יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 22.11.11

מס' תיק : 1224

בענין : שטריקר עופר, עו"ד
ע"י אהרון בוץ, שמאי מקרקעין

המבקש

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב
ע"י גדעון פרלמן, שמאי מקרקעין

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 11 בגוש 6771, תת-חלקה 40
רחוב הררי 8, רמת אביב
תל-אביב

1. **מטרת ההחלטה**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית בנין עיר "ע1", עקב מימוש באופן של אישור בקשה להיתר בנייה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	דירת מגורים בקומת הקרקע בבנין בן 3 קומות
כתובת	:	רחוב הררי 8, רמת אביב, תל-אביב
גוש	:	6771
חלקה	:	11
תת-חלקה	:	40
שטח החלקה	:	6,268 מ״ר
שטח תת-החלקה	:	49.20 מ״ר

3. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
״ע1״	2.4.03

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס׳ 19769/2007 מיום 2.12.07 של מר גדעון פרלמן (השומה עוסקת ב- 6 דירות בבנין, כולל הדירה נשואת החלטה זו).

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומה מס׳ 3852/07 מיום 23.12.07 של מר אהרון בוץ (השומה עוסקת ב- 3 דירות בבנין, כולל הדירה נשואת החלטה זו).

4.3 הסכם המכר של הדירה מיום 8.10.97.

4.4 חוזה מיום 16.5.10 לביצוע עבודות בנייה והרחבה של שלד הדירה הנדונה, שנכרת בין שטריקר עופר (המבקש) וגיפש שטריקר לילך לבין ג׳בארין עלי בנייה והנדסה בע״מ.

4.5 נתונים של עיסקאות השוואה.

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 10.7.11 בנוכחות הרשומים מטה:

המבקש	-	עו״ד עופר שטריקר
שמאי המבקש	-	מר אהרון בוץ
שמאי המשיבה	-	מר גדעון פרלמן
		מר יעקב שלומי

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 1.9.11 יחד עם גיל גלעד, שמאי מקרקעין ממשרדי.
בהסכמת שמאי המשיבה נערך הביקור בנוכחות המבקש, עו"ד עופר שטריקר, בלבד.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס נשוא החלטה זו הינו דירת 2.5 חדרים בקומת הקרקע בבנין בן 3 קומות ברחוב הררי 8, רמת אביב, תל אביב.
רחוב הררי הינו סימטה צרה, המתפצלת מערבה מרחוב רדינג, מעט דרומה מצומת הרחובות רדינג וברודצקי.
הרחוב הינו ללא מוצא ומסתיים ברצועת שצ"פ, הצמודה ממזרח לדרך נמיר, בסמוך לתחנת הדלק רמת אביב.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייני שיכון טוריים למגורים, רובם בני 3 קומות (כולל קומת קרקע).
בחלק מהבניינים בסביבה נבנו הרחבות הכוללות הגדלת שטח הדירות, בניית מרתפים ובניית חדרי גג ומרפסות גג.
בסביבה קיימים קשיי חניה.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.

הבנין הנדון הינו בן 3 קומות (כולל קומת קרקע), כולל 3 כניסות, בכל אחת 6 דירות (שתי דירות בקומה), סה"כ בבנין 18 דירות.
ליד הכניסה האמצעית בבנין מותקנת מעלית חיצונית פרטית המובילה לקומה ב'.
הבנין בנוי על חלקה 11 בגוש 6771, ששטחה 6,268 מ"ר. על החלקה בנויים שני בניינים דומים נוספים.

הדירה הנדונה הינה דירת 2.5 חדרים בקומת הקרקע בכניסה האמצעית בבנין.
הדירה רשומה כתת-חלקה 40.
שטחה הרשום של הדירה - 49.20 מ"ר.
שטחה ברוטו של הדירה - 62 מ"ר, לפני ביצוע עבודות ההרחבה בדירה.
בעת ביקורי בדירה היתה הדירה בשלבים סופיים של עבודות הרחבה, כולל בניית מרתף צמוד, ושיפוץ.
המרתף נרחב ומואר ע"י חלונות עליונים ושתי חצרות אנגליות גדולות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

8.1 **<u>תכניות בנין ערים</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
408	868	24.8.61	התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים משנה 3 לבניית בתים טוריים בני 3 קומות.
406	963	27.9.62	התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים א/3 בצפיפות ממוצעת מותרת של 8 יח״ד לדונם נטו.
1680	2770	10.12.81	התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנייה על גגות בתים ויציאות לגגות בכל מרחב תל-אביב, ומאפשרת בכל דירה בקומה העליונה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר.
2310	3181	29.3.85	התכנית עוסקת בהרחבות דיור בשכונת רמת אביב. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים 2 משנה 3, טיפוס ג/68, שבו מתאפשרת הרחבת הדירות משטח של 68 מ״ר, ב-37 מ״ר, לשטח של 105 מ״ר.
״ע״	3275	28.11.85	התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. בבתי דירות שטח המרתף יהיה בהיקף קומה טיפוסית. לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה. מותרת הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ״ר בקומת המרתף.
ל-2	3527	1.3.88	התכנית קובעת הוראות שונות, וביניהן הוראות ביחס לבנין המוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד. התכנית אינה רלבנטית לחלקה הנדונה.
״ג״	4208	21.4.94	התכנית קובעת הוראות לבניית מבנים ומתקנים על גגות ומבטלת את תכנית 1680. התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר מכל דירה עליונה בבנין, וכן פרגולה.
2691	4490	11.2.97	התכנית קובעת הוראות שונות ביחס להרחבות דיור.
2710	4540	3.7.97	התכנית מאפשרת הקמת מעלית בבניינים קיימים. הועדה תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בנין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית, בכפוף לתנאים מסויימים.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

״ע1״	5167	18.3.03	התכנית מאפשרת בדירות מגורים צמודות קרקע 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. לא יותרו מגורים במרתף. התכנית מגדילה את שטחי המחסנים הדירתיים עד לשטח של 12 מ״ר לכל מחסן דירתי.

8.2 **<u>רישוי</u>**

8.2.1 <u>החלטת ועדת משנה של המשיבה בישיבתה מס׳ 38 ביום 12.1.05</u>

מהות הבקשה: הריסת 5 דירות ובנייתן בצורה מורחבת עם מרפסות קרקע עד למחצית המירווח הצדדי-מערבי, הקמת מרתף והצמדת חלק מהמרתף לדירה בקומת הקרקע ומחסן דירתי לדירה בקומה השנייה, באגף הפנימי-דרומי, חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה באגף הפנימי-צפוני, הכל בכניסה 2, וחדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה באגף הפנימי-צפוני בכניסה 3.

8.2.2 <u>החלטת ועדת משנה של המשיבה בישיבתה מס׳ 51, מיום 8.6.05</u>

מהות הבקשה: תיקון ההחלטה הנ״ל, מיום 12.1.05, מאחר שבטעות לא כללה ההחלטה התייחסות לנושא הבקשה להקלה יחסית בשיעור של 6%.

שטחי הבנייה: שטח הדירות המורחבות, לאחר קיזוז שטח הממ״ד, הינו 111.8 מ״ר לעומת 105 מ״ר המותרים. פורסמה בקשה להקלה של 6% יחסיים לכל דירה, דהיינו תוספת שטח של 6.96 מ״ר לכל דירה.

החלטה: ועדת המשנה מאשרת את הבקשה להקלה של 6% יחסיים, וזאת בהמשך להחלטתה מיום 12.1.05.

8.2.3 <u>החלטת רשות הרישוי מס׳ 1-07-0024 מיום 13.2.07</u>

מהות הבקשה: הארכת תוקף החלטת ועדת המשנה, שהתקבלה בתאריכים 12.1.05 ו- 8.6.05 לבקשה להיתר מס׳ 24-0941 ר׳.

החלטה: לאשר את הבקשה להארכת תוקף להחלטת ועדת המשנה המפורטת לעיל לשנה נוספת, עד ליום 6.12.07.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

8.2.4 <u>השטחים המאושרים בדירה הנדונה</u>

בהתאם להחלטות ועדת המשנה וכמפורט בתכנית הבקשה להיתר, להלן פירוט שטח הדירה הנדונה (כאמור ההחלטות מתייחסות גם לדירות נוספות) לאחר אישור תוספת השטחים:

<u>קומת מרתף</u> בשטח של 126.85 מ״ר המיועד לחדר משחקים + 12 מ״ר חצרות אנגליות.

<u>קומת כניסה</u> בשטח 111.80 מ״ר + 7.5 מ״ר ממ״ד + חצר מרוצפת בשטח של 12 מ״ר.

9. <u>הזכויות בנכס</u>

עפ״י פלט מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בתל-אביב, שהופק ביום 12.5.11, רשומה חלקה 11 בגוש 6771 כבית משותף, הכולל 55 תת-חלקות.

שטחה של החלקה - 6,268 מ״ר.

תת-החלקה הנדונה, תת-חלקה 40, רשומה בבעלות עופר שטריקר (המבקש) ולילך גיפש, בחלקים שווים.

שטחה של תת-החלקה - 49.20 מ״ר.

לתת-החלקה הנדונה 2/108 חלקים ברכוש המשותף.

על תת-החלקה רשומות משכנתא לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע״מ והערה לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 י״ז (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש״ך-1960.

10. <u>הסכמה בין הצדדים</u>

מוסכם על הצדדים כי לאור מועד רכישת הנכס ביום 8.10.97 ע״י הבעלים הרשומים (המבקש ולילך גיפש), ולאור אישור פטור מהיטל השבחה בגין שטח של 140 מ״ר, ההשבחה בגין כל התכניות המשביחות, למעט תכנית ״ע1״, וכן בגין אישור ההקלות שפורטו לעיל, אינה חלה על הבעלים הנדונים.

לפיכך החלטה זו תעסוק בהשבחה בגין תכנית ״ע1״ בלבד.

11. <u>מחלוקות בין הצדדים, דיון והכרעה</u>

להלן יפורטו המחלוקות בין הצדדים, העולות מן השומות, מן המסמכים הנוספים שהועברו ומן הטענות שהושמעו במהלך הדיון, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תכנית "ע1" (המועד הקובע - 2.4.03)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	הצמדת שטח המרתף בשטח של 126.85 מ"ר + 12 מ"ר חצרות אנגליות.	הצמדת שטח המרתף בשטח של 126.85 מ"ר.
עלויות התאמה	126 מ"ר **X** 250 $/מ"ר = 31,500 $	126.85 מ"ר **X** 300 $/מ"ר = 38,055 $
מקדמים	מרתף - 0.55 חצר אנגלית - 0.1	מרתף - 0.4
שווי	1,600 $ למ"ר מבונה	1,200 $ למ"ר מבונה
שער יציג	4.671 ש"ח	
השבחה מלאה	126.85 מ"ר X 1,600 $/מ"ר X 0.55 +12 מ"ר X 1,600 $/מ"ר X 0.1 = 113,548 $ עלויות התאמה: -31,500 $ השבחה מלאה: 82,048 $ ובש"ח: 383,246 ש"ח	
שטח המרתף להשבחה בהתחשב בפטור	שטח הדירה בקומת הקרקע: 111.80 מ"ר שטח המרתף: 126.85 מ"ר סך הכל: 238.65 מ"ר השטח בניכוי פטור של 140 מ"ר: 98.65 מ"ר	שטח הדירה בקומת הקרקע ללא ממ"ד (בשטח של 12.1 מ"ר): 107.20 מ"ר שטח המרתף: 126.85 מ"ר סך הכל: 234.05 מ"ר השטח בניכוי פטור של 140 מ"ר: 94.05 מ"ר
תחשיב ההשבחה בהתחשב בפטור	98.65 מ"ר X 1,600 $/מ"ר X 0.55 +12 מ"ר X 1,600 $/מ"ר X 0.1 = 88,732 $ עלויות התאמה: -31,500 $ השבחה בהתחשב בפטור: 57,232 $	השבחה מלאה עבור תכניות "ע" ו- "ע1" בהתחשב בפטור: 7,089 $ מתוך הנ"ל עבור "ע": 7,089 $ X 30% = 2,127 $
ההשבחה בהתחשב בפטור	267,331 ש"ח	9,900 ש"ח

<u>דיון והכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה ואופן חישובה</u>

שמאי המשיבה טוען כי תכנית "ע" איפשרה בניית מרתף משותף בשטח קומה טיפוסית לכל דיירי הבנין, לשימושים כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, ובו לכל דירה מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר אך ללא הצמדה פיזית לדירה. עקב כך לא היתה הצדקה כלכלית לבצע את המרתף. לעומת זאת תכנית "ע1" איפשרה להפוך את המרתף לחלק בלתי נפרד מהדירה בקומת הקרקע ויצרה הצדקה כלכלית לבצע את

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

המרתף. בנוסף, התכנית מתירה שימוש של משרד לבעלי מקצוע חופשי שהם בעלי הדירה.
עקב כך חישב שמאי המשיבה את מלוא ההשבחה למועד תכנית "ע1".

שמאי המבקש והמבקש טוענים כדלקמן:

- יש לעשות הפרדה בין תכניות "ע" ו- "ע1" ולא לראותן כמיקשה אחת.
- גם לפני אישור תכנית "ע1" בנו מרתפים צמודים לדירות, לרבות בסביבה הקרובה. מאחר שבתכנית "ע" לא היתה אפשרות לבנות גרם מדרגות מתוך הדירה, היו בונים גרם מדרגות מהמרתף אל מרפסת קומת הקרקע, כמעין מדרגות חיצוניות.
- אכן מבחינה סטטוטורית המרתף היה מיועד לשימוש של כל דיירי הבית, אולם מאחר שהלכה למעשה רק דיירי קומת הקרקע ביקשו לעשות שימוש בחלל מרתף הזה, והם אלה שהקימו אותו, השווי שניתן בשוק למרתפים אלה היה חופף כמעט לשווי מלא בבעלות.
- ההשבחה של תכנית "ע1" באה לידי ביטוי אך ורק בגובה קומת המרתף ובסוגיית גרם המדרגות הנ"ל. השבחה זו מתבטאת ב- 30% מסך כל ההשבחה בגין תכניות "ע" ו- "ע1".

שמאי המשיבה מטיל ספק בחוקיות ההתקנה של גרם מדרגות חיצוני מן המרתף אל מרפסת הדירה שבקומת הקרקע וטוען כי הטענה דלעיל של שמאי המבקש והמבקש בדבר ההתקנה בפועל של מרתפים כנ"ל לא הוכחה על ידם באופן כלשהו.

<u>הכרעה</u>:

אני מקבל את טענת שמאי המבקש והמבקש כי יש לעשות הפרדה בין תכניות "ע" ו- "ע1" ולא לראותן כמיקשה אחת.
אני סבור כי גם במצב הקודם, לפי תכנית "ע", היה שווי למרתף, אם כי עקב העובדה שהמרתף היה מיועד לשימוש של כלל דיירי הבית ועקב השימושים המסוימים שהיו מותרים בו, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו', וכן מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ללא הצמדה פיזית לדירה, שווי זה היה נמוך יחסית.
השווי הנדון נגזר מגורמים שונים, כגון: עלות בניית המרתף מתחת לבנין הקיים, תרומת מרתף משותף בבית משותף לשווי דירה בבנין בין השאר לאור המספר הנמוך של דיירים בכל כניסה (6 דירות בלבד), סיכון ואי-ודאות של אפשרות המימוש ועוד.
בהביאי בחשבון את כל הגורמים דלעיל אני מעריך כי מקדם השווי למרתף במצב הקודם הינו 0.05 משווי מ"ר מבונה עיקרי.
אני דוחה את טענת שמאי המבקש והמבקש על כי בפועל נבנו מרתפים שבדרך זו או אחרת שימשו את דיירי קומת הקרקע ללא כניסה ישירה מן הדירה, וזאת מן הטעם שאם נעשה הדבר הרי שנעשה שלא כדין. בנוסף, לא הונחו על ידם כל מידע או תשתית ראייתית מסוג כלשהו לביסוס טענה עובדתית לכאורה זו. לאור האמור לעיל אני מחליט כי אין מקום להתחשב בטענה זו מכל וכל.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

במצב החדש, עפ"י תכנית "ע1" על כל מאפייניה, לרבות הצמדת המרתף לדירות בקומת הקרקע עם גישה מתוך הדירה, הגבהת גובה קומת המרתף והתרת משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הדירה, אני סבור שהמקדם הראוי הינו 0.55 משווי מ"ר מבונה עיקרי.
ביחס לחצרות האנגליות, מאחר שהן נרחבות ושימושיות מעבר לחצרות אנגליות רגילות, אני סבור כי יש לנקוט לגביהן במקדם שווי של 0.15 ביחס לשטח המרתף, דהיינו: 0.55 X 0.15 = 0.08 משווי מ"ר מבונה עיקרי. אני קובע כי במצב הקודם לא היתה כל כדאיות כלכלית לבנות את החצרות האנגליות ולפיכך לא היה כל שווי לשטחים אלה.

<u>ממ"ד</u>

שמאי המשיבה התחשב בשטח ממ"ד של 7.5 מ"ר, לפי הרשום בתכנית ההגשה, הן בטבלת השטחים והן בחישוב השטחים. לשיטתו, על אף שהממ"ד בנוי בשטח של 12 מ"ר, מה שקובע אלה טבלת השטחים וחישוב השטחים בתכנית ההגשה.
המבקש ושמאי המבקש טוענים כי מאחר שבמועד קבלת היתר הבנייה ניתן היה מתוקף חוק ההתגוננות האזרחית להתיר את הממ"ד שבתכנית, שגודלו 12.1 מ"ר, יש להתחשב בשטחו זה של הממ"ד ולא בשטח של 7.5 מ"ר שבו התחשב שמאי המשיבה. לשיטתם השטח שהותר לבנייה, כפי שקיבל את ביטויו בתכנית ההגשה, הוא הקובע, ושטח זה גובר על השטח שרשום בטבלה ובחישוב השטחים.

<u>הכרעה</u>:

אין כל ספק כי השטח הקובע הינו שטח הממ"ד כפי שהותר ולא כפי שנבנה בפועל. כידוע אין כל מניעה לבנות ממ"ד בשטח הגדול מן השטח המינימלי שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית (מיפרטים לבניית מקלטים), ובמקרים רבים כך נהוג לעשות במטרה לקבל חדר בשטח גדול יותר מן השטח המינימלי הנדרש לממ"ד, אולם בכל מקרה השטח העודף אינו נכלל בגדר שטח הממ"ד שמתוקף התקנות.
בנוסף יצוין ויודגש כי הגדלת שטח הממ"ד הוחלה רק החל מיום 15.7.07, כאשר תוקן סעיף 197א לתקנות: "שטח המרחב הדירתי לא יפחת מ- 9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות)". מועד זה מאוחר ביחס לכל המועדים שפורטו לעיל של ההחלטות שעיסוקן בהיתר הבנייה בבנין הנדון ובנכס הנדון, כך שלא ניתן להחילו בענייננו.
לפיכך אני מחליט כי שטח הממ"ד אליו יש להתייחס בענייננו הינו 7.5 מ"ר בלבד.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאי המשיבה נוקט בעלויות התאמה של 250 $ למ"ר מרתף.
שמאי המבקש נוקט בעלויות התאמה של 300 $ למ"ר מרתף.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

המבקש טוען כי עלויות ההתאמה בפועל היו גבוהות ביותר, גבוהות אף מאלו שצוינו ע"י השמאי מטעמו. המבקש הציג את חוזה הביצוע של עבודות הבנייה וההרחבה של שלד הדירה, לרבות העבודות במרתף, וטען כי עלויות ההתאמה הינן גדולות במיוחד לאור העובדה שמדובר בדירה אמצעית בכניסה אמצעית בבנין "רכבת" בן 3 קומות ובביצוע העבודות מתחת לבנין כשהנגישות קשה ביותר. נדרש ביצוע חורים בריצפת הדירה והתקנת כלונסאות עמוקים תוך שימוש במקדחה ידנית. המבקש ציין כי עלויות אלו אינן כוללות את העלויות של עבודות הריתוך הנדרשות לדבריו לחיבור לשלד בנין קיים וכן את עלויות האיטום ועבודות הגמר.

שמאי המשיבה ציין כי יש לבחון את החוזה ולראות מה מיוחס לבניית המרתף ומה מיוחס לגורמים אחרים, ולא הוסיף מעבר לכך.

<u>הכרעה</u>:

בחנתי את פירוט העלויות שבחוזה הביצוע שהוצג ע"י שמאי המבקש, תוך השוואה למחירוני בנייה מקובלים ועפ"י נסיוני המקצועי כמהנדס בנין ועיסוקי בעבר בנושאים דומים.

בעת ביקורי בדירה בחנתי את העבודות שנדרשו לבניית המרתף ואת הקשיים והאילוצים שעמדו בפני מבצעי העבודות, והגעתי למסקנה כי עבודות ההתאמה במקרה הנדון, לאור המאפיינים הספציפיים של הנכס הנדון, כגון הצורך בחפירה ובבנייה של מרתף מתחת לדירה אמצעית בבית טורי שנבנה לפני עשרות שנים ועוד, הינן גדולות מעלויות התאמה רגילות של בניית מרתף, גם כאשר מדובר בביצוע מקובל של בניית מרתף מתחת לבית קיים.

לפיכך אני קובע כי עלויות ההתאמה הראויות במקרה הנדון הינן אלו שננקטו ע"י שמאי המבקש, דהיינו 300 $ למ"ר.

לא למותר לציין כי בעלויות התאמה אלו כללתי אך ורק את העלויות הנדרשות לביצוע עבודות ההתאמה של בניית המרתף לבנייה הקיימת ואת העבודות המיוחדות שנדרשו עקב הבנייה הקיימת ועקב האילוצים המיוחדים, ולא כללתי עלויות שהינן בגדר בניית המרתף כשלעצמו, כגון עבודות חפירה רגילות, עבודות בטון, איטום וכיו"ב, עלויות שאין לראותן כעלויות התאמה, למעט אותו חלק עודף שבהן, הנובע מן ההתאמה הנדרשת לבנין הקיים ומאילוצים מיוחדים, כפי שצוינו לעיל.

עוד יצויין כי במסגרת חישוב ההשבחה לפי הפטור של עד שטח של 140 מ"ר, אביא בחשבון את עלויות ההתאמה היחסיות לשטח המרתף שאיננו פטור מכלל עלויות ההתאמה, וזאת בשונה מן האופן שבו נהגו שני שמאי הצדדים שהפחיתו גם לענין ההשבחה בפטור, דהיינו השבחה בגין חלק בלבד משטח המרתף שנבנה, את מלוא עלויות ההתאמה בגין שטח המרתף כולו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

ערכי שווי

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 1,600 $ למ״ר מבונה.
שמאי המבקש נוקט בשווי של 1,200 $ למ״ר מבונה.

שמאי המשיבה מבסס את השווי שבו נקט על עיסקה מ- 8.8.05, של דירה אמצעית בקומת הקרקע בבנין בן 3 קומות ברחוב נח 6, רמת אביב, בשטח של 53 מ״ר ברוטו ללא חדר מדרגות, דירה לא משופצת.
התמורה בעיסקה - 162,500 $. בניכוי מחוברים בשווי של 500 $/מ״ר הגיע שמאי המשיבה לערך קרקע ליח״ד 136,000 $. ניתן להרחיב את הדירה עד לשטח של 82 מ״ר. לתוספת השטח (29 מ״ר) נתן שמאי המשיבה מקדם זמינות של 0.9 והגיע לשטח מבונה אקויולנטי של 79 מ״ר. מתקבל שווי של 1,720 $ למ״ר מבונה, ובהתאמה של 7%- למועד הקובע ב- 2003 התקבל שווי של 1,600 $ למ״ר מבונה.

התייחסות שמאי המבקש לנ״ל:

- פער הזמנים בין מועד העיסקה (8.8.05) לבין המועד הקובע (2.4.03), פער זמנים של שנתיים ו- 4 חודשים באותן שנים אינו יכול להעיד על השווי.[1]
- עיסקה אחת איננה מדד לקביעת שווי.
- לאור האמור לעיל מבקש שמאי המבקש מן השמאי המכריע להתעלם מעיסקה זו.
- בניתוח שנעשה ע״י שמאי המבקש התקבל כי העיסקה מצביעה על שווי של 1,029 $ למ״ר מבונה.

שמאי המבקש מתבסס על 8 עיסקאות ממערכת מידע נדל״ן (שע״מ), שאת נתוניהן הציג, של דירות יד שנייה ברמת אביב בתקופה של דצמבר 2002 - דצמבר 2003, שבהן השווי הממוצע היה 16,753 ש״ח למ״ר בנוי. לאחר ביצוע התאמות סטטיסטיות שונות, וכן התאמה לשטח, התאמה לדירה חדשה (חילוק ב- 0.85), ניכוי מע״מ (18%), יזמות (25%) ועלויות בנייה לבנייה רוויה רגילה (5,000 ש״ח למ״ר), והתאמה לשטח ברוטו מקורה (12%-), הגיע שמאי המבקש לשווי קרקע של 5,651 ש״ח למ״ר מבונה ברוטו, דהיינו 1,210 $ למ״ר מבונה, ובמעוגל 1,200 $ למ״ר מבונה.
שמאי המבקש מציין כי הבנין הנדון הינו שכן ממזרח לתחנת הדלק ״רמת אביב״ ולדרך נמיר, וסמיכות זאת גורמת למיטרדי רעש, זיהום אוויר וריח דלקים, העולים מתיפעול תחנת הדלק ומכלי הרכב העוברים בכביש. עוד לדבריו הרמה הסוציו-כלכלית של תושבי הסביבה הינה בינונית (זוגות צעירים, אוכלוסיה מבוגרת ודיירים שוכרים). עובדות אלו גורמות לפחתים סביבתיים, המפחיתים את השווי באזור הנדון, המתואר על ידו כ״שכונה זיבורית (נחותה)״, בהשוואה לאזורים אחרים ברמת אביב.

[1] שמאי המבקש נקב בטעות בפער זמנים של שנה ו- 8 חודשים.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

התייחסות שמאי המשיבה לנ"ל:

- בניתוח 4 מתוך העיסקאות הנ"ל תוך התחשבות באפשרות הרחבת הדירות לפי תב"ע 2310, מתקבל שווי ממוצע של 1,725 $ למ"ר מבונה (שמאי המשיבה מציין כי הנכסים ב- 4 העיסקאות הנותרות אינם כלולים בתב"ע 2310 ולכן אינם ברי השוואה לנכס הנדון).
- בנוסף להתחשבות באפשרות להרחבת הדירות, השתמש שמאי המשיבה לצורך הניתוח בפרמטרים שונים מאלה שבהם השתמש שמאי המבקש, כגון: מקדם ברוטו-נטו של 1.26 (לפי היחס שבין השטח הרשום של הדירה, 49 מ"ר, לבין שטחה הקיים בפועל, 62 מ"ר), מקדם זמינות של 10% לשטחי ההרחבה, עלות מחוברים 500 $/מ"ר (היות שמדובר בבניינים ישנים) ועוד.
- לפי הניתוח שנעשה ע"י שמאי המבקש, תוך שימוש במקדמים ועלויות הראויים לדעתו של שמאי המשיבה, מתקבל שווי של 1,700 $ למ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>:

אני סבור, כשמאי המבקש, כי מועד העיסקה שהוצגה ע"י שמאי המשיבה אכן מרוחק יתר על המידה מן המועד הקובע בענייננו. הערכת מקדם ההתאמה לזמן עבור פרק זמן זה, של שנתיים ו- 4 חודשים, עלולה לגרום לסטייה משמעותית מן השווי הראוי.

לפיכך אני מעדיף להסתמך על אותן עיסקאות, שעניינן דירות שעליהן חלה תכנית ההרחבות, תב"ע 2310 (על דירות בעיסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקש, שברחוב שמעוני 13, ו- 19 וברחוב קרני 17, כולן בגוש 6771/19, תכנית 2319 אינה חלה).

עיסקאות אלו הינן כדלקמן:

מס' עיסקה	כתובת	תאריך חוזה	מספר חדרים	שטח נטו (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)[2]	קומה	מחיר ($)	מחיר למ"ר ברוטו ($)
1	בן הלל 4	22.12.02	2.5		[3]59	2	187,500	3,178
2	רדינג 11	11.3.03	2	49	59	3	174,600	2,959
3	רדינג 25	11.3.03	2	40	48	1	177,997	3,708
4	רדינג 33	9.10.03	2	40	48	3	178,000	3,708

[2] לפי מקדם 1.2 משטח נטו.
[3] שטח ברוטו משוער.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

המשך:

מס' עיסקה	הרחבה עפ"י התכנית (מ"ר)	תוספת להרחבה (מ"ר)	שטח אקוי' (מ"ר)[4]	מקדם התאמה לקומה	מקדם התאמה לזמן	מחיר מתואם ($)	שווי מרכיב הקרקע ($)[5]	שווי הקרקע ($ למ"ר מבונה)
1	מ- 66 ל- 103	44	98.6	1.0	1.0	187,500	152,100	1,543
2	מ- 68 ל- 105	46	100.4	1.05	1.0	183,330	147,930	1,473
3	מ- 55 ל- 82	34	78.6	1.0	1.0	177,997	149,197	1,898
4	מ- 55 ל- 82	34	78.6	1.05	1.0	186,900	158,100	2,011
						ממוצע		**1,731**

מקדם התאמה למיקום, בין השאר עקב קירבת הנכס הנדון לתחנת הדלק ולדרך נמיר, על המיטרדים הנגרמים מכך, כגון רעש, פיח, אבק וכיו"ב - 0.85.

אני דוחה את תיאורו של שמאי המבקש את האזור הנדון כ"שכונה זיבורית (נחותה)" בהשוואה לאזורים אחרים ברמת אביב. אני סבור כי המקדם אותו ציינתי לעיל, 0.85, מביא בחשבון את כל הגורמים הסביבתיים הנדרשים והראויים.

לאור זאת מתקבל איפוא שווי של (במעוגל) **1,470 $ למ"ר מבונה**.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

<u>השבחה מלאה</u>:

ההשבחה מקבלת את ביטויה ע"י תוספת שווי לשווי הדירה הנדונה עקב תוספת שטחי מרתף וחצרות אנגליות. שווי הדירה נותר קבוע בשני המצבים התכנוניים וההשבחה הינה תוספת השווי לשווי זה של הדירה.

לפיכך חישוב ההשבחה ייערך לפי שווי התוספות הנדונות.

ההשבחה המלאה:

מרתף:

126.85 מ"ר X 1,470 $/מ"ר X (0.05 (מצב קודם) - 0.55 (מצב חדש)) = $ 93,235

חצרות אנגליות:

12 מ"ר X 1,470 $/מ"ר X 0.08 = $ 1,411

[4] מקדם הזמינות לתוספות הבנייה - 0.9.
[5] שווי הבנייה הקיימת - 600 $ למ"ר, כולל עלויות נילוות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

עלויות התאמה:		
126.85 מ״ר X 300 $/מ״ר =		$ -38,055
השבחה מלאה:		$ 56,591
שטח המרתף להשבחה בהתחשב בפטור:		
שטח הדירה בקומת הקרקע:	111.80 מ״ר	
שטח המרתף:	126.85 מ״ר	
סך הכל:	238.65 מ״ר	
פטור:	140.00 מ״ר	
השטח להשבחה בהתחשב בפטור:	98.65 מ״ר	
ההשבחה בהתחשב בפטור:		
מרתף:		
98.65 מ״ר X 1,470 $/מ״ר X (0.55 - 0.05) =		$ 72,508
חצרות אנגליות:		
12 מ״ר X 1,470 $/מ״ר X 0.08 =		$ 1,411
עלויות התאמה יחסיות:		
החלק היחסי של המרתף שאיננו פטור:		
126.85 מ״ר / 98.65 מ״ר = 77.8%		
= $ 38,055 X 77.8%		$ -29,607
השבחה בהתחשב בפטור:		$ 44,312
ובש״ח (שער יציג - 4.671 ש״ח):		206,981 ש״ח
היטל השבחה		103,490 ש״ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

12. **<u>ה ה ע ר כ ה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית "ע1" ובהתחשב בפטור של שטח של 140 מ"ר, הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה (ש"ח)	היטל השבחה (ש"ח)
"ע1"	2.4.03	206,981	103,490

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע.

ניתנה היום, 22.11.11.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il