מ"ר	רמב"ם 16	173 ₪
2007	מחיר מבוקש	50 מ"ר	נחלת בנימין 1	146 ₪

שמאי המשיבה חישב לפי 18,000 ₪ למ"ר בנוי והתבסס על שומה מכרעת של השמאית גב' דורית פריאל בנחלת בנימין 48. בשומתה צוינו 3 עסקאות כדלקמן:

מועד	שטח	מיקום	שווי למ"ר בנוי
18.10.09	562 מ"ר	נחלת בנימין 5	19,572 ₪
25.11.10	30 מ"ר	נחלת בנימין 36	13,333 ₪
1.8.11	65 מ"ר מסחר + 60 מ"ר מחסן (מקדם 0.6)	אחד העם 15	22,772 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בשומה מכרעת נוספת שנערכה בנחלת בנימין 35 אימץ שמאי מכריע מר מנחם מלוכנא את עמדת הצדדים אשר עמד על שווי של 20,000 ₪ למ״ר בנוי.

בנוסף, אותרה עסקה במערכת מס שבח מיום 14.1.07 שנערכה בנחלת בנימין 33 לחנות בשטח 46 מ״ר לפי 21,100 ₪ למ״ר.

לאור האמור לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, הנני להביא בחשבון שווי של 20,000 ₪ למ״ר בנוי. שווי מ״ר מבונה מוערך על ידי ב- 12,000 ₪[19].

מקדם השטח העורפי (70 מ״ר המשמשים לבית כנסת) שיש להביא בחשבון - 0.7 משווי מ״ר בנוי.

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 13,000 ₪ למ״ר בנוי ו-11,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה והפנה למספר שומות מכרעות. שמאי המבקש קבע שווי של 12,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

ראשית, מעיון בשומות מכרעות שנערכו בנחלת בנימין (מספרים 8 ,35, 48) עולה כי בכולם נקבע שווי של 11,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה. בשומה מכרעת שנערכה לנכס ברחוב רמב״ם 24 הקרוב לנכס נקבע שווי של 12,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

בנוסף, להלן עסקאות בדירות בנויות בבניינים ותיקים- לא אותרו עסקאות ב-2008 בנחלת בנימין, מוהליבר, רמב״ם, רבינוביץ

תאריך	מיקום	שווי מכירה ב-₪	שטח במ״ר[20]	שווי למ״ר ב-₪
8.7.08	גרוזנברג 11	840,000	54	15,555
17.4.08	גרוזנברג 20	1,115,000	72.5	15,380

מכאן, בהתאמה למיקום הנכס הנדון שווי מ״ר בנוי הינו 16,000 ₪ למ״ר.
חילוץ מבניה ותיק (20% מע״מ ויזמות שחוקים ו-3,000 ₪ ע. בניה) מביא לממוצע במעוגל של 10,500 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

תכנית 1200

כאמור בסעיף 11.1 לעיל, קיימת השפעה שלילית לתכנית 1200 על זמינות הבנייה. יחד עם זאת, גם ב״מצב החדש״ קיימת דחייה לאור הוראות ביצוע השימור כאמור בתכנית 2650 ב׳, תחת הנחיות ופיקוח צוות השימור אשר מכבידים על הליך השימור ומעכבים אותו. לפיכך, יש להביא בחשבון דחייה במקדם 0.94 בכל אחד ממצבי התכנון.

זכויות בהתאם לתמ״א 38 ב״מצב קודם״

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה לצד תנאים למימוש תוספות בניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

[19] 60% משווי בנוי.
[20] שטח בהתאם לשע״מ בתוספת 15% תוספת כוללת מרפסות סגורות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק. התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס' 78 לחוק. לפיכך, אין להביא בחשבון זכויות מתוקף תכנית זו ב"מצב הקודם".

יתירה מזאת, הזכויות בגין תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות. עפ"י דו"ח חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה אשר הוגש לועדת הפנים מטעם מרכז המחקר והמידע בכנסת מ-2005 ועד 2010 סורבו בקשות רבות, בין הסיבות לאי אישור בקשות נמנו הסיבות כדלקמן: אי התאמה למאפיינים הסובבים את המבנה, אי הסכמה של הדיירים, אי התאמה של הבקשה לדרישות ההנדסיות של התקן לעניין מבנים העומדים ברעידות אדמה ואי יכולת לספק מקומות חניה. בין יתר הקשיים בטיפול בבקשות להיתרים דיווחו הועדות המקומיות על התנגדויות של בעלי חלקות סמוכות וקשיים בהשגת אישור פיקוד העורף ואישור רשויות בטיחות באש. סיבות אלה, ובמיוחד אי יכולת לספק מקומות חניה, מחזקות את דעתי כי אין להביא בחשבון פוטנציאל למימוש זכויות לפי התמ"א.

ניצול זכויות בנייה

ממדידה גראפית עולה כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה תחת מגבלות קווי הבנייה.

בנוגע לצורך בהקלה לביטול קומת ביניים ובנייה בקומות שוות, ככל שנדרשת הקלה, חלה בשני מצבי התכנון ומתאיינת.

המרת הבנייה המותרת על הגג לדירת/דירות גג

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין השטח בקומה ה'.
השטח לבינוי בגג מחושב כמקדם שטח עיקרי ביתר הקומות. יתרת השטח שיכולה לשמש כמרפסת גג הינה כ-25 מ"ר ותרומתה מחושבת, בהתאם למיקום הנכס, במקדם 0.4. ב"מצב קודם" שטח מרפסת גג הינו 141 מ"ר ומיועד ל-3 חדרי יציאה לגג ולכן המקדם למרפסת גג צריך להיות זהה למקדם ב"מצב חדש".

כופר חנייה

לאור מיקום הנכס שבנדון במדרחוב נחלת בנימין, חוסר האפשרות להקים חניה במגרש ומגבלת הקמת חניונים לרווחת הציבור בסביבה, קיימת אי וודאות ביחס לאפשרות גביית הועדה המקומית "כופר חניה". יחד עם זאת, ב"מצב הקודם" קיימת אפשרות כי הועדה תיגבה "כופר חניה". איני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי בעלי הזכויות בנכס הנדון יכלו לספק חניה במגרש דרך מעבר ממגרש אחר, שכן נדרשת הסכמת המגרש הנוסף, אשר ידרוש תמורה כספית בגין המעבר.

לאור זאת, יש מרכיב חיובי לפטור ביחס ל-6 מקומות חניה במקדם 0.5 מעלות כופר של 42,128 ₪[21] ובסה"כ 126,384 ₪.

[21] תעריף כופר חניה בהתאם לאגף הכנסות לבניה ולפיתוח בעיריית תל אביב נכון למועד הקובע באזור זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עלות בנייה עודפת למ״ר במבנה הקיים בגין שימור המבנה

שמאי המשיבה חישב את העלות העודפת לפי 990 ₪ למ״ר. והתבסס על עדכון התמריץ מיום 7.4.08. כתימוכין, צירף חוות דעת הנדסית של שמ.מ. מהנדסים ויועצים וענ״א בע״מ (משנת 2002) והתייחסות נוספת לעלויות עודפות לשימור ביחס למבנים ברחוב החשמל וביחס למסמך מטעם מהנדס חברת בנייני העיר הלבנה (משנת 2012) הכוללות השוואת עלויות בין בניין לשימור לבניין רגיל וכן מכתב תשובה של יו״ר ועדה מחוזית מחוז ת״א.
שמאי המבקש חישב את העלות העודפת לפי 2,000 ₪ למ״ר. כתימוכין, ציין דוגמא לבניין בסגנון אקלקטי ששיפוצו הסתיים, ברחוב החשמל, בו צוין במסמך מיוני 2012, כי העלות העודפת מסתכמת ב-2,141 ₪ למ״ר מעטפת. בנוסף, צירף מסמך בנושא מדצמבר 2011 ממהנדס חברת בנייני העיר הלבנה ממנו עולה כי העלות העודפת בבניין לשימור בינלאומי עומדת על 2,067 ₪ למ״ר מעטפת. כן ציין חוו״ד שמאית ממאי 2010 שנערכה עבור עיריית ראשל״צ המכינה תכנית לשימור מבנים בה צוין כי העלות למ״ר מעטפת חושבה לפי 1,800 ₪ וטען כי עיריית ת״א שיפצה ושימרה בניינים במתחם ״שרונה״ והתקבלה בה עלות שיפוץ ושימור חיצוני ממוצעת של 3,990 ₪ למ״ר. כמו כן, ציין שומה מכרעת בה נקבע 1,250 ₪ למ״ר ומאמר שמאי בנושא.

לעניין חוות הדעת המאוחרות למועד הקובע אשר הוצגו בפני: מדובר בחוות דעת לגבי פרוייקטים מסויימים. לדעתי, כל פרוייקט הוא שונה והדרישות בו שונות ועל כן קשה להשליך באופן ספציפי לנכס הנדון. יתירה מזאת הוצגו בפני חוות דעת מקצועיות סותרות אחת את השניה, שאינן מתחום התמחותי. עסקינן בהערכת קונה סביר במועד הקובע ובמועד זה קיימת עלות עודפת ממוצעת שנקבעה בחוות דעת מקצועית שנערכה עבור המשיבה ופורסמה כחלק ממסמכי התכנית ולפיכך עלות זו מהווה בסיס לאומדן עלות עודפת ע״י קונה סביר נכון למועד הקובע.

מעיון במסד הנתונים על פיו נקבע כי העלות העודפת הינה 990 ₪ למ״ר הנני בדעה כי עלות זו לא כוללת מע״מ וכי יש להוסיף זאת, מאחר ובעלי הזכויות בנכס ובמרבית הנכסים הדומים הינם פרטיים. המע״מ נכון למועד הקובע- 15.5%.

כמו כן, לאור השונות בין מבנה אחד משנהו ומורכבות השימור והבנייה במבנים הנני בדעה כי יש להביא בחשבון תוספת בגין בצ״מ בשיעור של 5%.

יש לקזז מקרן פחת לאחזקה עתידית, עלויות אחזקה רגילות הנדרשות בכל בניין, לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 1%.

יש להוסיף עלויות תיק תיעוד בסך 50,000 ₪, אשר בחלוקה לשטח מעטפת מהווים תוספת של כ-110 ₪.

לאור האמור לעיל, העלות העודפת לשימור הינה 1,300 ₪.

עלות חיזוק המבנה

מכיוון שחלה בשני מצבי התכנון הרי שמתאיינת. בנוסף, מקובלת עמדת שמאי המשיבה כי ערכי השווי שצוינו משקפים את השווי בהתאם למצבו הפיזי של הנכס, משכך, העלות מוסיפה לשווי לפחות בעלותה. לפיכך אין להביא בחשבון מרכיב זה.

שווי זכויות בעלות בכפוף לדייר מוגן

מקובלת עמדת שמאי המשיבה כי שווי זכויות בעלות בכפוף לדייר מוגן מהווה כ-35% מהשווי בבעלות. שיעור זה חל בשני מצבי התכנון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הפחתה לשווי הדירות בגין פעילות בית כנסת

מקובלת עליי עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה לשווי הדירות בגין פעילות בית הכנסת, כל עוד לא הובאה בחשבון בנתוני השוק. יש להביא בחשבון כי הסביבה ללא בית הכנסת אינה סביבה שקטה. לפיכך, יש לדעתי להביא בחשבון מקדם הפחתה של 5%.

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות כאמור בסעיף 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב נחלת בנימין בתל אביב.

12.3.2 שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3 המבנה הקיים, שטחו ומצבו הפיזי.

12.3.4 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"החדש".

12.3.5 הצדדים לא חישוב השבחה בגין תכניות ע', ג', מ', 2710, ח', ע'1 ותמ"א 38. בחנתי הוראות תכניות אלו ולא מצאתי כי קיימת השבחה בגינן.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות.

13. **<u>תחשיב</u>**:

תכנית 1680 (25.12.81):

ערכי שווי:

נכון למועד הקובע, סביבת הנכס שבנדון אופיינה בפעילות מסחרית ערה והיה קיים ביקוש למגורים. הנני בדעה, כי יש לסווג את הנכס במיקום מתחת לטווח "מיקום בינוני".

לפי נתוני "מקרקעין וערכם", גיליון מס' 87 מחודש אוקטובר 1981, שווי חדר בעיר תל אביב הינו (המחירים מתייחסים לסוף ספטמבר 1981):

מיקום טוב: 160,000 – 140,000 שקל (צפון העיר)
מיקום בינוני: 120,000 – 100,000 שקל (שיכון בבלי, רמת אביב, תכנית ל')
שכונות נחשלות: 50,000 – 40,000 שקל

בהתאם למיקום הנכס הנדון אני קובעת שווי של 80,000 שקל לחדר (80 ₪), דהיינו 3.2 ₪ למ"ר (לפי 25 מ"ר לחדר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב:

שטח לבנייה בגג-	69 מ״ר (23 מ״ר * 3 חדרים)
מרפסת גג- 141 מ״ר * מקדם 0.25 -	35.25 מ״ר אקוו׳
סה״כ שטח אקוו׳ ב״מצב קודם״-	104.25 מ״ר
שווי מ״ר אקוו׳-	3.2 ₪
מקדם דחייה-	0.665
ההשבחה במעוגל-	**222** ₪

14. **<u>שומה</u>**:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
1680	222 ₪	111 ₪	25.12.81
2650ב׳	0	0	19.09.08

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net