ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

05 ביוני 2017
מספרנו: 202-295-2016

לכבוד
המבקשים, רחל ובנימין בודשר
באמצעות השמאי
עדי נאור
naor@adinaor.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב גבעת שמואל
באמצעות השמאי
אלי כהן
celi1@012.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6191, חלקה 56, תת חלקה 168 רחוב הרימון 8, גבעת שמואל

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית ממ/3180.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 2015083.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 27/03/2013[1], מועד תחילתה של תכנית ממ/3180.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 04/06/2017.

2.3 ביום 22/05/2017 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בשומת שני הצדדים המועד הקובע שגוי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומה 17 + גג
גוש	6191
חלקה	56
תת חלקה	168
שטח תת חלקה	147.96 מ"ר (רשום)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	הרימון 8, גבעת שמואל

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הרימון 8, בשכונת רמת הדקלים, בצפון גבעת שמואל.
רחוב הרימון הינו רחוב פנימי המחבר בין רחוב עוזי חיטמן במערב לבין רחוב הזיתים במזרח.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייני/מגדלי מגורים, לצד צמודי קרקע מבניה חדשה יחסית.
בסמוך לנכס קאנטרי קלאב. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור הנכס

הנכס מהווה דירת מגורים בשטח רשום של כ- 148 מ"ר, בקומה 17 + גג.
בקומת הגג חדר יציאה לגג, שהגישה אליו בגרם מדרגות פנימי. מעברו האחד של גרם המדרגות החדר שנבנה במקור ומצידו השני חדר שנסגר בבניה קלה וממנו יציאה ליתרת המרפסת. סגירת החדר בבניה קלה הינה נשוא שומה זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

5.1 מצב קודם - תכנית ממ/10002

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3282 מיום 19/12/1985.
התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, כמפורט:

- יותר חדר יציאה לגג, לכל יח"ד בקומה העליונה.
- שטח חדר היציאה לגג (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות, סככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג) לא יעלה על 23 מ"ר (ברוטו) וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית.
- בבניינים חדשים - שטח חדרי היציאה לגג ייכלל בזכויות הבניה המותרות.
- בבניינים קיימים - שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

כמו כן התכנית מתירה בניית פרגולות בשטח הגג. המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי, לפי אשור ארכיטקטוני.

5.2 מצב חדש - תכנית ממ/3180

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6566 מיום 12/03/2013.
התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג, עד 45 מ"ר (ברוטו) לכל יח"ד בקומה העליונה או עד 65% משטח הגג של אותה יח"ד, לפי הקטן מבניהם.

5.3 רישוי

רשות הרישוי של הועדה המקומית אישרה (בישיבה מס' 2016003 מיום 23/03/2016), את בקשה מס' 2015083 לסגירת פרגולה בקומת הגג, בשטח 16.58 מ"ר, לפי תב"ע 3180, בדיעבד.

6. שומות הצדדים

ארוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
ממ/3180	₪ 88,800	₪ 4,760

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. <u>טיעוני הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת</u>

7.1 <u>עיקרי טיעוני המשיבה</u>

- ככל שקיימת פרגולה בהיתר, היא דקורטיבית ולא מצללה. יש מרווחים גדולים בין הקורות והשווי שלה מגולם בשווי דירת הגג. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון שווי לפרגולה במצב קודם.
- יש להביא בחשבון השבחה לסגירת הפרגולה לפי אפשרויות הבניה בתכנית (בניה קשיחה), ללא קשר לעובדה כי הסגירה הינה מחומר קל (ככל הנראה המבקשים סגרו מראש בבניה קלה ולכן הועדה אישרה את הקיים).
- יש לבחון את מהות הבקשה ולא את תיאור הבקשה. בתיאור שנכתב ע"י האדריכל רשום סגירת פרגולה, אולם מהות הבקשה לפי החלטת הועדה היא תוספת חדרים על הגג.
- ככל שמביאים בחשבון בניה קלה, אזי בשיטת החילוץ צריך להביא בחשבון עלויות נמוכות יותר מבניה רגילה.
- יש להביא בחשבון כי מדובר בדירת גג בקומה גבוהה, בה יש ביקוש לשטחים גדולים ולכן אין שוליות. כמו כן, בבדיקת ערכי שווי יש להביא בחשבון תוספת לדירת גג.
- מדובר בתוספת בניה בבית פרטי ולא בחברה יזמית ולכן אין להפחית מע"מ בשיטת החילוץ.
- השווי הראוי הינו 5,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתונים כמפורט:

- פרסום בעיתון גלובס מיום 26/10/2011 בה נמכרה קרקע בגבעת שמואל המיועדת ל- 270 דירות בתמורה ל- 235,000,000 ₪, המשקפת שווי של 6,960 למ"ר מבונה.
- שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
בצלאל קציר	6368/3,51	שנת 2011	4,500 ₪
נורית ג'רבי	6368/334	01/05/2013	6,000 ₪
ניקי פרימו	6369/208	30/12/2013	5,450 ₪

- בהתאם לדו"ח משרד האוצר מחודש ספטמבר 2012[2] מסתמנת מגמה של התחממות בשוק הדירות.
- עסקאות השוואה ממאגר מידע נדל"ן לדירות מגורים בסביבה הקרובה בגוש 6185.

[2] עפ"י פרסום מיום 14/09/2012 ברשת האינטרנט בכתבה "מדד יד 2 - The Marker".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
	שטח	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח בנוי בגג	39.72 מ"ר	1.15	45.68 מ"ר
מרפסת גג	30.35 מ"ר	0.25	7.59 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			53.27 מ"ר
מצב קודם			
	שטח	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח בנוי בגג	23.14 מ"ר	1.15	26.61 מ"ר
מרפסת גג	46.93 מ"ר	0.25	11.73 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			38.34 מ"ר
תוספת שטח אקו'			17.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,500
הפחתה לשוליות			0.95
השבחה			**₪ 88,800**

בדיון שהתקיים שמאי המשיבה ציין כי קיימת טעות בתוספת השטח האקו' שחושבה (צריכה להיות 14.92 מ"ר במקום 17 מ"ר).

7.2 <u>עיקרי טיעוני המבקשים</u>

- במצב קודם יש להביא בחשבון פרגולה הקיימת בהיתר, עם מקדם שווי גבוה ממרפסת.
- סגירת הפרגולה במצב חדש, אינה הופכת אותה לשטח עיקרי המהווה חלק בלתי נפרד מהבניה הקיימת. ניתן לראות שהסגירה אינה קשיחה ולכן מקדם השווי פחות מעיקרי.
- סגירת הפרגולה מקטינה משמעותית את ייחודיות דירת הגג והופכת אותה לדירת דופלקס עם מרפסת קטנה.
- יש להביא בחשבון שוליות השטח הנוסף, מאחר שהדירה גדולה גם לפני ההרחבה.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה גבוהות לבינוי קיים ובגין העובדה כי בתאריך הקובע הבניין אינו רשום בצו בתים משותפים.

שמאי המשיבה הגיב לכך כמפורט:

- לגבי עלויות ההתאמה, מדובר בבניה בדיעבד ולכן עפ"י הפסיקה אין להביא בחשבון הפחתה בגינן. גם אם יוחלט להביא בחשבון עלויות התאמה הרי שהן מזעריות.
- לגבי אי רישום בצו בתים משותפים, אין הוא רלוונטי, מעבר לעובדה כי הוא קיים בשני המצבים.

- השווי הראוי הינו 4,250 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על חילוץ שווי קרקע מעסקאות השוואה לדירות בסביבה, בסמוך למועד הקובע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה התייחס לעסקאות ההשוואה עליהן התבסס שמאי המבקשים וטען כמפורט:

- שתי העסקאות הראשונות אינן כוללות גו"ח ולא ניתן לבחון אותן.
- נלקחה בחשבון עסקה חריגה (3 חדרים בשטח של כ- 100 מ"ר, כאשר השטח אמור להיות כ- 75 מ"ר בלבד).

- קיימת חוסר סבירות בשומת הועדה, שכן מדובר בהשבחה של 5,300 ₪ למ"ר (השבחה של 88,000 ₪ לתוספת שטח של 16.58 מ"ר) וזאת לאחר מקדם שוליות 0.95, כך שמדובר בהשבחה של 5,580 ₪ למ"ר. מאחר והשווי נקבע ל- 5,500 ₪ למ"ר מבונה, הרי שהשווי שקבע שמאי המשיבה למצב קודם הוא שלילי.

שמאי המשיבה הגיב לכך וטען כי לא צריך להשוות לשווי של 5,500 ₪ למ"ר מבונה, אלא לשווי בגג המוכפל במקדם 1.15.

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש				
	שטח	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
חדר גג	30.35 מ"ר	1.00	1.00	30.35 מ"ר
פרגולה סגורה	16.58 מ"ר	0.75	0.80	9.95 מ"ר
מרפסת גג	23.14 מ"ר	0.25	1.00	5.79 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				46.08 מ"ר
מצב קודם				
	שטח	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
חדר גג	30.35 מ"ר	1.00	1.00	30.35 מ"ר
פרגולה פתוחה	16.58 מ"ר	0.50	1.00	8.29 מ"ר
מרפסת גג	23.14 מ"ר	0.25	1.00	5.79 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				44.43 מ"ר
תוספת שטח אקו'				1.66 מ"ר
התאמות לבינוי קיים / אי רישום בצו בית משותף				0.70 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				4,250 ₪
השבחה				**4,760 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 הכרעה

- מקדם שווי לפרגולה (מצב קודם)

- שמאי המשיבה טוען כי מדובר בפרגולה דקורטיבית בלבד ששוויה מגולם בשווי דירת הגג ולכן שוויה כשווי מרפסת גג (מקדם 0.25) ואילו שמאי המבקשים טוען למקדם שווי 0.50.
- בהתאם להיתר הבניה, אכן מדובר בפרגולה שהינה דקורטיבית בעיקרה, עם שיעור הצללה נמוך. עם זאת, מדובר בפרגולה בנויה ויעילה והמקדם הראוי הוא 0.30.

- מקדם שווי לפרגולה הסגורה (מצב חדש)

- שמאי המשיבה טוען למקדם שווי 1.15, בהתאם לאפשרויות הבניה בתכנית (בניה קשיחה במפלס הגג) ואילו שמאי המבקשים טוען למקדם שווי 0.75 לאור העובדה כי מדובר בבניה קלה.
- תכנית ממ/3180 מאפשרת בניה קשיחה בגג, כאשר המקדם הראוי לבניה זו הוא 1.0 ובנוסף יש להביא בחשבון בנפרד את שווי מרפסת הגג. במקרה זה הועדה המקומית אישרה "תוספת חדרים על הגג מחומר קל" ולכן מקדם השווי הראוי לפרגולה הסגורה הוא 0.80. ניתן לראות את החלטת הועדה כ"מימוש חלקי" של הזכויות, כאשר בעתיד, ככל שיתבצע מימוש במכר או בהיתר לבניה קשיחה, יש לגבות בגין יתרת המימוש.

- מקדם שוליות

- שמאי המשיבה טוען למקדם שוליות 0.95 ואילו שמאי המבקשים טוען למקדם שוליות 0.80.
- לאור העובדה כי מדובר בדירת גג המאופיינת בשטח גדול, אני מקבל את מקדם השוליות שנטען ע"י שמאי המשיבה בשיעור 0.95.

- הפחתה לעלויות התאמה / אי רישום בצו בתים משותפים

- שמאי המבקשים טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה ואי רישום בצו בתים משותפים בשיעור 30%.
- שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון הפחתות אלה. לגבי עלויות התאמה טוען כי אין להפחיתן כיון שההיתר ניתן בדיעבד ולגבי אי רישום בצו בתים משותפים טוען שאין הדבר רלוונטי .
- אני מקבל את העמדה לפיה במקרה זה לא נדרש להפחית עלויות התאמה, אולם זאת מאחר ומדובר בבניה קלה ולא מהטעם הנטען ע"י שמאי המשיבה. אם היו נדרשות עלויות התאמה הרי שנכון היה להביאן בחשבון גם כאשר ההיתר ניתן בדיעבד, כיוון שהעלויות אינן תלויות במועד ביצוען, אלא בעצם הצורך להוציאן. היטל ההשבחה והשומה המכרעת אינם הליך של ענישה ואם

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הועדה המקומית חפצה בכך, היא יכולה לנקוט בהליכי אכיפה ועניישה הקיימים בחוק.

- כמו כן אני מקבל את העמדה כי אי הרישום בצו הבתים המשותפים אין בו כדי להשפיע על השווי, בעיקר כיוון שעסקאות ההשוואה הן מנכסים דומים.

- ערכי שווי

- ההשבחה היא לתוספת שטח לחדר גג, כלומר לחלק מדירה. מדובר בנכס פרטי ולא בנכס עסקי ולכן בחילוץ השווי אין להפחית מע"מ ועלויות הבניה אמורות לכלול מע"מ. שמאי המשיבה טוען כי בחילוץ יש להביא בחשבון עלויות בניה נמוכות כי מדובר בבניה קלה. איני מקבל טענה זו, מכיוון שהשווי המתבקש הוא שווי מ"ר מבונה, אשר מתקבל מניתוח חילוץ רגיל.
- לאחר שבחנתי עסקאות השוואה בסביבה בסמוך למועד הקובע, תוך חילוץ שווי הקרקע כאמור לעיל, אני מאמץ את השווי שנטען ע"י שמאי המשיבה בסך 5,500 ₪ למ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה

	שטח	מקדם אקו'	מקדם שוליות	שטח אקו'
בניה קלה (מצב חדש)	16.58 מ"ר	0.80	0.95	12.60 מ"ר
פרגולה (מצב קודם)	16.58 מ"ר	0.30		4.97 מ"ר
תוספת שטח אקו'				7.63 מ"ר
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ				5,500 ₪
השבחה				**41,947 ₪**

8. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית ממ/3180 ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, היא כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
27/03/2013	41,947 ₪	20,974 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il