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

תאריך : 7.2.13

מס' תיק : 1265

בענין : קוטלר עופר

ע"י יורם ברק, שמאי מקרקעין

<u>המבקש</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים

ע"י בני פיש, שמאי מקרקעין

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

<u>חלקה 101 בגוש 6160, תת-חלקה 1</u>

<u>רחוב גלבוע 8</u>

<u>גבעתיים</u>

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור הקלות, עקב מימוש באופן של אישור בקשה להיתר בנייה בנכס.

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

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	דירת טריפלקס בקומות שנייה, שלישית ורביעית בבית משותף בן 4 קומות
כתובת	:	רחוב גלבוע 8, גבעתיים
גוש	:	6160
חלקה	:	101
תת-חלקה	:	1
שטח החלקה	:	1,206 מ״ר
שטח תת-החלקה	:	117 מ״ר + הצמדה של קרקע בשטח של 460 מ״ר
חלק ברכוש המשותף	:	288/813

3. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

גורם השבחה	מועד קובע
אישור הקלות	20.2.11

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס׳ 146/2011 מיום 14.8.11, של מר בני פיש.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 22.11.11, של מר יורם ברק.

4.3 נתוני עיסקאות השוואה (הוצגו ע״י שמאי הצדדים).

4.4 כתבה מאתר ״nrg מעריב״ מיום 15.8.11 בענין מחירי חניה בתל-אביב (הוצג ע״י שמאי המבקש).

4.5 הסכם מיום 29.6.10 + תוספת מיום 4.9.11, לרכישת חניה בפרוייקט ״משכנות האומה״ בירושלים (הוצגו ע״י שמאי המבקש).

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 1.1.12 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקש	-	מר יורם ברק
		מר ניב כהן
שמאי המשיבה	-	מר בני פיש

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 1.5.12 יחד עם גיל גלעד, שמאי מקרקעין ממשרדי.
הביקור נערך בנוכחות המבקש, מר עופר קוטלר.
בהסכמת שמאי המשיבה נערך הביקור ללא נוכחות מטעם המשיבה.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירת טריפלקס בקומות שנייה, שלישית ורביעית בבית משותף בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית, ברחוב גלבוע 8, גבעתיים.
הבנין כולל 4 יח״ד.
הנכס הינו תת-חלקה 1 בחלקה 101 בגוש 6160.
שטחה הרשום של החלקה - 1,206 מ״ר. לחלקה צורה בלתי רגולרית.
האזור הינו אזור מגורים המאופיין בבנייה רוויה, בסמוך לדרך בן גוריון ולרחוב שינקין.
הנכס הינו בצד המערבי של רחוב גלבוע. מול הנכס, מעבר לרחוב גלבוע, ממוקם בית הורים ״בית גלבוע״.
רחוב גלבוע הינו רחוב חד-סיטרי שקט.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.
למגרש אין חזית לרחוב והגישה אליו מן הרחוב הינה דרך שטח המוחכר לעירייה, ללא זיקת הנאה לטובת המגרש הנדון.
הטופוגרפיה במגרש משתפלת ממערב למזרח בהפרש גובה של כ- 4 מ׳.
במגרש אין מקומות חניה ואף אין אפשרות מעשית להסדרת חניה.
הבנין מוגבה מעל הרחוב. הגישה אל קומת הכניסה לבנין הינה באמצעות 20 מדרגות חיצוניות.
בעת ביקורי בנכס לא היתה מותקנת מעלית בבנין, אולם בוצעו עבודות הכנה להקמת מעלית שתשרת את הנכס הנדון בלבד.
הבנין כולל כדלקמן:

- קומת כניסה - לובי, מקלט ומחסנים.
- קומה א׳ - שתי דירות.
- קומה ב׳ - שתי דירות (כולל הדירה הנדונה).
- קומה ג׳ - המשך שתי הדירות הנ״ל.
- קומה ד׳ - המשך שתי הדירות הנ״ל.

הדירה הנדונה כוללת כדלקמן:
בקומה ב׳ - סלון, מטבח, פינת אוכל.
בקומה ג׳ - 4 חדרים, חדרי רחצה ושירותים.

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

בקומה ד' - חדר שינה הורים נרחב, כולל חדר ארונות וחדר רחצה ושירותים.

הדירה שופצה לאחרונה ברמת גימור גבוהה מאד.

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן פירוט תכניות בנין עיר החלות על החלקה:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
ג/123	1216	23.9.65	מטרת התכנית הינה לתקן את תכנית מיתאר גבעתיים ולקבוע הוראות בנייה על קומת עמודים מפולשת, ועל מגרשים מדרוניים. "מגרש מדרוני" פירושו מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש. באזור מגורים א' בבנייה מעל קומת עמודים מפולשת, ניתן לבנות שתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת X שטח בנייה מירבי לקומה של 30% משטח המגרש. במגרש מדרוני יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר, בנוסף על הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית, בניית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים, בשטח בנוי מירבי של 15% משטח המגרש.
ג/159	1458	20.6.68	מטרת התכנית הינה לתקן את תכנית מיתאר גבעתיים ע"י קביעת תקנות בענין שטח המרפסות אשר אינו נכלל באחוזי הבנייה. התכנית מגדילה את שטח המרפסות הפתוחות או מכוסות גג, אשר אינו נכלל בשטח הבית, ל- 30% משטח הבית.
ג/170	1543	14.8.69	מטרת התכנית הינה לקבוע אזורי תכנון א-2 ו- ב-2, בנוסף על תקנות האזורים א' ו- ב' כפי שנקבעו בתכנית מיתאר גבעתיים ותקנות בנייה נוספות באזורי תכנון שונים. התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים א-2. זכויות הבנייה באזור מגורים א-2: במגרש מינימלי בשטח של 650 מ"ר, ניתן יהיה להקים באישור הועדה המקומית בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. אחוזי בנייה בקומה - 23% משטח המגרש.
ג/202	1674	19.11.70	התכנית קובעת כי באזורים בהם תאושר הקמת בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בנייה משטח המגרש לשם התקנת מעלית אחת או יותר. שיעור התוספת הינו מכפלת 5% במספר המעליות שיותקנו באותו בנין.

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

גב/258	2119	19.6.75	מטרת התכנית הינה להכליל 1/3 משטח המרפסות המותר לבנייה במסגרת שטחי המגורים. התכנית מאפשרת באזורי מגורים סגירת 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה, בתנאי שהסגירה לא תחרוג מקוי הבנין.
גב/170 א'	2269	11.11.76	התכנית משנה את סעיף 4 בתכנית גב/170 לפיו מותר יהיה להקים על מגרשים שגודלם מ- 550 מ"ר עד 650 מ"ר בניינים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת. אחוזי הבנייה - 23% משטח המגרש בקומה.
גב/353	2797	25.3.82	מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבנייה על גגות בתי מגורים, "מגדל יציאה" בגג שטוח ו"עליית גג" בגג רעפים. התכנית מאפשרת הקמת מגדל היציאה "בשטח פרטי" בתנאים, בין השאר כדלקמן: שטח ברוטו מירבי של 23 מ"ר, מעל מדרגות פנימיות של הדירות בקומה העליונה ובתנאי שסה"כ שטח הבנייה בגג לא יעלה על 40%. תנאי למתן היתר - השטח המשותף לא יפחת מ- 25% משטח הגג.
גב/258 א'	2874	16.12.82	מטרת התכנית הינה לקבוע אופן חישוב אחוזי בנייה כוללים באזורי מגורים, אופן ניצול אחוזי הבנייה המותרים (תוספת קומה), מירווחים, מרפסות, מקומות חניה וקביעת אחוזי בנייה בבניינים בהם קיים בית מגורים שלא על קומת עמודים מפולשת. הנכס הנדון מסווג באזור מגורים א-2 עם זכויות בנייה של 3 קומות X 30% מעל קומת עמודים מפולשת. בנוסף, מחסנים בבית משותף בשטח מירבי של 4 מ"ר לכל יח"ד, שימוקמו בקומת המרתף. לצורך קביעת שטחי בנייה מותרים לא יובא בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבנין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בסמכות הועדה להתיר תוספת קומה בתנאים כמפורט בתקנות התכנית.
גב/385	3475	25.8.87	התכנית מהווה שינוי לתכנית גב/202. התכנית קובעת כי באזורים בהם תאושר הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשם התקנת מעלית. אין חובה להתקין מעליות בבנין בן 3 קומות.
גב/353/ד'	4235	28.7.94	התכנית מאפשרת בניית פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, בשטח מירבי של 23 מ"ר, אך לא יותר מ- 1/3 משטח מרפסת הגג.
גב/406	4235	28.7.94	מטרת התכנית הינה לקבוע תנאים והוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם, ולבטל הוראות סותרות בענין מרתפים בתכניות קודמות: גב/53 ו- גב/258 א'. התכנית מתירה בניית קומת מרתף בקוי בנייה זהים לקוי הבנייה החלים על הבנין ובגובה של 2.20 מ'.

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

			השימושים המותרים במרתף, בבית דירות: חניה, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד, בשטח מירבי של 6 מ״ר לכל יח״ד, פעילות פנאי של דיירי הבית, מתקנים הנדסיים תברואתיים ובטיחותיים, מעליות, חדרי מדרגות וכדומה.
גב/מק/ 258/ו'	4690	22.10.98	מטרת התכנית הינה לכלול הקלות כמותיות במסגרת הוראות התכנית ולקבוע הוראות בינוי לבנין מודרג ולדירות גן. אחוזי הבנייה בנכס הנדון: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עד 34% בקומה, סה״כ 101% בבנין. הזכויות הנ״ל כוללות הקלות כמותיות - תוספת כמותית של 6% ותוספת של 5% בגין מעלית אחת. כמו כן תינתן תוספת זכויות כדלקמן: 2.5% לקומה עבור תוספת קומות (התוספת המירבית - 5% בגין תוספת שתי קומות), 5% עבור קומה מפולשת נוספת, 5% לכל מעלית נוספת (מעבר למעלית האחת הנ״ל).
גב/מק/353/ה	4701	23.11.98	מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות ולבניית עליות גג ופרגולות בבניני מגורים. התכנית מאפשרת בניית פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, בשטח מירבי של 23 מ״ר, אך לא יותר מ- 1/3 משטח הגג. הפרגולה תיבנה מחומרים קלים, לרבות הקירוי והדיפון לצורך הצללה.
גב/מק/2002	5169	24.3.03	התכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, בין השאר בנושאים הבאים: - גובה בניינים וגבהי קומות. - ניוד שטחי בנייה בין קומות. - בנייה בקומת עמודים מפולשת ובקומת כניסה. - בנייה על גגות (שטח חדר היציאה לגג 23 מ״ר לא כולל שטח חדר המדרגות). - הקמת מחסנים דירתיים במרתפי הבנין (בשטח של 10 מ״ר ליח״ד). גובה הבנין המותר בנכס הנדון - 4 קומות + קומת כניסה או קומת עמודים מפולשת. אחוזי הבנייה בנכס הנדון: עד 34% בקומה, סה״כ 101% בבנין. הזכויות הנ״ל כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבנין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% בנוסף לשטחי הבנייה המותרים. במגרש מדרוני (מגרש שבו שיפוע הקרקע עולה על 8%) תותר תוספת של 15%. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת זכויות כדלקמן: - 5% בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת. - 2.5% לקומה בגין כל קומה נוספת.

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

			בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבנין. התכנית קובעת את הוספת שטחי שירות עפ"י תקנה 13 (ב) (3) לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) - 35 מ"ר ליח"ד מעל הקרקע, ו- 200% מתחת לקרקע. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים בבנין, וכן הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג, ולצורך כך ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירת גג כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.
גב/353/ו'	5367	15.2.05	התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג ל- 40 מ"ר הן בגגות בבניינים חדשים והן בהרחבת חדרי גג בבניינים קיימים, תוך מרחק נסיגה של 1.20 מ' מקו הבנין (למעט במקרה מיוחד המפורט בהוראות התכנית). כל שאר הוראות התכניות הראשיות: גב/מק/2002 ו- גב/353/ה', נותרות ללא שינוי.
גב/מק/503	5683	24.6.07	התכנית מהווה שינוי לתכנית גב/מק/2000 בדבר הגבלת גובה בדירות מגורים. התכנית מאפשרת בדירות דופלקס הקמת חללים כפולי קומה בשטח חדרי המגורים ובמעברים.

9. **רישוי**

9.1 **היתר בנייה מס' 6766**

היתר בנייה מס' 6766 ניתן ביום 10.12.86 להקמת הבנין הנדון.

9.2 **בקשה מס' 20100223 להיתר בנייה לתוספת למבנה קיים**

ועדת המשנה החליטה בישיבתה מספר 20110003 מיום 20.2.11 לאשר בקשה מס' 20100223 להיתר בנייה.

הבקשה הינה לתוספת מעלית חיצונית + הסדרת מצב קיים בשלוש הדירות הצפוניות + הפיכת קומת חדרי יציאה לגג לקומה חלקית נוספת + הגדלת שטח הלובי ותוספת חדר עגלות ואופניים + הזזת בלוני גז + שינויים פנימיים וחיצוניים בבנין מגורים קיים בן 3 קומות ו- 4 יח"ד.

התוספת באחוזי בנייה: 15% בגין מגרש מדרוני, 5% בגין מעלית שנייה במגרש, 2.5% בגין קומה נוספת.

הקלה מבוקשת: הקטנת קו הבנין הצידי (מזרחי) באזור פיר המעלית בלבד באופן שקו הבנין במקום זה לא יפחת מ- 1.4 מ'.

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

10. הזכויות בנכס

עפ"י פלט מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בתל-אביב, שהופק ביום 12.6.06 באמצעות האינטרנט, רשום הנכס הנדון כדלקמן:

גוש	:	6160
חלקה	:	101
שטח החלקה	:	1,206 מ"ר
מספר תת-חלקות	:	8 (כולל תת-חלקת הרכוש המשותף)
תת-החלקה הנדונה	:	1
קומת תת-החלקה	:	קומה ראשונה ושנייה
שטח תת-החלקה	:	117.00 מ"ר
הצמדה	:	קרקע בשטח של 460.00 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	:	288/813
בעלות	:	קרן קיימת לישראל
חכירות	:	אין רשומות חכירות על תת-החלקה הנדונה
הערות	:	אין רשומות הערות על תת-החלקה הנדונה
חכירה בחלקה	:	רשומה חכירה לעיריית גבעתיים לתקופה של 49 שנים לשטח בסימון א' בתשריט

11. שומות הצדדים

11.1 שומת שמאי המשיבה

בין שאר העקרונות:

- הפיכת קומת חדרי יציאה לגג לקומה נוספת הינה במסגרת ועדה בלבד.
- עלות מעלית חיצונית מתקזזת עם הגדלת שווי הנכס.

תחשיב ההשבחה:

סה"כ שטח מבוקש:	496.36	מ"ר
סה"כ שטח קיים:	439.31	מ"ר
השבחה במ"ר:	57.05	מ"ר
בהפחתת 20% בגין תוספת שולית:	45.64	מ"ר
שווי למ"ר:	8,000	ש"ח/מ"ר
תוספת לשטח על הגג (1.3):	10,400	ש"ח/מ"ר

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

בהתחשב בהפחתת מרפסת גג (0.25): 7,800 ש"ח/מ"ר

השבחה:

45.64 מ"ר X 7,800 ש"ח/מ"ר = 356,000 ש"ח

11.2 **<u>שומת שמאי המבקש</u>**

בין שאר העקרונות:

- מהות ההשבחה: המרת מרפסות בנויות בשטח של 57 מ"ר לשטח זכויות בנייה עיקרי - מדירת טריפלקס בשטח של 168.54 מ"ר + מרפסת גג בשטח של 57.05 מ"ר, לדירת טריפלקס בשטח של 168.54 מ"ר + זכויות בנייה בשטח של 57.05 מ"ר.
- נתוני הנכס, לרבות היעדר חניה והיעדר גישה לכלי רכב, מיפלס הכניסה גבוה ב- 20 מדרגות ממיפלס הרחוב.
- העובדה כי הכניסה לבנין הנדון הינה דרך מגרש ביעוד מגרש מיוחד המוחכר על ידי העירייה וכי לא קיימת כניסה גם מרחוב ז'בוטינסקי הסמוך, לא פיזית ולא קניינית. בהתאם לכך קיים חוסר ודאות לענין הגישה אל הבנין.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

שטח בנוי בסיסי: 107 מ"ר X 1.0 X 13,650 ש"ח/מ"ר =	1,460,550	ש"ח
שטח בנוי שולי: 61.54 מ"ר X 0.8 X 13,650 ש"ח/מ"ר =	672,017	ש"ח
מרפסות: 57.00 מ"ר X 0.35 X 0.8 X 13,650 ש"ח/מ"ר =	217,854	ש"ח
שווי מצב קודם: (במעוגל)	2,350,000	ש"ח

מצב חדש:

שטח בנוי בסיסי: 107 מ"ר X 1.0 X 13,650 ש"ח/מ"ר =	1,460,550	ש"ח
שטח בנוי שולי ראשון: 61.54 מ"ר X 0.8 X 13,650 ש"ח/מ"ר =	672,017	ש"ח
זכויות בנייה שולי אחרון: 57.00 מ"ר X 4,280 ש"ח/מ"ר[1] =	243,960	ש"ח
שווי מצב קודם: (במעוגל)	2,377,000	ש"ח

השבחה: 27,000 ש"ח

[1] בחילוץ הופחתו בין השאר עלויות בנייה וכלליות בסך של 3,000 ש"ח למ"ר בלבד עקב התחשבות בעלויות בנייה שיוריות למרפסת, מאחר שבבנייה על גבי ישן יש עלויות התאמה, פחתים תכנוניים ועוד.

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>הסכמה ומחלוקות בין הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1 **<u>הסכמה</u>**

<u>הקלה בקו הבנין הצידי המזרחי</u>

בין שמאי הצדדים קיימת הסכמה כי ההקלה בקו הבנין הצידי המזרחי להקמת מעלית אינה גורמת להשבחה בנכס. שמאי המשיבה סבור שעלות הקמת מעלית חיצונית מתקזזת עם הגדלת שווי הנכס ואילו שמאי המבקש אינו מתייחס כלל להשבחה הנובעת מאישור הקלה זו.

<u>הכרעה</u>:

אני מאמץ את הסכמת שמאי הצדדים לענין הקלה זו, ומקבל את דעתו של שמאי המשיבה בענין זה. אף אני סבור כי עלות הקמת מעלית חיצונית מתקזזת עם ההשבחה בשווי הנכס.

12.2 **<u>מחלוקות</u>**

להלן יפורטו המחלוקות בין שמאי הצדדים בענין ההקלה של הפיכת קומת חדרי יציאה לגג לקומה חלקית נוספת, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו:

<u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המשיבה סבור כי מהות ההשבחה היא הפיכת שטח מרפסת לדירת גג. שמאי המשיבה סבור כי אם המבקש מיצה את זכויותיו ובנה את כל השטח, הדבר אינו משנה את העובדה שמדובר בדירת גג וכנראה היה כדאי למבקש להשלים את הבנייה על חשבון שטח המרפסת כולו.
שמאי המבקש סבור לעומת זאת שלמעשה נוצרה קומה רגילה, האחרונה בבנין, ובדירת הטריפלקס שנוצרה אין כלל מרפסת גג. כלומר לא נוצרה דירת גג.

<u>הכרעה</u>:

כל שטח המרפסת נבנה כתוספת בנייה ולא נותר כל שטח למרפסת גג. שמאי המשיבה ציין במהלך הדיון כי ככל הידוע לו נשארה מרפסת כלשהי, אולם בביקור נוכחתי לראות כי אין בדירה מרפסת גג. לפיכך אני מקבל את דעת שמאי המבקש כי מדובר בקומה רגילה, קומה שלישית של דירת טריפלקס. אציין כי גם אם, כטענת שמאי המשיבה, היה כדאי למבקש לבנות על כל שטח המרפסת ולא להשאיר שטח כלשהו למרפסת גג, עדיין אין בדבר על מנת להגדיר את מהותה של הדירה כדירת גג, מאחר שעובדתית בדירה לא קיימת מרפסת גג. קיומה של מרפסת גג הינו תנאי הכרחי להגדרת דירה כדירת גג.

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 נקט בשווי של 8,000 ש״ח למ״ר מבונה.

שמאי המשיבה הציג את הנתונים הבאים:

עיסקאות של דירות ממערכת מידע נדל״ן (שע״מ):

תאריך	כתובת	גוש/חלקה	שטח (מ״ר)	שווי מכירה (ש״ח)
12.8.10	גלבוע 8	6160/101	110	1,600,000
15.2.11	ז׳בוטינסקי 7	6160/649/16	100	2,375,000
14.2.11	ז׳בוטינסקי 7	6160/649/8	130	2,350,000
20.2.11	ארלוזורוב 1	6160/569/4	74	1,365,000
24.1.11	הכנסת 5	6160/696	93	1,750,000
10.3.11	ברדיצ׳בסקי 12	6160/158/4	50	1,260,000
6.3.11	ז׳בוטינסקי 62-60	6160/512/8	82	1,765,000

נכסים המיועדים למכירה:

תאריך	כתובת	חדרים	שטח (מ״ר)	מחיר מבוקש (ש״ח)
3.3.11	רח׳ גלבוע	3.5	100	2,250,000
26.12.10	רח׳ גלבוע	4	95	1,675,000
13.3.11	רח׳ גלבוע	4	92	1,675,000
3.2.11	רח׳ גלבוע	4	92	2,000,000
8.2.11	רח׳ גלבוע	2.5	72	1,500,000

בהתבסס על העיסקאות ממערכת מידע נדל״ן (שע״מ), ניטרל שמאי המשיבה את העיסקה ברח׳ גלבוע 8 שנערכה כחצי שנה לפני המועד הקובע, ואת העיסקה ברח׳ ברדיצ׳בסקי 12 עקב השטח הקטן משאר השטחים, וקיבל שווי ממוצע של כ- 20,000 ש״ח למ״ר נטו, ולפי יחס ברוטו/נטו של 1.15 - 17,400 ש״ח למ״ר ברוטו.

בהפחתת רווח יזמי של כ- 20% (בפועל נקט שמאי המשיבה ברווח יזמי של 25% - י.ב.) ועלות בנייה ופיתוח של 4,000 ש״ח למ״ר התקבל שווי של 9,920 ש״ח למ״ר מבונה, ובהתחשב בעיסקה שנערכה בבנין הנדון ולצורך מיסוי קבע שמאי המשיבה שווי נמוך יותר של 8,000 ש״ח למ״ר מבונה.

שמאי המבקש נקט בשווי של 13,650 ש״ח למ״ר בנוי.

שמאי המבקש התבסס על 3 עיסקאות כדלקמן:

מס׳ עיסקה	תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח פנימי (מ״ר)	שטח מרפסת (מ״ר)	שטח ברוטו (מ״ר)	שווי מכירה (ש״ח)	שווי 1 מ״ר בנוי בסיסי (ש״ח)
1	12.8.10	6160/101	גלבוע 8 (בבנין הנדון)	107	29	127	2,250,000	13,658

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

2	22.12.10	6160/82/2	ז'בוטינסקי 56	100	0	110	1,675,000	11,900
3	15.3.11	6160/486/1	גבע 8	114	0	124	1,675,000	14.693
						ממוצע		**13,417**

בשתי העיסקאות האחרונות הובא בחשבון ע"י שמאי המבקש כי המחיר כולל מרכיב של מקום חניה בשווי של 150,000 ש"ח, ומרכיב זה הופחת ממחיר הדירה לשם חישוב השווי למ"ר בסיסי.
שמאי המבקש נתן משקל גבוה יותר לעיסקה הראשונה, שהינה בדירה בבנין הנדון, והגיע לשווי של 13,650 ש"ח למ"ר בנוי פנימי משוקלל, ללא מעלית וללא חניה.

תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

- היתר הבנייה שניתן לנכס כולל מעלית חיצונית. אין חשיבות לכך שפיזית אין מעלית כי בקרוב תיבנה מעלית ותהיה דירת טריפלקס עם מעלית ולכן יש לדבר על דירת טריפלקס עם מעלית.
- בעיסקאות מס' 2 ו- 3 השטחים הרשומים קטנים בהרבה, ולפיכך בתיקון השטחים ולפי תרומת החניה כפי שננקטה ע"י שמאי המבקש, מתקבל שווי של 16,892 ש"ח למ"ר בסיסי.
- עיסקה מס' 1, בבנין הנדון, בוצעה כחצי שנה לפני המועד הקובע, ובתקופה זו היתה עליית מחירים בשיעור של כ- 5%.
- העיסקה שהובאה בשומת שמאי המשיבה, גו"ח 6160/158/4, רח' ברדיצ'בסקי 12, אינה כוללת חניה, והיא מביאה לשווי בסיסי של 25,200 ש"ח למ"ר בסיסי.
- ממוצע העיסקאות הנוספות שהובאו ע"י שמאי המשיבה נותן שווי של כ- 20,000 ש"ח למ"ר נטו.
- השווי שננקט ע"י שמאי המשיבה בשומתו תואם את הנתונים הנ"ל.

תגובת שמאי המבקש:

- תוספת המעלית אינה רלבנטית מאחר שבשני המצבים התכנוניים אין מעלית. נכון שתכנונית המעלית קיימת ומאושרת אך מבחינה פיזית המעלית לא בנויה גם ביום הבקשה להיתר ולכן לא ניתן להשוות לבתים עם מעלית. גם בבתים בלי מעלית בעיסקאות ההשוואה ניתן להתקין מעלית ולכן ההבחנה הנ"ל עדיין קיימת.
- המעלית היא חיצונית והיא מגיעה עד לסלון וכן לקומה העליונה (הקומה השלישית של הדירה) אבל המיקום שלה בסלון הוא בעייתי כי יש לדירה שתי גישות: אחת מחדר המדרגות ואחת מהמעלית דרך הסלון. כמו כן, המעלית משרתת רק את הדירה הנדונה וכל העלויות חלות על המבקש.
- עיסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה בשומתו - ברח' ז'בוטינסקי 7 וברח' הכנסת 5 הן בבניינים חדשים שיש בהם מעליות, חניות, תכנון מודרני וכו'.

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

<u>שטחים</u>

שמאי המשיבה טען כמצויין לעיל כי בעיסקאות מס׳ 2 ו- 3 השטחים הרשומים קטנים בהרבה מאלה שצוינו ע״י שמאי המבקש. עפ״י חישובים של השטחים הפנימיים של הדירות (החישובים הוצגו ע״י שמאי המשיבה), שטח הדירה בעיסקה מס׳ 2 הינו 92 מ״ר, לעומת 100 מ״ר לפי שמאי המבקש, ואילו שטח הדירה בעיסקה מס׳ 3 הינו 104 מ״ר, לעומת 114 מ״ר לפי שמאי המבקש.
שמאי המשיבה טוען כי מדידת בתים משותפים נעשית עפ״י תקנות מדידה של לישכת רישום המקרקעין, דהיינו מדידה נטו של השטח הכלוא בין קירות המבנה ללא קירות פנימיים. אין לקשור זאת למדידה עפ״י צו מכר דירות מאחר שמדידה עפ״י צו זה מתייחסת לשטח דירה ברוטו המחייב קבלן כלפי קונה ואין לצו כל התייחסות לשטח דירה הנרשם בטאבו.
לצורך הבאת הנכסים למכנה משותף יש להפוך שטחי נטו לשטחי ברוטו ביחס של כ-15%.

שמאי המבקש ציין כי השטחים הינם שטחים גרפיים מדודים על ידו מתשריט הבית המשותף, כולל כל שטח קונטור הדירה המקורה, לרבות מחיצות פנים, קירות חוץ ומחצית הקירות הגובלים עם יחידות אחרות (עם חדר המדרגות - מלוא עובי הקיר). אלה הם השטחים המחויבים עפ״י חוק המכר (דירות), כלומר אלה הם השטחים האמיתיים. השטחים הרשומים בטאבו אינם נכונים ואינם מדוייקים וגם הטאבו ״יתיישר״ לפי זה.
שמאי המבקש טוען כי תחשיב השטחים ע״י שמאי המשיבה בוצע לפי שטח ריצפה, דהיינו שטח פנימי שאינו כולל שטחי קירות חוץ ומחיצות פנים. אופן מדידה זה היה מקובל בעבר והיום אינו מקובל ואינו תקני.
צו מכר דירות מנחה כיצד למדוד שטח דירה. עפ״י סעיף 5 לצו ״שטח דירה הוא השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה״, דהיינו, אופן חישוב השטח שבוצע ע״י שמאי המשיבה אינו נכון, ואילו חישוב השטח שבוצע ע״י שמאי המבקש הינו נכון ותקני.
שמאי המבקש הציג את תחשיבי השטחים של הדירות בעיסקאות מס׳ 2 ו- 3, וציין כי מדידת הדירה בעיסקה מס׳ 1 הינה עדכנית, כלומר בוצעה ע״י מודד לצורך רישום בית משותף עפ״י התקן הנוכחי, ולכן אין צורך לחשבה.
חישוב שווי על בסיס 3 עיסקאות שונות חייב להתבצע על בסיס שיטת מדידה אחידה.

<u>חניה</u>

שמאי המשיבה טוען כי לתרומת חניה של 150,000 ש״ח אין כל ביסוס ולכן אין לקבלה. תרומת חניה בסך של 50,000 ש״ח מביאה לשווי של 17,760 ש״ח למ״ר בסיסי עפ״י העיסקאות שהוצגו ע״י שמאי המבקש.

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

שמאי המבקש מציין כי מיקום הנכס מאד בעייתי מבחינת חניה. שמאי המבקש הציג נתונים כדלקמן:

- עיסקה ממערכת מידע נדל"ן (שע"מ) מ- 2.5.02 במחיר 121,425 ש"ח למקום חניה ברח' כצנלסון, גבעתיים. לפי התאמה לזמן מתקבל שווי של 150,000 ש"ח.
- כתבה מאתר "nrg מעריב" מיום 15.8.11 בענין מחירי חניה בתל-אביב, שלפיה שווי חניה הינו 7.5 - 10% משווי דירה. כלומר שווי חניה של 150,000 ש"ח בגבעתיים הוא שווי צנוע מאד.
- הסכם מיום 29.6.10 + תוספת מיום 4.9.11, לרכישת חניה שנייה בפרוייקט "משכנות האומה" בירושלים, בסכום של 65,000 ש"ח כולל מע"מ.

שמאי המבקש טוען כי שווי 1 מ"ר מגורים חדש בגבעתיים ובפרויקט "משכנות האומה" בירושלים דומה. בהתחשב במצוקת החניה באזור הנכס הנדון, שווי חניה שנייה הינו לפחות 65,000 ש"ח וחניה ראשונה לפחות פי 2 מכך, דהיינו 130,000 ש"ח.

שמאי המבקש מציין כי המחסור בחניה בדירה מסוג הדירה הנדונה הינו יותר אקוטי מאשר בדירה רגילה ולכן הפחתת הערך בגין היעדר החניה גדול יותר.

שמאי המשיבה הגיב כדלקמן:

- העיסקה מיום 2.5.02 מתייחסת למגרש חניה בשטח של 281 מ"ר ברח' שינקין 6 פינת רח' המפנה 2, גבעתיים, שנמכר ב- 121,425 ש"ח, המיועד לכ- 30 חניות, דהיינו שווי מקום חניה כ- 4,050 ש"ח.
- לפי הכתבה באתר "nrg מעריב" ולפי שווי דירה של 1,200,000 ש"ח, שווי החניה צריך להיות 120,000 - 90 ש"ח ולא 150,000 ש"ח, וזאת בתל-אביב שבה יש ביקוש גדול לחניות ואילו בגבעתיים צריך להיות אחוז נמוך יותר.
- הסכם המכר בפרוייקט "משכנות האומה" לא הופיע בשומתו של שמאי המבקש ולא הוצג בדיון ולפיכך אינו קביל ואין לקבלו.

כמו כן, הקביעה כי שווי מ"ר מגורים בגבעתיים ובפרויקט "משכנות האומה" דומה הינה שרירותית ומעוררת סימני שאלה.

<u>הכרעה בכל העניינים הנ"ל:</u>

לענין השטחים, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי יש להתייחס לשטחים שחושבו לפי שיטת מדידה אחידה, ושטחים אלה הינם, עפ"י המקובל בשוק המקרקעין, שטחים המחושבים עפ"י הוראות צו מכר דירות ולא שטח הדירה הפנימי בלבד וללא קירות פנימיים. לשטחים מוקטנים אלה אין משמעות בשוק המקרקעין והם בד"כ אינם באים לידי ביטוי.

לענין החניה, השווי אליו מגיע שמאי המשיבה עפ"י העיסקה מיום 2.5.02 - שווי של כ- 4,050 ש"ח בלבד למקום חניה הינו מופרך ובלתי הגיוני בעליל ולא ניתן להתחשב בו.

הסכם המכר בפרוייקט "משכנות האומה" הוצג שלא במועדו ומדובר בהשוואה רחוקה מדי מבחינת

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

ההנחות המרובות הנדרשות, ובעיקר ההשוואה של אזור פרוייקט "משכנות האומה" בירושלים לאזור הנכס הנדון בגבעתיים, כך שלא יהיה זה נכון להתחשב בעיסקה זו בכל אופן שהוא.
לאור זאת אאמוד שווי חניה באזור העיסקאות שמהן הפחית שמאי המבקש את שווי החניה, בסך של 100,000 ש"ח.
בהתחשב בכך מתקבל שווי ממוצע ל- 3 העיסקאות הנ"ל של 13,730 ש"ח למ"ר בנוי, ובהתחשב בשווי הנכסים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, שמהם התקבל שווי ממוצע של 17,400 ש"ח למ"ר בנוי ברוטו, ותוך מתן משקל גדול יותר לעיסקאות מהבנין הנדון, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון הינו 15,000 ש"ח למ"ר בנוי.
בהתחשב בעובדה שהמעלית מגיעה אל הסלון במיקום בעייתי ומאולץ הפוגע בשווי הדירה, ובהתחשב בעובדה שעלויות התקנת המעלית חלות במלואן על המבקש, אנקוט במקדם התאמה של 0.95, כלומר השווי הראוי במועד הקובע הינו 14,250 ש"ח למ"ר בנוי.

<u>מקדמים</u>

<u>מקדם שטחים על הגג</u>

שמאי המשיבה מציין כי קבע מקדם של 1.3 לשטחים על הגג, כפי שנקבע בשומות מכריעות של השמאים המכריעים בצלאל קציר, בגו"ח 6160/558/5, רח' ברדיצ'בסקי 28, גבעתיים (להלן: "**שומת קציר**"), שמואל רוזנברג, בגו"ח 6160/670, רח' ויצמן 29, 31, גבעתיים (להלן: "**שומת רוזנברג**"), ויצחק ברמן, בגו"ח 6163/110/2, רח' כ"ג 44, גבעתיים.

<u>שוליות ומאפייני דירת טריפלקס</u>

שמאי המשיבה טוען כי בשטח עיקרי של עד 168 מ"ר אין לתת הפחתה בגין שוליות מאחר שמדובר בשטח סביר בגודלו לדירת דופלקס או טריפלקס. רק מעבר ל- 168 מ"ר ניתנה הפחתה של 20% כמקובל.
בהשוואה מדירות רגילות לדירת דופלקס או טריפלקס יש להגדיל את המחיר.
שמאי המבקש טוען כי המחירים בעיסקאות ההשוואה הינם בדירות רגילות ולא בדירות דופלקס. דירת דופלקס נחותה ביחס לדירה רגילה באותו שטח מאחר שמדובר הן בצורך לעלות ולרדת במדרגות והן בפחת השטח שנוצר ע"י המדרגות.
לכן בהשוואה מדירות רגילות לדירת דופלקס או טריפלקס יש להפחית עוד יותר את המחיר. בטריפלקס, כבנכס הנדון, ההפחתה גדולה יותר מ- 15%.
כמו כן ישנו גם מרכיב של שוליות שפועל בנוסף וללא קשר לאמור לעיל.

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

יחס שווי בין מרפסת לשטח עיקרי

שמאי המשיבה טוען כי היחס הנדון כפי שננקט ע"י שמאי המבקש - 0.89 (3,822 ש"ח למ"ר לעומת 4,280 ש"ח למ"ר) הינו בלתי סביר ואין לו כל ביסוס, בעוד שמקדם מקובל של 0.25 נקבע בשומות קציר ורוזנברג. יש לקחת שווי של זכויות בנייה גם במרפסות וגם בבנייה או שווי בנוי בשניהם כי חייבים להיות עקביים. לא נכון לומר שבמצב הקודם יש מרפסת בנויה ואילו במצב החדש יש זכויות בנייה בלבד, כי זה מין בשאינו מינו.

שמאי המבקש טוען כי דווקא ההשוואה שנעשית ע"י שמאי המשיבה הינה השוואה של מין בשאינו מינו. זאת מאחר שה- 3,822 ש"ח למ"ר זה למרפסת בנויה, גמורה ומושלמת (מוצר מוגמר, כמרפסת) ואילו ה- 4,280 ש"ח למ"ר זה לזכויות בנייה למגורים (גורם ייצור) עם ריצפה ומעקות, ובבנייה יש להשלים קירות, תיקרה, אינסטלציות, גימור ועוד, מעל 70% מעלויות הבנייה. ולכן מדובר בשתי מהויות שונות.

בנוסף, מדובר בדירה גדולה, ולכן המרפסת כגורם משלים חיונית יותר מאשר בדירה קטנה, ואילו במצב החדש כל השטח הפך להיות הומוגני לגמרי, ללא מרפסות.

<u>הכרעה בענין המקדמים</u>:

אנקוט במקדם שוליות של 0.8 בשני המצבים התכנוניים.

מדובר בדירת טריפלקס כך שאני סבור שאין מקום לקבוע מקדם שוליות נמוך יותר גם לשטח החדש שהתווסף לדירה במקום מרפסת הגג.

מקדם מרפסת הגג במצב הקודם - 0.25, כמקובל למרפסת גג.

אני קובע כי אין מקום לתת מקדם גדול מ- 1.0 לשטח דירת הטריפלקס, וזאת עקב הנימוקים שצוינו ע"י שמאי המבקש - הפסד שטחים ע"י גרמי המדרגות בין הקומות וכן הצורך להשתמש במדרגות הפנימיות, וזאת גם בהתחשב בקיומה של מעלית המשרתת את הדירה הנדונה בלבד, ולה תחנות בקומות הראשונה והשלישית של הדירה (קומות שנייה ורביעית בבנין).

13. **<u>חישוב ההשבחה</u>**

השטח הבנוי זהה בשני המצבים התכנוניים ושוויו אינו משתנה בין שני המצבים ואינו מושפע מהם.

שווי השטח הבנוי מתקזז איפוא בין שני המצבים התכנוניים, כך שלצורך החישוב ניתן להתעלם ממנו.

כלומר, ההשבחה מתרכזת ומתמצית באופן הבא:

<u>מצב קודם</u>: מרפסת גג בשטח של 57.05 מ"ר, בקומה שלישית של דירת טריפלקס.

<u>מצב חדש</u>: כל שטח המרפסת, שטח של 57.05 מ"ר, הופך להיות שטח בנוי - חלק מן הקומה השלישית בדירת הטריפלקס.

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

חישוב ההשבחה:

מצב קודם:

מרפסת:

57.05 מ״ר X 14,250 ש״ח/מ״ר X 0.8[2] X 0.25[3] = 162,592 ש״ח

מצב חדש:

״קרקע״ לבנייה:

שווי מ״ר בנוי:

14,250 ש״ח/מ״ר X 0.8[4] = 11,400 ש״ח/מ״ר

בניכוי יזמות ומע״מ שחוקים (20%): 9,500 ש״ח/מ״ר

בניכוי עלויות בנייה (3,000 ש״ח למ״ר): 6,500 ש״ח/מ״ר

57.05 מ״ר X 6,500 ש״ח/מ״ר = 370,825 ש״ח

השבחה: 208,233 ש״ח

14. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור ההקלות שפורטו לעיל, הינה כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה (ש״ח)	היטל השבחה (ש״ח)
אישור הקלות	20.2.11	208,233	104,116

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

ניתנה היום, 7.2.13.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

[2] מקדם שוליות.
[3] מקדם מרפסת.
[4] מקדם שוליות.

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