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

18 ספטמבר 2016

שומה מכרעת

בעניין שבין:

דלבחה דוד – "המבקש"

ע"י שמאי המקרקעין מר יוסף פרייברון

לבין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר אורי כהן

הנדון: המקרקעין בגוש 6021, מחצית מחלקה 306
רחוב מוהליבר 15, חולון
השבחה הנובעת ממימוש זכויות בהיתר בנייה

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (המשיבה), לבין מר דוד דלבחה (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת ממימוש זכויות בהיתר בנייה שאושר כשהוא כולל גם הקלות.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אורי כהן מיום 29.2.2016.

- **"עמדת המבקש"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יוסף פרייברון מיום 19.6.2016.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 20.6.2016 קיבלתי משמאי המבקש את שומות הצדדים ונסח רישום.
2. ביום 18.7.2016 קיבלתי משמאי המשיבה תגובה בכתב הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקש.
3. ביום 18.8.2016 קיימתי דיון מקצועי עם שמאיי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון המקצועי והמסמכים הנלווים מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 3.7.2016 ע"י הח"מ ביחד עם שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי.

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

3. המועד הקובע

לאישור ההקלות – 1.12.2015.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 6021.

חלקה : 306 (חלק).

שטח חלקה רשום : 510 מ״ר (בשלמות).

המגרש נשוא השומה : מגרש בשטח 255 מ״ר המהווה את המחצית המערבית של החלקה.

מהות המקרקעין : מגרש ועליו בית מגורים צמוד קרקע המיועד להריסה.

בעלות : פרטית (ראה סעיף 7).

כתובת : רחוב מוהליבר 15, חולון.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מגרש בשטח 255 מ״ר עליו בנוי בית מגורים חד קומתי ששימש בעבר כגן ילדים, שכתובתו רחוב מוהליבר 15 בשכונת רסקו בחולון.

הסביבה : מאופיינת בבתים מגורים צמודי קרקע, ותיקים לצד משופצים וכן בבתים בני שתי קומות מעל קומת עמודים, מוסדות חינוך ומבני ציבור שונים. מתוחמת ברחובות הבאים: סוקולוב בצפון, גאולים וההסתדרות בדרום, שד׳ ירושלים במזרח, חנקין במערב.
רחוב מוהליבר חד סטרי לתנועת כלי רכב. שקט ופנימי בשכונה. מסתעף משדרות ירושלים בצפון-מזרח ומסתיים ברחוב ההסתדרות בדרום. נשוא השומה ממוקם בצידו הדרומי של הרחוב.

החלקה והמגרש : חלקה 306 בגוש 6021 בשטח רשום של 510 מ״ר. צורתה דמוית מלבן רגולארי, פני הקרקע מישוריים. על החלקה בנויים שני בתים בקיר משותף :
על המחצית המזרחית של החלקה בנוי מבנה המשמש כבית כנסת (אינו מהווה את נשוא השומה),
על המחצית המערבית של החלקה בנוי בית חד קומתי **המהווה את נשוא השומה**.
המגרש המיוחס לנשוא השומה בשטח 255 מ״ר, ושטח הבית כ-95 מ״ר. הבנייה ותיקה משנות ה-50 של המאה הקודמת. השלד מבטון. קירות החוץ בלוקים מחופים טיח חלק צבוע. הגג שטוח מבטון.
הבית שופץ בשנים האחרונות והותאם לשמש כגן ילדים ובו שתי כיתות גן.
כיום הוא מיועד להריסה, לשם בנייה חדשה, כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
במועד הביקור במקום ההתרשמות היא שגן הילדים אינו פועל במקום, אם כי הדבר אינו וודאי.

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

גבולות המקרקעין נשוא השומה כדלקמן:

צפון – רחוב מוהליבר ומעברו בית ספר ובית מגורים צמוד קרקע בין שתי קומות.

דרום – בית מגורים צמוד קרקע בין שתי קומות.

מערב – מבנה מגורים בין שתי קומות מעל קומת עמודים.

מזרח – מבנה המשמש כבית כנסת הבנוי בקיר משותף על אותה חלקה.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

6.1 תכניות ב"מצב קודם"

תיקון ל-ח/1	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
תיקון 1	955	23.8.1962	**הייעוד** - אזור מגורים ב'1. **זכויות בניה** – 25% בקומה * 2 קומות, סה"כ 50% בניה.
תיקון 2	1252	6.1.1966	באזורי מגורים מותרת בניית מרתף לצרכי מקלט, מחסן שגודלו לא יעלה על 10 מ"ר, חדר הסקה, חדר כביסה עד 6 מ"ר ומוסך לפי דרישה מיוחדת של הוועדה המקומית, וכל אלה לשימוש דיירי אותו הבית בלבד. גובהו של מרתף כנ"ל לא יעלה על 2.2 מ'..... גובה רצפת המרתף יהיה לפחות 1/2 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים..... שטח המרתף לא יעלה על 50% משטח קומה רגילה. כאשר ייבנה מרתף כנ"ל לא יורשה נספח נפרד.
תיקון 4	2829	24.6.1982	אושרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ברוטו, עד לגובה כולל של 2.4 מ' מעל למפלס הגג. הבנייה חייבת להיות מעל קומת עמודים.
תיקון 4 ד'	3358	15.7.1986	סעיף 7.8: בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים בשטח 23 מ"ר, ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס חדר היציאה לגג.
תיקון 8	3683	30.7.1989	אושרה בנית מחסן בקומת המרתף בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד, וזאת מעבר למקלט או חניה תת קרקעית. סה"כ שטח המרתף 50 מ"ר, וגובהו לא יעלה על 2.2 מ'.
תיקון 7	3791	19.8.1990	זכויות הבנייה בכל קומה הוגדלו ל-32.5% (תוספת של 30% מעבר לקבוע בתכנית קודמת).
תיקון 10א'	4252	13.10.1994	הותרה בניית פרגולה הצמודה לחדר היציאה לגג ובשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה, ולא יותר מ-23 מ"ר.
תיקון 15	4644	17.5.1998	בבתים צמודי קרקע תותר בניית מרתף ששטחו כשטח קומת הקרקע.
תיקון 23	5824	26.6.2008	בבניה על גגות שטוחים - עד 40 מ"ר ליח"ד. בעליות גג - עפ"י השטח הנוצר במגבלות רום הגג (עד 7 מ'), והשיפוע (30% - 40%). פרגולות – בדירות מעל 120 מ"ר, שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הנמוך. נסיגות ממעקה הגג – 2 מ' קדמי, 1.4 מ' לצדדים ולאחור.

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

6.2 תיק בניין ורישוי

לוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון הוגשה בקשה להריסת הבית הקיים, ובניית בית מגורים חדש בן 2 קומות מעל לקרקע, הכולל 2 יח״ד.
ועדת המשנה דנה ביום 1.12.2015 בבקשה מספר 2014544, והחליטה לאשרה כשהיא כוללת את ההקלות הבאות:

- קו בניין קידמי של 3.3 מ׳ במקום 5 מ׳ כרוב הבתים ברחוב מוהליבר.
- קו בניין צדדי 2.7 מ׳ במקום 3 מ׳ כמותר.
- קו בניין אחרוי 4.5 מ׳ במקום 5 מ׳ כמותר.
- קו בניין אחורי למרפסות פתוחות 3 מ׳ במקום 5 מ׳ כמותר.
- ביטול קומת עמודים.
- תוספת 5% משטח המגרש עבור מעלית, ו-6% משטח המגרש לשיפור התכנון.
- גובה קומת הקרקע 3.3 מ׳ במקום 3 מ׳ כמותר.

להלן שטחי הבנייה המבוקשים והמאושרים:

קומה	עיקרי במ״ר	שירות במ״ר	מרפסות במ״ר
קרקע	93.58	12.90	----
א׳	100	12.90	10.44
גג	39.98	---	73.75
סה״כ	233.56	25.80	84.19

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 12.12.2011 לצפייה בלבד, ושהועבר אלי ע״י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6021.

חלקה : 306.

שטח חלקה רשום : 510 מ״ר.

בעלות רשומה : דלבחה דוד – מחצית (והיתרה ע״ש אחרים, שאינם המבקש).

הערות אזהרה : לפי סעיף 126 לטובת עמותת בית כנסת בן פורת יוסף, על הזכויות של מי שאינם המבקש.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

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

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

8.1 עמדת המשיבה

הקלות כמותיות – ההקלות הכמותיות של 11% תורמות לשווי במלוא ערכן, ואין להביא בחשבון תועלת שולית פוחתת, ו/או הפחתה בעבור עלות ההקמה של מעלית הנוסעים. תרומת המעלית לשווי עולה על עלות ההקמה שלה, והיא מהווה כלי עזר שיווקי.

הקלה בגובה קומת הקרקע – לתוספת הגובה יש תרומה לשווי בכל שטחה של קומת הקרקע. השמאי המכריע מר בצלאל קציר, בשומתו למקרקעין ברחוב ריינס 3 הסמוך, קבע שתוספת הגובה בקומת הקרקע תורמת 2.5% לשווי. במקרה דנן יוחס להקלה תוספת שווי של 1.5% בלבד.

הקלה לביטול קומת העמודים – אישורה מאפשר את הצמדת החצר לדירה בקומת הקרקע (דירת גן). תיקון מס׳ 4 לתכנית ח/1 קובע כי הבנייה חייבת להיות מעל קומת עמודים מפולשת. הסתמכות שמאי המבקש על תיקון מס׳ 1 אינה רלוונטית, שכן ההוראה בתיקון 1 שונתה בתיקון 4.

הקלה בקווי הבניין למרפסות – זו אינה מוסיפה שטח מרפסת, אלא רק מקלה בתכנון, ולכן מקדם התועלת מהמרפסות צריך להיות בהתאם. ללא ההקלה לא ניתן לתכנן מרפסות כלל.

נתונים כמותיים של ההקלות –

סוג ההקלה והשטח	מקדם	שטח אקווי.
27.83 מ״ר המהווים 11% הקלות כמותיות	1	27.83 מ״ר
ביטול קומת עמודים – 93.58 מ״ר שטח מיוחס	0.1	9.358 מ״ר
93.58 מ״ר בקומת הקרקע הגבוהה יותר	0.015	1.40 מ״ר
קווי בנין למרפסות בשטח 10.44 מ״ר	0.4	4.176 מ״ר
הקלה בקווי בניין בשטח 7.67 מ״ר	0.2	1.534 מ״ר
סה״כ שטח אקווי. לחישוב ההשבחה		44.298 מ״ר

ערכי שווי – שמאי המשיבה ביסס את שומתו על שווי מ״ר מבונה במועד הקובע ב-6,000 ₪, זאת בהתבסס על ערכי השווי שבשומות מכריעות שנערכו למקרקעין בסביבה.
בתגובתו בכתב הוא מפנה לעסקה מיום 17.7.2013 שבה נרכשו המקרקעין נשוא השומה תמורת 2,200,000 ₪. סך זכויות הבנייה האקווי. במגרש עומד על 251.75 מ״ר.
המחיר ששולם בעסקה ובהתאמה לזמן (עליית מחירי הדירות בחולון של 13% בהתבסס על סקירת המחירים המפורסמת ע״י אגף שומת מקרקעין) מביא לשווי של 9,875 ₪/מ״ר/מבונה אקווי. במועד הקובע. שווי זה גבוה משמעותית מזה שעליו הוא ביסס את שומתו.
המחיר ששולם משקף את כל מאפייני המקרקעין, כולל הסמיכות לבית כנסת.

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

אין ליחס כל משקל לדמי השכירות שאמורים היו להתקבל מהשימוש כגן ילדים, שאינו מהווה את השימוש המיטבי במקרקעין.

ההשבחה – 44.298 מ״ר * 6,000 ₪/מ״ר[1] = **265,788 ₪.**

8.2 עמדת המבקש

הקלות כמותיות – אין מחלוקת באשר להקלה של 6% לשיפור הדיור.
את ההקלה של 5% בעבור מעלית אין להביא בחשבון במלואה, ויש להפחית ממנה את עלות ההקמה של המעלית.

הקלה בגובה קומת הקרקע – ההקלה תורמת רק לשווי של חדר המגורים, אך היא אינה תורמת לשווי של יתר חלקי הקומה. נהפוך הוא, היא כרוכה בעלויות נוספות וכן בעלויות אחזקה יקרות יותר.

הקלה לביטול קומת העמודים – על פי הוראות תיקון 1 לתכנית ח/1 ניתן לבנות שלא מעל לקומת עמודים. יתרה מזאת, על המגרש כבר בנוי בית מגורים ללא קומת עמודים. ההקלה אינה תורמת לשווי.

הקלה בקווי הבניין למרפסות – זו אינה מוסיפה שטח מרפסת, אלא רק מקלה בתכנון, ולכן מקדם התועלת מהמרפסת צריך להיות בהתאם.

נתונים כמותיים של ההקלות –

סוג ההקלה ושטח	מקדם	שטח אקווי.
15.3 מ״ר הקלה של 6%	1	15.3 מ״ר * 0.8 שוליות
12.75 מ״ר הקלה למעלית	0.6	7.65 מ״ר * 0.8 שוליות
ביטול קומת עמודים	---	---
45 מ״ר גובה קומת קרקע	0.015	ההשבחה מתקזזת עם העלויות העודפות
קווי בנין למרפסות בשטח 8.475 מ״ר	0.1	0.8475 מ״ר
הקלה בקווי בניין בשטח 7.67 מ״ר	0.1	0.77 מ״ר
סה״כ		19.97 מ״ר

ערכי שווי – אין מחלוקת עם שמאי המשיבה באשר לשווי של מ״ר מבונה במועד הקובע, אלא ששמאי המבקש סבור שנדרשות התאמות בשל היות המקרקעין בבעלות משותפת עם ביכנ״ס, והימצאות חצר של בתי ספר מולם.

[1] על אף העסקה המפורטת לעיל, שמאי המשיבה לא תיקן את שומתו.

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

השווי המתואם: 6,000 ₪/מ״ר * 0.9 מושעא עם ביכנ״ס * 0.95 סמיכות לבית ספר = **5,130 ₪.**
המחיר ששולם בעת רכישת המקרקעין מביא בחשבון שבמשך 10 שנים תתקבל הכנסה מדמי שכירות כגן ילדים. ההכנסה המהוונות ל-10 שנים מוערכת בכ-1.25 מיליון ₪, וככל והיא תובא בחשבון השווי של מ״ר מבונה אמור לעמוד על כ-4,000 ₪ בלבד.[2]

<u>ההשבחה</u> – 19.97 מ״ר * 5,130 ₪/מ״ר = **102,446 ₪.**

8.3 הכרעת השמאי המכריע

<u>הקלות כמותיות והתועלת מהן</u> – שמאי המבקש סבור שיש ליחס לשטח שנוסף בהקלות הכמותיות תועלת שולית פוחתת. הטענה לא הוכחה בראיות.
דעתי שאין ממש בעמדתו, וכי ההיפך הוא הנכון.
הבקשה להיתר בנייה היא ל-2 יח״ד על המגרש, שהשטח העיקרי של כל אחת מהן, לאחר שאושרו הקלות כמותיות, הוא כ-94 מ״ר וכ-100 מ״ר בהתאמה (ללא חדר הגג ביחידה השנייה).
בבנייה מרקמית ובצפיפות נמוכה, התואמת בינוי של דירות יוקרתיות מטיפוס גן/גג, אין ליחס תועלת שולית פוחתת לדירות בשטח המפורט לעיל. נהפוך הוא, אלמלא אושרו ההקלות הכמותיות שטח הדירות לא היה תואם את רמת החיים הנהוגה בשנת 2015.
עוד סבור שמאי המבקש כי אין ליחס תועלת מלאה לתוספת של 5% בעבור המעלית, וכי יש להפחית את עלות הקמתה. גם בטענה זו אין ממש. לא רק שאלמלא אושרה הקלה זו שטח הדירות היה קטן יותר, הרי שהשווי של דירה בקומה א׳ הכוללת מעלית הוא גבוה משכזו ללא מעלית, וגם אם מדובר בקומה א׳ מעל הקרקע בלבד.
אני סבור שהתועלת מתוספת זכויות הבנייה של 11%, שאושרה כהקלות כמותיות, היא מלאה אם לא מעבר לכך, ולכן כל טענות המבקש בנושא זה אינן על דעתי.

<u>הקלה בגובה קומת הקרקע</u> – אין ממש בעמדת שמאי המבקש כי ההקלה תורמת רק לשווי של חדר המגורים, והיא אינה תורמת לשווי של יתר חלקי הקומה, שכן היא כרוכה בעלויות נוספות וכן בעלויות אחזקה יקרות יותר.
הטענה שיש ליחס תועלת גבוהה יותר רק לחלק משטח הקומה לא הוכחה, ולכן יש לדחותה.
ההקלה מגדילה את הנפח של הקומה ב-10%: 3.3 מ״ק במקום 3 מ״ק בכל מ״ר רצפה. גם אם יש ליחס תועלת שולית פוחתת להגדלת הנפח לגובה שמעל 3 מ׳, הרי שעצם העובדה ששמאי המשיבה ייחס למשתנה זה תרומה של 1.5% לשווי בלבד היא הנותנת ששומתו נערכה בגישה מקלה מאוד.
לדירה בקומת הקרקע, ובמיוחד לדירת גן שהיא יוקרתית באופייה, התוספת לגובה מוסיפה יוקרה שלדעתי אינה נמוכה מ-5% (מחצית מהגדלת הנפח).
הגם ולדעתי שמאי המשיבה נהג בקולא, החלטתי שלא לחרוג ממקדם התועלת אצלו.

[2] ועל אף האמור לעיל אומדן ההשבחה לא נערך בהתבסס על שווי זה.

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

הקלה לביטול קומת העמודים – טענות שמאי המבקש בנושא זה הן בשני היבטים:
הראשון, לפיו כבר לפי תיקון 1 לתכנית ח/1 ניתן לבנות ללא קומת עמודים, ולכן לא נדרשה הקלה.
הודעתי לשמאי המבקש מראש שלא אדון בשאלת על החיוב לכשעצמו, בהעדר סמכות.
ומעבר לנדרש אוסיף. החובה לבנות מעל קומה מפולשת נקבעה בתיקון מס' 4, וההקלה היא מכוח תיקון זה, ולא מתיקון מס' 1 לתכנית ח/1.
השני, שעל המגרש בנוי בית צמוד קרקע ללא קומת עמודים. מכיוון שנתבקשה הריסת הבית הוותיק, הרי שכל היתר בנייה קודם כאילו אינו קיים עוד. דין הטענה להידחות.
כך שלא מצאתי ממש בכל טענות שמאי המבקש, ואני דוחה את כולן.

הקלה בקווי הבניין למרפסות – החרגת שטח המרפסות מעבר לקווי הבניין מוסיפה גם מוסיפה שטח למרפסות, שכן אלמלא אושרו ההקלות בקווי הבניין למרפסות, שטחן היה קטן יותר.

בהתבסס על כל האמור לעיל, משתמע שדעתי היא שמקדמי התועלת אצל שמאי המשיבה הם סבירים, אם לא זהירים, ולכן החלטתי לאמצם כמעט במלואם.
נתונים כמותיים של ההקלות –

סוג ההקלה ושטח	מקדם	שטח אקווי.
27.83 מ״ר 11% הקלות כמותיות	1	27.83 מ״ר
ביטול קומת עמודים – 93.58 מ״ר	0.1	9.358 מ״ר
93.58 מ״ר גובה קומת קרקע	0.015	1.40 מ״ר
קווי בנין למרפסות בשטח 10.44 מ״ר	0.4	4.176 מ״ר
הקלה בקווי בניין בשטח 7.67 מ״ר	נכללת בהקלה הכמותית	
סה״כ		42.764 מ״ר

ערכי שווי – אינני מקבל את טענת שמאי המבקש לפיה נדרשת התאמה למיקום ולמאפייני המגרש שבנדון. כאשר קיימת עסקה במקרקעין נשוא השומה היא עדיפה על פני כל עסקה אחרת, ויש לקבוע לה את רמת העצימות הגבוהה ביותר.
משכך, אינני מקבל את השווי של מ״ר מבונה הן אצל שמאי המשיבה והן אצל שמאי המבקש.
המקרקעין שבנדון נרכשו ביום 17.7.2013 תמורת 2,200,000 ₪, והמחיר ששולם משקף את מלוא המאפיינים הפיזיים והקנייניים שלהם, כולל מיקומם במרחב העירוני והשכונתי (מול בית ספר, בעלות במושעא עם בית כנסת וכו').
לא מצאתי כל ממש בטענת שמאי המבקש לפיה המחיר ששולם מגלם הכנסות עתידיות מדמי שכירות כגן ילדים. פעם אחת הוא טוען שאת דמי השכירות יש להוון לתקופה של 10 שנים (ערך נוכחי של כ-1.25 מיליון ₪), ובמקום אחר הוא טוען שדמי השכירות אמורים להתקבל במשך 7 שנים.

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

אין מחלוקת שבמועד רכישת המקרקעין הותר בהם שימוש חורג לגן ילדים עד לשנת 2017. אינני יודע אם במועד הרכישה עדיין פעל במקום גן הילדים. במועד הביקור במקום ההתרשמות שגן הילדים חדל מלפעול גם אם המבנה טרם נהרס.
שנתיים לאחר הרכישה, למבקש אושרה בקשה חדשה להיתר בנייה למגורים. אם תתקבל עמדת שמאי המבקש, ותרומת דמי השכירות למחיר הרכישה היא כ-1.25 מיליון ₪, הרי שהיא מהווה למעלה מ-50% מהמחיר ששילם המבקש בעבור המקרקעין. אם התרומה למחיר היא כה מהותית, מדוע המבקש אינו ממשיך ליהנות מפירות דמי השכירות?
התשובה לשאלה פשוטה ביותר. להכנסות התיאורטיות מדמי השכירות אין כל תרומה לשווי. והגם שכך, החלטתי לנהוג לקולא ולהביא בחשבון תרומה לשווי של 200,000 ₪[3] למשך שנתיים ממועד הרכישה ועד למועד קבלת ההחלטה אצל המשיבה, הוא המועד הקובע במקרה דנן.
אני כמעט משוכנע שנהגתי לקולא עם המבקש, אולם נהגתי כך מכיוון שבמיסוי עסקינן.

שטחי הבנייה האקווי. המותרים במועד העסקה, וללא הקלות הם הבאים:

קומה/שימוש	שטח מ״ר	מקדם	שטח אקווי. מ״ר
מרתף	50	0.4	20
ק״א	82.88	1	82.88
ק״ב	82.88	1	82.88
ממדי״ם	24	0.9	21.6
חדר גג	40	1.3	52.86 כולל מרפסת גג
קומה מפולשת	150	0.15	22.5
סה״כ			282.72

ניתוח העסקה למועדה: (2,200,000 ₪ - 200,000 ₪ דמי שכירות) : 282.72 מ״ר = 7,075 ₪.

בהתבסס על סקר השתנות מחירי הדירות בעיר חולון (פורסם ע״י אגף שומת מקרקעין), המחירים עלו בין הרבעון השלישי של שנת 2013 לבין הרבעון הרביעי של שנת 2015 בכ-13%. ככל ומחיר הדירות עלה בשיעור זה, מרכיב הקרקע עלה בשיעור גבוה יותר. מטעמי זהירות בלבד החלטתי שלא להביא בחשבון התאמה לזמן העולה על 15%. גם כאן נהגתי עם המבקש בגישה היותר מקלה.
שווי מ״ר מבונה למועד העסקה בהתאמה לזמן: 7,075 ₪ * 115% = 8,135 ₪.

<u>ההשבחה המחושבת</u> – 42.746 מ״ר אקווי. * 8,135 ₪/מ״ר = **347,738 ₪.**

[3] מבוסס על אומדן דמי השכירות שנקבעו על ידי בשומה מכרעת קודמת שערכתי לשימוש החורג באותם המקרקעין בדיוק.

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

9. השומה

על אף העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, ולמרות שלדעתי ההשבחה אמורה להיות גבוהה מזו שסבור שמאי המשיבה, החלטתי לאמץ את שומתו במלואה, ולהעמידה על הסכום הנקוב אצלו ולכדי **265,788** ₪.

היטל ההשבחה – 132,894 ₪ (מאה שלושים ושניים אלף שמונה מאות תשעים וארבעה ₪).

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה ליום 1.12.2015.

השומה הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ״ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

החלטה

משתוצאות שומתי המכרעת הן במובהק לטובת המשיבה, שכרי יחול במלואו על המבקש.

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

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