
מוטי דיאמנט, כלכלון חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 06.11.2014
מספר תיק: 374-2014

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6918 חלקה 76
רחוב נחלת בנימין 9,
תל אביב-יפו

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לכבוד :
קופת גמל 2003 חברה לניהול
ע"י עו"ד מוטי פירר, בא כח
ע"י מר גיל וינלס, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות (המבקשים)
בדוא"ל
א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב "תל-אביב"
ע"י גב' נעמי קפלנר, שמאית מקרקעין
שמאית הועדה (להלן: המשיבה)
בדוא"ל

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6918 חלקה 76

רחוב נחלת בנימין 9, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים :

חוות דעתם של גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד, שמאיי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, מיום 12.06.2012.

חוות דעתו של מר גיל וינלס, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין, מיום 08.05.2014.

להלן פירוט המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

המסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקשים

1. דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 16.02.14 ודרישה מתוקנת מתאריך 20.02.14.
2. פלט מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 16.01.11.
3. אומדן הפרש עלויות בין שיפוץ רגיל לעבודות שימור (ע"י בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ).
4. פרק תקציר מתוך עבודת מחקר לדוקטורט, אייל סלינג'ר ("כלכלת שימור מבנים בעלי ערך תרבותי היסטורי-העיר הלבנה ת"א", 12/2011).
5. הסכם למימון מקדים לעבודות שימור (בנכס הנדון) בין הבעלים לועדה המקומית כולל נספחים.
6. שומת השבחה של הועדה (רחוב שנקין 26, ת"א).

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל : 04-6956662, פקס : 04-6956663, נייד : 052-3657797
דוא"ל : dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

המסמכים שהוגשו ע"י שמאי המשיבה

1. תגובת הועדה ל"שומה האחרת", מיום 12.06.14 בצירוף נספחים כלהלן:
 - א. נתונים להעברת זכויות בניה מיום 30.10.11 (ע"י הועדה המקומית).
 - ב. דו"ח אומדנים לשיפוץ מבנים לשימור (ע"י רוטלוי שלמה).
 - ג. ריכוז אומדנים למבנים לשימור.
 - ד. התייחסות מהנדס משה ממון, לענין עלויות עודפות, מבנים בשרונה.
 - ה. חוות דעת מהנדס משה ממון, התייחסות למסמך אומדן העלויות העיר הלבנה (23.9.12).
 - ו. מכתב מהנדס העיר לענין עדכון מפתח עלויות שיפוץ מבנה לשימור (20.12.11).
 - ז. חו"ד מהנדס משה ממון לענין -מקדם העלות העודפת לשימור מבנים עם הגבלות מחמירות.
 - ח. מכתב תשובה של הועדה המחוזית לענין עדכון עלויות שיפוץ (4.1.12).
 - ט. מאמר "היבטים חלוקתיים של שימור מבנים" ע"י דפנה לוינסון.
 - י. פס"ד, עת"מ 1036-08.
 - יא. דו"ח החוקר בחקירת תכנית השימור תא/2650/א.
 - יב. סקר גיאוקרטוגרפיה, תכנית תא/2650/ב, ע"י ד"ר רינה דגני.
 - יג. מסמך "השפעת תכנית השימור מס' 2650/ב על שווי נכסים הכלולים בה", ע"י שמאי המשיבה, אוקטובר 2011.
 - יד. עבודת מחקר לדוקטורט, ע"י אייל סלינגר ("כלכלת שימור מבנים בעלי ערך תרבותי היסטורי-העיר הלבנה ת"א", 12/2011).

בתאריך 06.08.2014 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

בתאריך 30.10.2014 התקבלה תגובת בא כח הבעלים, עו"ד פירר.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס (ביקור חיצוני) ובסביבתו בתאריך 03.09.2014.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן חוות דעתי:

1. מטרת ההערכה

הכרעה במחלוקת שבין הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקשים") לענין ההשבחה החלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכניות בנין עיר "ג", תא/2650ב', ומימוש זכויות בדרך של מכר.

2. ביקור בנכס – נערך על ידי הח"מ בתאריך 03.09.2014.

3. המועדים הקובעים:

שם התכנית	המועד הקובע
"ג"	06.05.1994
'2650ב'	19.09.2008

4. פרטי הנכס

מהות הנכס: בניין למגורים ומסחר המיועד לשימור
גוש: 6918
חלקה: 76
שטח רשום: 548 מ"ר
הזכויות בנכס: בעלות פרטית
כתובת הנכס: רחוב נחלת בנימין 9, תל אביב

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. תאור הסביבה והנכס

- 5.1. הנכס הנדון מהווה בנין בן שתי קומות וקומה שלישית חלקית, המצוי מעברו המזרחי של רחוב נחלת בנימין, בתל אביב. רחוב נחלת בנימין הינו רחוב חד סיטרי המסתעף מכיכר מגן דוד בצפון עד דרך שלמה. (החלק הצפוני, עד רחוב גרוזנברג, מהווה מדרחוב). הנכס הנדון ממוקם בקטע המדרחוב.
- 5.2. הסביבה מהווה דרום מערב העיר המאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומסחר, במבנים וותיקים בני 4-2 קומות מעל קומת קרקע למסחר, חלקם מהווים בניינים לשימור (לאחר שיפוץ). מתחם המדרחוב מאופיין בפעילות מסחרית מגוונת.
- 5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.
- 5.4. הנכס בנוי בתחום חלקה 76 בגוש 6918 ששטחה הרשום 548 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית עם חזית מערבית באורך של כ- 18 מטר הפונה לרחוב נחלת בנימין ועומק של כ- 31 מטר.
- 5.5. הבנין שגילו מעל 70 שנה בשטח בנוי של כ- 738 מ"ר¹, הכולל שתי קומות וקומה שלישית חלקית. הבנין נבנה בסגנון בניה ייחודי (אקלקטי), מיועד לשימור, ובנוי שלד בטון ולבני סיליקט, קירות מחופים טיח, גג רעפים ומרפסות פתוחות.
- 5.6. כפי שעולה מהביקור בנכס, הבנין בנוי בצורת האות "ח", עם חצר פנימית פתוחה ומרוצפת אבני בטון. קומת הקרקע – החזית בשימוש למסחר (4 חנויות), באגפים הצדדיים – יחידות המשמשות כתאי מלאכה. הקומות העליונות בשימוש למגורים. הגישה לקומות דרך גרם מדרגות חימוני שבחצר הפנימית ומסדרונות פתוחים. הנכס גובל בבניינים בני 2-3 קומות הכוללים קומת קרקע למסחר.

¹ בהתאם לשומת הועדה המתבסס על אישור העירייה מיום 30.10.11. באישור מאוחר יותר מיום 23.7.13 השטח הינו 745.67 מ"ר

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6 מצב תכנוני

להלן פירוט כלל התכניות החלות על הנכס הנדון:

מצב קודם

6.1 תכנית מנדטורית 44 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1142 מיום 20.11.1941.

בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מסחרי 1".

הוראות הבניה:

אחוזי בניה: 50% לקומה

מס' הקומות: 3 (לא כולל קומת ביניים וקומת מרתף)

רשימת השימושים כוללת – מגורים, משרדים, מלונאות ומסחר.

6.2 בהתאם לפרוטוקול 219, שאושר ביום 07.11.1962, נקבע כי באזורים בהם

מותרת הקמת קומת ביניים, מותר יהיה להוסיף שטח בשיעור של 75%

משטח קומה רגילה לשטח הכולל המותר. כ"כ, תותר חלוקת הזכויות ל-4

קומות שוות, בתנאים.

6.3 תכנית "מ" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2829 מתאריך 24.06.1982.

התכנית קובעת הוראות לענין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים,

צפיפות, מרפסות וסגירתן, בבניה חדשה ובבניה קיימת.

התכנית קובעת הוראות בניה כלהלן:

בבניה קיימת למגורים, בבנין בו אחוזי הבניה בין 39%-40% לקומה, תותר

תוספת 5% לאחוזי הבניה בקומה, בתנאים.

6.4 תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2770 מתאריך 10.12.1981.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

ניתן לאשר חדרי יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות, בתנאים.

שטח חדר היציאה לגג (כולל מדרגות פנימיות) לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו

לא יעלה על 2.5 מ'.

6.5 תכנית "ע" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת תחתונה

בהתאם לתנאים ולהוראות התכנית.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות

וכד', בתנאי שיהוו לפחות 50% משטח המרתף ויתרת השטח תשמש לצרכי

אחסנה בצמוד לשטח המסחרי שמעליו ויירשמו כיחידה אחת.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"

מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250

טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797

דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש

- 6.6 תכנית "ג" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4208 מיום 21.4.1994.**
התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות בתים (מחליפה את תכנית 1680).
חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה בתנאים כלהלן:
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות משטח דירת המבקשת.
 - חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום לשכת רישום המקרקעין.
 - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.
 - תותר הקמת פרגולות מקונסטרוקציה קלה בלבד, בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג, בתנאים.
 - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת, וכן בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ"י תכנית השימור.
- 6.7 תכנית תמ"א/38 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5397 מיום 18.05.2005.**
מטרת התכנית - חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.
תחולת התכנית הינה לגבי מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר קודם ליום 1.1.1980 (למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו).
- הוראות התכנית קובעות בין היתר כי לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור, אם התוספת המוצעת עפ"י תכנית זו אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק.
- 6.8 בהתאם לתכנית 2650/ב' (תכנית לשימור מבנים בתל אביב) שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5846 מיום 04.09.2008, הבנין הנדון מסווג כבנין לשימור בסגנון אקלקטי – עם הגבלות מחמירות.**
- להלן עיקרי מטרות התכנית:
- ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור.
 - להפעיל את השימור כמנוף לצורך החייאה והתחדשות עירונית.
 - ליצור תמריצים לשיקום המבנים לשימור ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
 - לקבע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר באמצעים המפורטים בתכנית.
- רשימת המבנים לשימור הינם כמפורט בנספח א' לתכנית – "רשימת המבנים לשימור".

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כמו כן נקבעו תנאים כלליים לגבי מבנים לשימור שעיקרם להלן:

- א. לא תותר הריסת מבנה לשימור.
 - ב. הועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוש הריסת חלקי מבנה במקרים כמפורט בנספח ג' לתכנית.
 - ג. כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר או אישור ע"פ הוראות התכנית, תותנה בהגשת תיק תיעוד ע"י מבקש ההיתר ליחידה לשימור²
 - ד. חניה – הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש, בכפוף לשיקולי השימור.
- תותר התקנת מקומות חניה בצידי המבנה ומאחור ובלבד שלא תהיה פגיעה בשימור המבנה לרבות החצר. תותר חניה בחזית הקדמית בכפוף לתנאים.

להלן הוראות למימוש זכויות בניה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות:

- א. במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות יותר מימוש זכויות הבניה מתוקף התכניות התקפות, בתוספת התמריצים המפורטים בנספח ה' ומימושן יותר באמור להלן.
- ב. על אף האמור, במבנים אלו לא תותר תוספת בניה בתחום המגרש, אלא אם הותר כך בנספח א' (רשימת המבנים לשימור) בהיקף ובתנאים המפורטים בו. תותר העברת זכויות הבניה שלא ניתן לממשן בתחום המגרש האמור למגרש אחר כמפורט בסעיף 10.7.
- ג. באם נדרש הדבר לשם תפקודו ושיקומו של הבנין, הועדה המקומית רשאית להתיר בהמלצת יחידת השימור את העבודות הבאות:
 - שינויים פנימיים שאינם פוגעים בערכים יחודיים של המבנה;
 - בניה מתחת לקרקע ובתוך שטח המעטפת כאמור בנספח ד', בתנאים;
 - שינויים החיוניים להמשך תיפקוד המבנה. יחידת השימור תקבע את אופן מימוש זכויות הבניה מכח התכנית.
- ד. במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, רשאית הועדה המקומית להתיר העברת זכויות הבניה למגרש אחר ("מגרש מקבל") באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית.

² מהנדס העיר רשאי לפטור באופן חלקי או מלא מהכנת מסמכי תיעוד למבנה, בתנאים

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ה. העברת זכויות הבניה ממבנה לשימור תכלול את יתרת השטחים מכח התכניות התקפות שלא נוצלו במגרש המבנה לשימור וכן תמריצים לביצוען של עבודות השימור, ע"פ נספח ה' ("העברת זכויות בניה ממבנה לשימור").

בנספח ד' נקבעו תמריצים לתחזוקה ולשיקום מבנים לשימור שעיקרם להלן:

- **שטחי עזר** – יותר חישובם של חלקי מבנה שהותרו בהיתר המקורי כ'חדרי כביסה', 'גרזי'ס', 'חדרי הסקה', 'מחסנים' המצויים בתוך מעטפת המבנה כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.
- **מרפסות** – תותר בניית מרפסות חדשות מעבר לקו בניין ובהתאמה למרפסות הקיימות בתאום עם יחידת השימור ושטחם יותר בנוסף לשטחי הבניה המותרים (כשטח מרפסות בלבד).
- **בניה על הגג** – יותרו חדרי יציאה לגג מדירות בקומה העליונה או עליות גג - במבנים לשימור שנבנו ע"פ ההיתר המקורי עם גג משופע. השטחים שיתווספו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.
- **מרכיבים דקורטיביים** – תותר התקנת מרכיבים דקורטיביים במתכונת הקיימת במבנה לשימור (פרגולות, גגונים וכיוב'), ושטחם יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.
- **דירות גן** – יותרו דירות גן בקומת הקרקע של המבנה בחלקים הפונים לחזיתות אחוריות לרבות חזיתות הצד האחוריות. תותר הצמדת החצר האחורית לדירות הגן.
- **בניה מתחת למפלס הכניסה למבנה** – תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במסגרת תכנית המבנה לשימוש, בנוסף לשטחים העיקריים המותרים. השימוש בשטחים אלה יהיה ע"פ השימוש הקיים. בכל מקרה יותר השימוש למשרדים. תותר הצמדת שטחים אלה ליחידות שמעליהן.
- **הרחבת השימושים המותרים במבנה** – הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור³.

³ בכפוף להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- **תוספת יחידות דיור** – במבנים לשימור אשר בהם מותרת תוספת שטחי בניה עיקריים ע"פ הוראות הנספח, יותרו יח"ד נוספות, בתנאים.

בנספח ה' נקבעו הוראות ותנאים להעברת זכויות ממבנה לשימור (ניוד):

- נקבעו תנאים לתוספת בניה במגרש המקבל:
שטח הבניה העיקרי המתווסף לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר ע"פ התכניות התקפות.
שטחי שירות – יהיו בהיקף של 1/3 מהשטח העיקרי המתווסף או בשיעור שטחי שירות שנקבע בתכנית התקפה, הגדול מביניהם.
תוספת קומות לא תעלה על המותר בתקנות התכנון והבניה, ובתנאים.
צפיפות-גודל ממוצע של יח"ד - ע"פ התכנית התקפה במגרש.
חניה- הועדה רשאית לפטור את המגרש באופן חלקי או מלא מחובת התקנת מקומות חניה.

- שטחי הבניה להעברה – ממבנה לשימור אל מגרש מקבל ישוו ל"יתרת שטחי הבניה"⁴ במבנה לשימור במועד החלטה על הפקדת התכנית המפורטת להעברת זכויות. אל שטחי הבניה יתווספו כתמריץ שטחים עיקריים כלהלן:

- תמריץ הפרש עלויות שיפוץ המבנה לשימור:
א. שטח המתקבל מחישוב מכפלת שטח מעטפת המבנה לשימור במקדם 900 וחלוקת התוצאה בשווי הקרקע ("שטח עיקרי להעברה במ"ר").

ב. במבנים בסגנון אקלקטי או במבנים מיוחדים יוגדל השטח להעברה עבור הפרש עלויות השיפוץ כמפורט בסעיף א', ע"י הכפלתו ב-1.1.

ג. היה והופקדה תכנית להעברת זכויות ממבנה לשימור תוך 4 שנים מיום אישור תכנית זו, יוגדל היקף השטחים להעברה ע"י הכפלתו במקדם 1.33.

ד. במקרים בהם יידרש תיק תיעוד, יתווסף שטח עיקרי ע"פ המנה המתקבלת מחלוקת 47600 בשווי הקרקע⁵.

⁴ הפרש בין סך השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש המבנה לשימור לפי תכנית תקפות לבין סך השטחים הבנויים בו (ללא השטחים מכה תכנית זו)

⁵ 47600/שווי קרקע במבנה לשימור=שטח עיקרי להעברה

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- ה. שטחי שירות – בגין שטחים שלא מומשו – 20% מיתרת שטחי הבניה של המבנה לשימור בתוספת 2.5% מהשטחים העיקריים הבנויים בו.
- ו. תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש במבנה לשימור – 10% משטח תכסית המבנה לשימור. לצורך חישוב השטח להעברה, שטח במרתף המוגדר כשטח עיקרי יופחת משטח תכסית המבנה.
- ז. תמריץ למרפסות פתוחות – שטח עיקרי בשיעור מחצית משטח המרפסות המחויבות להישאר פתוחות או להיפתח.

6.9 תיק בנין – רישוי

- (1) רישיון בניה מס' 27 מיום 17.01.1936, ניתן להוספת מחסנים בקומת הקרקע.
- (2) רישיון בניה מס' 685 מיום 16.06.1936 לשינויים פנימיים בקומה א'.
- (3) תעודת גמר מס' 53 מיום 20.07.1941 להקמת מקלט בבנין.

7 הזכויות בנכס

עפ"י פלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט, העתק מרוכז מפנקס בתיים משותפים מתאריך 16.01.2011, הבעלות רשומה כדלקמן:

גוש	6918
חלקה	76 (548 מ"ר)
תת חלקות 1-23	בבעלות החברה לניהול קופות גמל (2003), בשלמות
הערות	הערה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (הערות: "מבנה לשימור ע"פ תכנית מתאר תא/2650ב")

⁶ ע"פ שומות הצדדים (תואם אתר הנדסי של העיריה)

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8 שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

גב' נעמי קפלנר ומר עירז אלעד שמאיי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

א. השבחה עקב אישור תכנית תא/2650' למועד הקובע 19.9.2008:
מצב קודם - שווי כריק ופנוי (ע"פ השימוש המיטבי)

נתונים		
תאור	שטח/קומות/יח"ד	הערות
שטח החלקה	548 מ"ר	
שטח כלוא בקווי בנין	294 מ"ר	
זכויות שטח עיקרי	1,027.50 מ"ר	187.5%
מספר קומות מותר	4	
שטח עיקרי קומה מסחרית	258.88 מ"ר	46.88%
שטח עיקרי קומות מגורים	770.63 מ"ר	140.63%
צפיפות ליח"ד	53 מ"ר	
סה"כ צפיפות מותרת	14.54 יח"ד	חלוקה לשטח מגורים
מס' יח"ד לקומה טיפוסית	5 יח"ד	

פרוגראמת שטחים עקרונית				
קומה	שימוש מותר	שטח כולל ממ"ד	ש"ש חוץ יחידה	שטח ברוטו
מרתף	שירות	294.0		294.0
קרקע	מסחר	254.0	40.0	294.0
א'	מגורים	269.0	25.0	294.0
ב'	מגורים	269.0	25.0	294.0
ג'	מגורים	269.0	25.0	294.0
גג (5 חדרים)	מגורים	115.0		115.0
סה"כ		1,470.0	115.0	1,585.0

תחשיב השווי				
תאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
מרתף	294.0	0.5	11,000 ₪	1,617,000 ₪
קרקע	254.0	1.0	11,000 ₪	2,794,000 ₪
3 קומות מגורים	807.0	1.0	11,000 ₪	8,877,000 ₪
סה"כ שווי				15,185,500 ₪
עלות הריסה		738.4	300 ₪	(-) 221,511 ₪
כופר חניה (15 דירות + תקן ל-254 מ"ר מסחרי		23.5	40,000 ₪	(-) 938,667 ₪
סה"כ שווי חלופה מצב קודם (במעוגל)				14,030,000 ₪

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלון חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש

- שווי הבנוי				
תאור	שימוש מותר	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
קרקע	מסחר (גובה כפול)	120.0	22,500 ₪	2,700,000 ₪
	מסחר/מגורים	166.99	13,000 ₪	2,166,970 ₪
קומה א'	מגורים	298.53	15,000 ₪	4,477,950 ₪
קומה ב'	מגורים	153.15	15,000 ₪	2,297,250 ₪
סה"כ שווי		738.37		11,642,170 ₪

- זכויות ניווד + תמריצים				
תאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ שווי תמריץ
זכויות לניוד	681.55	0.86	11,000 ₪	6,447,463 ₪
חפירת מרתף	166.69	0.35	11,000 ₪	641,757 ₪
הצמדת חצר לדירות גן	133.0	0.10	11,000 ₪	146,300 ₪
סה"כ שווי תמריצים				7,235,520 ₪

עלויות שימור עודפות :	
שטח מעטפת – 1177.15 מ"ר X 990 ₪/למ"ר :	1,165,379 ₪
הכנת תיק תיעוד :	47,600 ₪
סה"כ הפחתות :	(1,212,979 ₪)

סיכום שווי מצב חדש :

שווי מרכיב הבנוי	11,642,170 ₪
שווי מרכיב תמריצים במגרש	788,057 ₪
סה"כ שווי לפני הפחתות ומיתוג	12,430,227 ₪
תוספת ערך ההכרזה ("מיתוג") 6%	745,814 ₪
שווי זכויות לניוד	6,447,463 ₪
הפחתות עלויות שימור עודפות	(1,212,979 ₪)
סה"כ שווי במצב חדש (מעוגל)	18,000,000 ₪

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
 מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
 טל : 04-6956662, פקס : 04-6956663, נייד : 052-3657797
 דוא"ל : dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה:

18,000,000 ₪	שווי מצב חדש
14,030,000 ₪	שווי מצב קודם
3,970,000 ₪	השבחה
1,985,000 ₪	היטל השבחה

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)

מר גיל וינלס שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס העריך כי לא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור תכנית תא/2650ב', כדלקמן:

שווי מצב קודם- שווי כריק ופנוי (שווי מיטבי)

תאור	שטח/כמות	שווי למ"ר/מקום	סה"כ שווי
זכויות-שטח עיקרי (187.5%)	1,022.50 מ"ר		
ממ"ד (22)	264.0 מ"ר		
חדרים בגג (6*23*1.5)	207 מ"ר		
סה"כ מ"ר אקו'	1,493.5 ₪	12,000 ₪	17,922,000
שווי זכויות חניה	22 מקומות	100,000 ₪	2,200,000 ₪
זכויות למחסנים(12מ"ר)	264 מ"ר	3,000 ₪	792,000 ₪
זכויות למרפסות	264 מ"ר	6,000 ₪	1,584,000 ₪
סה"כ שווי הנכס			22,498,000

שווי מצב חדש

א) שווי מבנה קיים	
קומות הבנין – 745 מ"ר * 1.0	745.0 מ"ר
מרפסות – 8 מ"ר * 0.5	4.0 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'	749.0 מ"ר
סה"כ שווי הבנוי (לפי 13,500 מ"ר בנוי)	10,111,500 ₪

ב) שווי זכויות בניה להעברה	
יתרת שטחים לניצול	419.83 מ"ר
שטח בגין תמריצים	275.06 מ"ר
סה"כ	694.89 מ"ר
סה"כ שטח לאחר דחיה למימוש (0.8)	556.0 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	12,000 ₪
סה"כ שווי זכויות להעברה	6,672,000 ₪

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

(ג) הפחתות - עלויות נוספות

-עלויות שימור עודפות:

שטח מעטפת – 1348.0 מ"ר X 1,600 ש"ח/מ"ר : 2,156,800 ₪

-תוספת עלות למעלית מיוחדת:

שטח חזיתות -	110 מ"ר
עלות קירות זכוכית (שימור) -	1,200 ש"ח/מ"ר
עלות קירות (צמנטבורד) -	300 ש"ח/מ"ר
הפרש עלויות:	900 ש"ח/מ"ר
סה"כ הפרש בין מעליות:	100,000 ₪

-הפסד צפוי של שכ"ד בשל התארכות התכנון:

7 דירות X 4,000 ש"ח/לחודש X 18 חדשים:	500,000 ₪
5 מסחרי X 5,000 ש"ח/לחודש X 18 חדשים:	450,000 ₪
סה"כ הפסד:	950,000 ₪

-עלויות אחזקה:

הפרש בין אחזקת בנין לשימור לאחזקה רגילה: 2 ש"ח/מ"ר	
סה"כ הפרש לחודש:	1,000 ₪
הפרש לשנה:	12,000 ₪
הפרש לצמיתות:	120,000 ₪

סה"כ **3,326,000** ₪

סה"כ ההפחתות:

סיכום תחשיב	
שווי מצב חדש	13,457,000 ₪
שווי מצב קודם	22,498,000 ₪
גובה הפגיעה	9,041,000 ₪ (-)

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9 עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 ההסכמות בין הצדדים:

אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי לא נוצרה השבחה עקב אישור תכנית ג', נכון למועד הקובע.

9.2 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים מתקיימות מחלוקות עיקריות בנושאים הבאים:

- מהות ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/2650ב':

- תחשיב השווי במצב קודם.
- רכיבי ההשבחה/אי השבחה/עלויות עודפות עקב אישור התכנית.
- ערכי השווי למועד הקובע.

9.3 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

א. מהות ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/2650ב':

(1) תחשיב השווי במצב קודם

עמדת שמאית המשיבה:

השימוש המיטבי הינו חלופת המגרש כריק ופנוי, (לעומת חלופת המשך השימוש בבניין הקיים - לא הוצג תחשיב חלופה ב'). השטח הכלוא במסגרת קווי בנין הינו 294 מ"ר ברוטו לקומה.

שטח אקו' למגרש:

שטח עיקרי (187.5%) -	1,027.5 מ"ר
מרתף -	294.0 מ"ר
שטחי שירות -	115.0 מ"ר
סה"כ	1,585.0 מ"ר
חדרי יציאה לגג-	115.0 מ"ר (5 חדרים)
סה"כ	1,585.0 מ"ר

(לפי צפיפות של 14.5 יח"ד למגרש, לפי 53 מ"ר/עיקרי ליח"ד).

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב השווי

תאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
מרתף	294.0	0.5	11,000 ₪	1,617,000 ₪
קרקע	254.0	1.0	11,000 ₪	2,794,000 ₪
3 קומות	807.0	1.0	11,000 ₪	8,877,000 ₪
סה"כ שווי				15,185,500 ₪
עלות הריסה	738.4		300 ₪	(-) 221,511 ₪
כופר חניה (15 דירות + תקן ל-254 מ"ר מסחר)		23.5	40,000 ₪	(-) 938,667 ₪
סה"כ שווי חלופה מצב קודם (במעוגל)				14,030,000 ₪

עמדת שמאי המבקשים :

השימוש המיטבי הינו חלופת המגרש כריק ופנוי חלופה א', (לעומת חלופת חיזוק ושיפוץ הבנין הקיים והרחבתו -תחשיב חלופה ב').
תחשיב השווי (חלופה א') :

תאור	שטח/כמות	שווי למ"ר/מקום	סה"כ שווי
זכויות -שטח עיקרי (187.5%)	1,022.50 מ"ר		
ממ"ד (22)	264.0 מ"ר		
חדרים בגג (6*23*1.5)	207 מ"ר		
סה"כ מ"ר אקו'	1,493.5 ₪	12,000 ₪	17,922,000
שווי זכויות חניה	22 מקומות	100,000 ₪	2,200,000 ₪
זכויות למחסנים (12מ"ר)	264 מ"ר	3,000 ₪	792,000 ₪
זכויות למרפסות	264 מ"ר	6,000 ₪	1,584,000 ₪
סה"כ שווי הנכס			22,498,000

הוצג תחשיב חלופה ב' שווי הנכס הקיים בתוספת זכויות בניה, (אילו המבנה לא לשימור) לרבות זכויות נוספות ע"פ תמא/38 :

שטח אקו' - 1,493.5 מ"ר
שטח בנוי - 710.0 מ"ר (-)
שטח מרפסות - 162 מ"ר (0.5*324)
קומה בתמא 38 - 300 מ"ר (בהפחתת חדר מדרגות)
סה"כ 1,245.0 מ"ר אקו'

שווי לפי 12,000 ₪ - 14,940,000 ₪
תוספת הבנוי - 1,117,500 ₪
סה"כ שווי בחלופה ב' - 16,057,500 ₪

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל : 04-6956662, פקס : 04-6956663, נייד : 052-3657797
דוא"ל : dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה:

קיימת הסכמה עקרונית כי השימוש המיטבי בנכס הינו כריק ופנוי, השמאים חלוקים לענין היקף הזכויות ודרך התחשיב ולענין ערכי השווי.

לאחר שבחנתי את החלופות אני מקבל את המסקנה כי השימוש המיטבי הינו שווי הקרקע כריקה ופנויה.

לענין כופר החניה, בהתאם להחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב, הרי שאין אפשרות לקזז עלויות כופר חניה משווי לצרכי היטל השבחה.

התחשיב כמפורט בפרק תחשיבי השומה.

9.3.2 מהות/רכיבי השבחה/אי השבחה עקב אישור התכנית

עמדת שמאית המשיבה:

- הזכויות לניוד – במצב חדש הובאו בחשבון הזכויות לניוד זכויות ומתן תמריצים הניתנים לבניינים המיועדים לשימור עם הגבלות מחמירות.

תחשיב השטחים מבוסס על דף מידע⁷ מאגף תכנון בנין ערים של הועדה המקומית מיום 30.10.2011 – לפיו השטח הכולל מהווה 711.40 מ"ר (יתרת שטחים-427.13 מ"ר + תוספת שטחים בגין תמריצים -284.27 מ"ר).

השטח הבנוי - 738.37 מ"ר. שטח המעטפת – 1,177.15 מ"ר. השטחים מחושבים לפי מקדם דחיה למימוש 0.86 (דחייה של כשנתיים להכנת תכנית ואיתור מגרש מקבל). (התחשיב כמפורט בסעיף 8.1 לעיל).

- תמריצי התכנית הרלוונטים:

הסבת שטחי שירות במקור לשטח עיקרי - בקומת קרקע קיימים שטחים בשימוש לאחסון שניתן להסב אותם לשטח עיקרי למגורים או מסחר.

הסבת שטחי מסחר בעורף לדירות גן והצמדת חצרות. בניית מרתף כשטח עיקרי למגורים ומסחר – הקמת מרתף בעורף והצמדתו לדירות הגן.

פטור מהתקנת מקומות חניה לשטחי המסחר.

⁷ המסמך אינו חתום-מ.ד.

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- **מיתוג** – ערך ההכרזה כבנין לשימור ("מיתוג") מוערך לפי תוספת שווי בשיעור של 6%. עצם הכללת הנכס ברשימת מבנים לשימור יש לה השפעה חיובית התורמת ערך של נדירות ויוצרת יתרון יחודי לנכס. הכרזת השימור יוצרת הכרה ציבורית ביחוד הנכס.

תימוכין לענין הקשר שבין עליית ערך הנכס להגדרתו לשימור: ספרה של ד"ר דפנה לוינסון ("היבטים חלוקתיים של שימור מבנים");

דו"ח החוקר לתכנית השימור מיום 19.12.04;

בדיקת מכון גיאוקרטוגרפיה להשפעת תכנית השימור;

סקר השוואתי על בסיס עסקאות ממס שבח של דירות מבניינים לשימור לבניינים שאינם לשימור ממנו עולה המסקנה כי ערך הדירות לשימור גבוה מערך דירות מקבילות לא לשימור (הסקר נערך ע"י משרד שמאית המשיבה).

כ"כ, מוצג מחקר (דוקטורט) של מר אייל סלינגר "כלכלת מבנים בעלי ערך תרבותי הסטורי".

מהסקרים והמחקרים לעיל, עולה המסקנה כי שיעור של 6% שהובא בחשבון בגין מיתוג הינו על הצד הזהיר.

הפחתות:

- **עלויות שימור עודפות** – מוערכות לפי 990 ש"מ/מ"ר * שטח מעטפת של **1177.15 מ"ר**, סה"כ 1,165,379 ש"ח + עלות הכנת תיק תיעוד – סך של 47,600 ש"ח, סה"כ 1,212,979 ש"ח לקיזוז.

עמדת שמאי המבקשים:

תכנית השימור מנעה ויצרה מגבלות לניצול זכויות הבניה ושטחי שירות, וכן הקלות בניה שהיו ענין של שגרה, מרתפים לחניה ואחסנה.

- הזכויות לניוד – תחשיב השטחים מבוסס על דף מידע **חתום** מאגף תכנון בנין ערים של הועדה המקומית מיום 23.07.2013 – לפיו השטח הכולל מהווה 694.89 מ"ר (יתרת שטחים 419.83 מ"ר + תוספת שטחים בגין תמריצים -275.06 מ"ר), המהווה בסיס להסכם בין הבעלים לעירייה. השטח הבנוי – 745.67 מ"ר. שטח המעטפת – 1,348.84 מ"ר.

השטחים מחושבים לפי מקדם דחיה למימוש 0.8. (בשל פרק זמן ארוך יותר בבנין לשימור ואי הוודאות).
בסיכום התחשיב (מפורט בסעיף 8.2 לעיל) עולה כי חלה פגיעה.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

טענה לענין פטור לפי תמא 38 –

לחילופין, טוען השמאי כי אם תתקבל העמדה כי נוצרה השבחה בגין השטחים לניוד, הרי שהיא פטורה מהיטל השבחה מאחר והיא חופפת בהיקף הזכויות מכח תכנית תמא/38, סעיף 13. (כתימוכין, מוצגת שומת השבחה של הועדה, בשינקין 26 ת"א). (התחשיב מפורט בסעיף 8.2 לעיל).

- **לענין תוספת בניה במרתף** – חפירת מרתף תחת מבנה קיים לשימור אינה כלכלית.
- **לענין הצמדת חצרות** – גם במצב קודם ניתן היה להצמידן.

- **לענין מיתוג** – העיריה טוענת למיתוג/תוספת ערך לבנין עקב הכנסתו לרשימת השימור, אך אילולא ייחודו ואיכויות הבנין במצב קודם הוא לא היה נכלל ברשימת הבנינים לשימור. כ"כ, המיתוג אינו תכונה במקרקעין ואינו מושא לחבות בהיטל. לא הוכח קשר סיבתי עובדתי בין אישור התכנית לעליית הערך. התכנית יצרה מגבלות על הנכס ולא גרמה להשבחה אלא לפגיעה בשל הכפייה לשמרו.

ככל שיתברר שיש אמת בטענת המיתוג, הרי שיש לחשבה רק על מרכיב המגורים החופשיים, ולא על דירות בהן קיימים דיירים מוגנים, שטחים מסחריים ותמריצים שהמיתוג לא רלוונטי לגביהם.

כתימוכין השמאי מפרט פסיקות של שמאים מכריעים שדנו בסוגייה וקבעו כי לא חל מיתוג במבנים לשימור.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לענין ההפחתות בגין עלויות שימור:

עלויות שימור עודפות – השמאי נוקב בעלויות שימור בסך של 1,600 ש"ח/מ"ר * שטח מעטפת של 1348 מ"ר, סה"כ 2,156,800 ש"ח. כ"כ מפורטות עלויות נוספות בגין השימור – תוספת מעלית מיוחדת (100,000 ש"ח); התארכות זמן ביצוע והפסד שכ"ד (950,000 ש"ח); עלויות אחזקה נוספות לבנין לשימור (120,000 ש"ח); סה"כ עלויות עודפות לקיזוז – 3,326,000 ש"ח. לטענתו, עלות הבניה הישירה במבנה המיועד לשימור יקרה מעלות בניה רגילה מאחר והיא כוללת עלויות שיחזור ובניה בחומרים שאינם סטנדרטים בשיטות עבודה יקרות. השמאי מציג טבלה המפרטת עלויות בניה שיפוץ ושימור חיצוני ב-6 מבנים במתחם "שרונה" ממנה עולה כי העלות הינה – ממוצע של 3,990 ש"ח/למ"ר. מכאן לדבריו, העלות העודפת הינה כ-2,000 ש"ח/מ"ר ועל הצד הזהיר – 1,600 ש"ח/מ"ר. כתימוכין, השמאי הציג חוות דעת מהנדס ברגר (מסמך בנייני העיר הלבנה) לענין אומדן הפרש העלויות. וכן, פירוט החלטות שמאים מכריעים שקבעו ערכים גבוהים יותר מ-900/990 ש"ח.

להלן התייחסות שמאיי המשיבה לטענות שמאי המבקשים לעיל:

- **לענין תמריץ המרתפים** – הובא בחשבון שווי מופחת (מקדם 0.35) הנובע מעלויות הבניה העודפות והחפירה הנדרשת תחת מבנה קיים. תימוכין לעמדתה, בהחלטות שמאים מכריעים, וכן בעובדה כי בעיר נחפרו מרתפים רבים תחת מבנים קיימים לשימור.
- **לענין הצמדת חצרות לדירות גן** – הזכות להקמת דירות גן אינה מוקנית ועליה להיות מעוגנת בתכנית ומצריכה שינויים מבניים בקירות החוץ.
- **לענין עלויות השימור העודפות** – העלות בסך 990 ש"ח למ"ר הינה בהתאם למפתח שנקבע בתקנון התכנית למבנים בסגנון אקלקטי המבוסס על מחקר מקיף. כתימוכין, מוצגים דו"חות קבלנים לשיפוץ, חוות דעת מהנדס משה ממון.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לענין אומדן העלות במתחם "שרונה" שהוצג - הרי שהוא מציג את כלל עלויות השיפוץ והשימור ולא את עלות השימור בלבד. מעבר לכך מדובר מבנים ישנים מאוד ברי שיפוץ יסודי כך שמרבית העלות שייכת לשיפוץ ולא לשימור. כתימוכין, מוצגת תגובת מהנדס ממון המתייחסת לעלויות במתחם "שרונה".

- לענין העלויות הנוספות שפורטו ע"י שמאי המבקשים:

הקמת מעלית מיוחדת - בבנין הנדון בן 3 קומות אינה נדרשת מעלית ע"פ חוק ולפיכך אין להביא העלות בחשבון.

הפחתה אובדן הכנסות בגין התארכות תכנון וביצוע - אין מקום להפחתה. גם בזמן התכנון אין מניעה מהמשך הנאה מהנכס. כתימוכין, מוצגים דוגמאות שונות בעיר בניינים לשימור בהם הבקשה להיתר אושרה בתקופה של עד שנה. לענין הפרש עלויות אחזקה - אין הפרש - העלות הינה זהה.

מוצג פירוט פסיקות שמאים מכריעים, אשר אימצו את המפתח שבגוף התכנית - לפי 900-990 ש/מ"ר.

- לענין המיתוג - הוצגה התייחסות מפורטת לשומות המכרעות שהוצגו ע"י שמאי המבקשים. וכן, דוגמאות לשומות מכרעות בהן נקבעה השבחה בגין "מיתוג".

- לענין הטענה לפטור לפי תמא 38 -

במצב קודם - מוסכם כי השווי המיטבי הינו כקרקע ריקה ופנויה. לפיכך, התמא אינה חלה במצב קודם.

במצב חדש - מדובר בהשבחה עקב תכנית 2650ב' בה אין הוראות לחיזוק מבנה נגד רעידות אדמה כך שנושא החיזוק אינו רלוונטי. כ"כ, מדובר בשימור מחמיר כך שאין מדובר בתוספת זכויות המצריכות חיזוק.

סעיף 13 לתמא עוסק בהתאמת תוספת בניה חדשה במבנה קיים - מאחר והנכס הנדון לשימור מחמיר אין הסעיף רלוונטי.

סעיף 19 לתמא קובע כי לא תחול על מבנים לשימור אם התוספת לא מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה או עם התנאים לפי סעיף 78.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה (לסעיף 10.2.2 לעיל):

א. לענין היקף השטחים להעברה/ניוד במצב חדש –

קיימת מחלוקת לענין היקף השטחים. לאחר שבחנתי את המסמכים שהוצגו בפני הנני לחוות דעתי כדלקמן: המסמך עליו מתבססת שמאית המשיבה הינו מסמך פנימי ממחלקת שירותי בנין ערים, לא חתום, הממוען למדור שומה והשבחה של הועדה מיום 30.10.2011. (שומת ההשבחה הינה מתאריך 12.06.2012).

מאידך, המסמך עליו מתבסס שמאי המבקשים הינו מסמך חתום ע"י מחלקת שירותי בנין ערים מתאריך 23.07.2013 הממוען לבא כח המבקשים, עו"ד פירר. מסמך זה גם היווה את הבסיס להכנת טיוטת הסכם למימון מקדים לעבודות שימור בין הבעלים לעירייה (הוצג בפני עותק ללא חתימת העירייה). לפיכך, יהיה ראוי לבסס את היקף השטחים על מסמך זה לפיו השטח הכולל לניוד מהווה 694.89 מ"ר.

יוער כי ככל שיחול שינוי בהיקף הזכויות לניוד שלא עפ"י המסמך האחרון עליו מבוסס התחשיב, הרי שיהיה צורך לעדכן השומה בהתאם.

כ"כ קיימת מחלוקת לענין מקדם הדחיה בגין היקף הזכויות והתמריצים להעברה/ניוד - שמאית המשיבה מחשבת לפי מקדם 0.86 ואילו שמאי המבקשים מחשב לפי מקדם 0.8. אני סבור כי מקדם דחיה בשיעור 0.85 המבטא דחיה של כשנתיים עד שנתיים וחצי להכנת תכנית מפורטת והסדרת ההליך להעברה למגרש מקבל הינו סביר.

ב. לענין הצמדת חצרות לדירות גן – שמאי המשיבה כאמור מחשב

השבחה לשטח של כ-133 מ"ר לפי מקדם תוספת שווי 0.1. שמאי המבקשים טוען כי אין לחשב חצרות במצב חדש מאחר וגם במצב קודם אין מניעה להצמיד שטח חצר לדירות הגן. אני מקבל את הגישה כי גם במצב הקודם ניתן היה מבחינה קניינית להצמיד חצרות לדירות בקומת הקרקע, אולם אין וודאות תכנונית כי ניתן ליצור פתח יציאה חיצוני לחצר. מעבר לכך, יש לציין כי במקרה הנדון קומת הקרקע במצב קודם הינה בשימוש מסחר ומחסנים. השימוש בחלק מהקומה (העורפי) למגורים/דירות גן הינה בהתאם לתמריצי התכנית. לפיכך, מקובל עלי תחשיב שמאית המשיבה ומקדם תוספת השווי לחצר בשיעור 10% הינו סביר.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ג. לענין הקמת מרתף והסבתו כשטח עיקרי למגורים – התכנית כאמור מאפשרת שימוש במרתף למגורים. מאחר ומדובר בבנין לשימור מחמיר שאינו כולל מרתף, אני מקבל את גישת שמאי המבקשים כי אין כדאיות כלכלית בחפירת מרתף מתחת לבנין הקיים.

אני סבור כי חפירת מרתף במבנה קיים לשימור מחמיר שגילו במועד הקובע מעל 70 שנה מלווה בעלויות וסיכון הנדסי גבוה למבנה הקיים, כך שקיים קושי לקבוע כי נוצרת תרומה כלשהי לשווי. לפיכך, יתווסף לתחשיב הזכויות לניוד אף השטח בגין סעיף זה ("תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש").

לענין השומה של השמאית לבנה אשד ברח' יבנה 7 שאוזכרה ע"י שמאית המשיבה – אציין כי מדובר בנכס שונה (לשימור ללא הגבלות מחמירות) בו הוצא היתר בניה הכולל בניית מרתף שחלקו מיועד להצמדה למגורים. (בנכס הנדון בניית המרתף הינה הנחה תיאורטית הכרוכה באי וודאות וסיכון גבוה יותר).

ד. לענין תוספת השווי בגין ערך השימור ("מיתוג") – בחנתי את טענות הצדדים ועיינתי בשומות מכרעות שאוזכרו לעיל שדנו בסוגיה. החלטתי תואמת את עמדתי העקרונית בסוגיה במספר שומות מכרעות בהן דנתי⁸ כי עצם ההכרה במבנה לשימור יוצרת ייחודיות אשר תורמת לערכו הכלכלי של המבנה.

מקדם תוספת השווי בגין מיתוג בשיעור 5% יחול על השטח הבנוי בלבד אשר מהווה את "המבנה לשימור". לא תובא בחשבון תוספת בגין "מיתוג" עבור זכויות בניה שחלקן מוקנה ע"פ תכניות קודמות וחלקן נובע מתמריצי תכנית השימור.

ה. לענין רכיב העלויות העודפות בבנין לשימור –

מדובר בבנין לשימור עם הגבלות מחמירות הבנוי בסגנון אקלקטי, בניה בשילוב אלמנטים ועיטורים מיוחדים. ניכר כי מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס ירוד ותואם את גילו וכי לא נערכו בו כל שיפורים חיצוניים.

לצורך הכרעה במחלוקת ובדומה לשומות מכרעות בהן דנתי בסוגיה, ולאחר בחינה ושיקלול הנתונים שפורטו בפני ונתונים נוספים שעמדו בפני בתיקים דומים, אני מעריך את העלויות העודפות בנכס הנדון לפי 1,150 ₪/מ"ר/מעטפת כולל מע"מ.

שטח מעטפת לחישוב שיובא בחשבון – על פי המסמך החתום של העיריה כ-1,348 מ"ר. (סה"כ 1,550,200 ₪).

⁸ גו"ח 6952/91, (נצה ישראל 15) גו"ח 7462/8 (אלבני 122), גו"ח 7439/8 (רוטשילד 117), גו"ח 6905/43 (הירקון 102)

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תובא בחשבון עלות הכנת תיק תיעוד בסך של 47,600 ₪.

לענין העלויות הנוספות שפורטו ע"י שמאי המבקשים – אין מקום להביאם בחשבון מאחר ואינן רלוונטיות לשומת ההשבחה הנדונה.

9.3.3 ערכי השווי למועד הקובע 19.09.2008

שמאית המשיבה נוקבת בערכי השווי כלהלן:

שווי למגורים -	11,000 ₪/מ"ר ⁹ קרקע מבונה.
שווי למסחר -	11,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה.
שווי בנוי מגורים -	15,000 ₪/מ"ר בנוי.
שווי בנוי מסחר -	22,500 ₪/מ"ר בנוי ¹⁰ .
תרומת המחברים –	מבטאת 4,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ ויזמות.

שמאי המבקשים נוקב בערכי השווי כלהלן:

שווי למ"ר מבונה –	12,000 ₪/מ"ר ¹¹ מבונה אקו'.
שווי מ"ר בנוי -	13,500 ₪/מ"ר בנוי.

תרומת המחברים – סך של 1,500 ₪/מ"ר.

על בסיס הנתונים שהוצגו בפני ונתונים נוספים שאותרו על ידי, לרבות שומות מכרעות שערכתי לתכנית שבנדון ובסביבת הנכס, ובהתאמה לנכס הנדון, השווי הראוי הינו - סך של 11,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו' למועד הקובע.

שווי המחברים – השווי הראוי בהתחשב במצב הפיסי הירוד של המבנה במועד הקובע – סך של 2,500 ₪/מ"ר (כולל מרכיב יזמי ומע"מ מופחתים), סה"כ - 14,000 ₪/מ"ר בנוי.

שווי למסחר – מקובל עלי השווי למסחר ע"פ שומת המשיבה לפי 22,500 ₪/מ"ר (לשטח החנויות בחזית בלבד).

⁹ תואם השווי בשומה מכרעת של השמאי משה נדמ, רח' נחלת בנימין 8, ת"א

¹⁰ על בסיס הוון דמ"ש 160 ₪/מ"ר בשיעור 8.5%

¹¹ על בסיס השווי שנקבע בשומה מכרעת של השמאי וירניק, רח' קלישר 23, ת"א

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10 עקרונות ושיקולים בהערכה

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית בנין עיר תא/2650 ומימוש זכויות בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

- 10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת "פמיני").
- 10.2 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש למועד אישור התכנית.
- 10.3 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.
- 10.4 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של מכר.
- 10.5 הבאתי בחשבון את שטח הנכס הבנוי על פי מסמך עיריית ת"א, כמפורט לעיל.
- 10.6 המועד הקובע להערכה זו הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.
- 10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב נחלת בנימין, במרכז תל אביב.
- 10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים למועד הקובע.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11 תחשיבי שומה

11.1 השבחה עקב אישור תכנית תא/2650' למועד הקובע 19.9.2008:

מצב קודם

זכויות/מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר
מרתף	12	0.5	294
מסחר	13	1.2	257
מגורים/א-ג'	14	1.0	822
חדרי גג		1.5	115
סה"כ שטח אקו'			1,510.0
סה"כ מ"ר אקו'			11,500 ₪
סה"כ שווי ברוטו			17,365,000 ₪
אומדן עלות הריסה (-)			150,000 ₪
סה"כ שווי במצב קודם			17,215,000 ₪

מצב חדש

שווי הבנוי

מהות	שטח	שווי למ"ר בנוי	סה"כ
מסחר קיים-קרקע (חזית)	72 מ"ר	22,500 ₪	1,620,000 ₪
יתרת שטח קיים-קרקע	162 מ"ר	14,000 ₪	2,268,000 ₪
קומות א+ב (מגורים)	478 מ"ר	14,000 ₪	6,692,000 ₪
סה"כ שווי בנוי			10,580,000 ₪

¹² תכנית קומה

¹³ מקדם משוקלל קומתי

¹⁴ עיקרי +ממ"דים בהפחתת חדר מדרגות- כ-20 מ"ר/לקומה

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
 מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
 טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
 דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שווי זכויות לניוד + תמריצים

מהות	שטח מ"ר	דחיה/שווי מקדם	מ"ר
יתרת זכויות לניוד	420 מ"ר	0.85	357.0 מ"ר
תמריצים לניוד	275 מ"ר	0.85	234.0 מ"ר
הצמדת חצרות	133 מ"ר ¹⁵	0.1	13.3 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			604.3 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			11,500 ₪
סה"כ שווי הזכויות			6,949,450 ₪

- סיכום שווי מצב חדש :

שווי מרכיב הבנוי	10,580,000 ₪
שווי מרכיב זכויות לניוד + תמריצים	6,949,450 ₪
סה"כ שווי כולל (ברוטו)	17,529,450 ₪
תוספת ערך ההכרזה ("מיתוג") 5% ¹⁶	529,000 ₪
הפחתת עלויות שימור עודפות	1,550,200 ₪ (-)
הפחתת עלות תיק תיעוד	47,600 ₪ (-)
סה"כ שווי במצב חדש	16,460,650 ₪

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש	16,460,650 ₪
שווי מצב קודם	17,215,000 ₪
השבחה	אין השבחה
היטל השבחה – 50%	-----

¹⁵ שטח משוער למימוש ע"פ שומת המשיבה.
¹⁶ משווי הבנוי

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל : 04-6956662, פקס : 04-6956663, נייד : 052-3657797
דוא"ל : dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12 סיכום שומה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תכנית תא/2650ב'	19.09.2008	"0"	"0"

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com
