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

27 פברואר 2012

שומה מכרעת

בעניין שבין:

רמי טוטיאן - "המבקש"

ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב לפיד

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר רחמים שרים

הנדון: המקרקעין בגוש 7162, חלקה 132
רחוב אילת 3, חולון
היטל השבחה בגין אישור היתר בנייה הכולל הקלות

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (המשיבה), לבין מר רמי טוטיאן (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורה של בקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות שונות.

- "**עמדת המשיבה**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רחמים שרים מיום 28.8.2011.
- "**עמדת המבקש**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב לפיד מיום 29.11.2011.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 23.12.2011 קיבלתי משמאי המבקש את שומתו, וביום 11.1.2012 את שומת המשיבה ונסח רישום.
2. ביום 25.12.2011 התקבלה תגובת שמאי המשיבה הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקש, וניתוח מפורט של העסקה שנערכה בנשוא השומה.
3. ביום 8.2.2012 קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים, ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון המקצועי וכל המסמכים שהוגשו מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ביום 16.1.2012.

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 - 3.5.2011.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 7162.

חלקה : 132.

שטח חלקה רשום : 462 מ״ר.

שטח מגרש נטו : 400 מ״ר.

מהות המקרקעין : מגרש ריק ומגודר המיועד לבניית מגורים.

בעלות : פרטית (ראה סעיף 7).

כתובת : רחוב אילת 3, חולון.

5. תאור הנכס והסביבה

המקרקעין נשוא השומה מהווים מגרש בשטח כ-400 מ״ר, חלק מחלקה ששטחה הרשום 462 מ״ר, שכתובתה רחוב אילת 3, שכונת נאות רחל בחולון.

הסביבה : אזור מגורים עירוני טיפוסי המאופיין בבנייה רוויה. לאורך רחוב אילת קומת הקרקע בחלקה בשימושים מסחריים. מתוחמת ברחובות הבאים : דב הוז בצפון, ההסתדרות בדרום, קוגל במזרח, יגאל אלון במערב. רחוב אילת דו סטרי לתנועת כלי רכב עם אי תנועה מפריד. מהווה ציר תנועה מרכזי וסואן בסביבה, המסתעף מרחוב דב הוז בצפון ועד לשכונת ג׳סי כהן בדרום.

נשוא השומה ממוקם בצידו המזרחי של הרחוב, בסמוך למפגש עם רחוב דב הוז.

החלקה והמגרש : חלקה 132 בגוש 7162 בשטח רשום של 462 מ״ר. חלק משטח החלקה מיועד להרחבת דרך, ושטח המגרש נטו כ-400 מ״ר עפ״י מדידה. פני הקרקע מישוריים. הצורה מלבן כמעט רגולארי עם חזית מערבית של כ-15.5 מ׳ לרחוב אילת ועומק ממוצע של כ-28 מ׳. המגרש ריק ומגודר בגדר פחים.

להלן גבולות החלקה :

צפון – מבנה ותיק בן שתי קומות ומבנה מגורים בבנייה רוויה בן 5 קומות.

דרום – מבנה מגורים חד קומתי ותיק.

מזרח – מבנה מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות.

מערב – רחוב אילת ומעברו בתי מגורים בני 3 – 4 קומות עם חזית מסחרית.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

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. המצב התכנוני

6.1 תכניות ב"מצב קודם"

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
תיקון 1 ל-ח/1	955	23.8.1962	**הייעוד** - אזור מגורים ב'1. **זכויות בניה** – 25% בקומה * 2 קומות, סה"כ 50% בניה. **מגרש מינימאלי** – 500 מ"ר. **יח"ד למגרש** – 4.
ח/195	1939	23.4.1958	**הייעוד** - אזור מגורים ד'2. **זכויות בניה** – 25% בקומה * 6 קומות, סה"כ 150% בניה. **מגרש מינימאלי** – 340 מ"ר. **יח"ד למגרש** – אין הגדרה.
תיקון 4 ל-ח/1	2829	24.6.1982	אושרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ברוטו, עד לגובה כולל של 2.4 מ' מעל למפלס הגג.
תיקון 4ד' ל-ח/1	3358	15.7.1986	שטח חדר היציאה לגג הוגדל עד ל-23 מ"ר, ובתנאי שיהיה צמוד לדירה שמתחתיו.
תיקון 8 ל-ח/1	3683	30.7.1989	אושרה בניית מחסן בקומת המרתף בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד וזאת מעבר למקלט או חניה תת קרקעית, וכן פרגולות לחדרי הגג.
תיקון 7 ל-ח/1	3791	19.8.1990	מאפשרת הוספת 30% בנייה מעבר למפורט לעיל.
תיקון 10א' ל-ח/1	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 ל-ח/1	4644	17.5.1998	הותרה בניית מרתף בשטח של עד 90% משטח המגרש. שטח המחסן לכל דירה הוגדל עד ל- 10 מ"ר.
תיקון 23/1 ל-ח1	5824	26.6.2008	לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה. בנייה על גגות שטוחים - עד 40 מ"ר ליח"ד. פרגולות – על פי שטח הדירה ולא יותר מ-1/3 שטח הגג הפנוי או 30 מ"ר.

6.2 "מצב חדש" אישור בקשה להיתר בנייה

וועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון, בישיבתה מיום 3.5.2011 החליטה לאשר בקשה להיתר בנייה מס' 2011006, כשהיא כוללת את ההקלות הבאות:

- ✓ קו בניין קדמי 3.8 מ' במקום 5 מ' למרפסות פתוחות בלבד.
- ✓ קו בניין אחורי 4.5 מ' במקום 5 מ'.
- ✓ קומת עמודים בגובה 3 מ' במקום 2.2 מ'.
- ✓ גובה קומה טיפוסית 3.15 מ' במקום 3 מ' ברוטו.
- ✓ תוספת כמותית של 6% מעבר למותר עבור שיפור תכנון.
- ✓ תוספת כמותית של 5% מעבר למותר עבור הוספת מעלית.

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

להלן פרוט שטחי הבנייה המבוקשים והמאושרים על פי החלטת הוועדה המקומית:

הקומה	עיקרי מ"ר	ממ"ד	שירות אחר מ"ר	סה"כ מ"ר	מרפסות מ"ר
קרקע	----	24	38.35	62.35	----
א'	137.01	24	47.15	208.16	17.54
ב'	137.01	24	47.15	208.16	17.54
ג'	137.01	24	47.15	208.16	17.54
ד'	137.01	24	47.15	208.16	17.54
ה'	137.01	24	47.15	208.16	17.54
ו'	138.18	24	47.06	209.24	17.94
גג	76.70	---	24.84	101.54	79.67

מספר יח"ד מבוקש ומאושר: 12.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום, מידע מפנקס הזכויות מיום 10.1.2012, שהועבר אלי ע"י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 7162.

חלקה: 132.

שטח חלקה רשום: 462 מ"ר.

בעלות רשומה: ע"ש אלעני יחזקאל בשלמות.

הערות: עפ"י סעיף 126 לחוק המקרקעין ע"ש טוטיאן רמי ויעקב.

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:

8.1 עמדת המשיבה – שווי מ"ר מבונה הוערך בהתבסס על עסקה שנכרתה בנשוא השומה בסמוך למועד הקובע, ולכדי 3,200 ₪/מ"ר במעוגל. בתגובה בכתב מיום 25.12.2011 מציין שמאי המשיבה כי בניתוח העסקה נפלה אצלו טעות, וכי השווי של מ"ר מבונה אמור להיות 3,822 ₪.

לא הובאה בחשבון שוליות בגין ההקלות הכמותיות, שכן מדובר בדירות קטנות.

אין להביא בחשבון פוטנציאל לאישור הקלות.

כאשר מנתחים עסקה לא מנכים מהמחיר את החניות, וכאשר מוכרים דירה לא גובים מחיר נפרד עבור החניה אלא היא נכללת במחיר הכולל. אם נלך לגישה מקלה לא ניתן ליחס לחניות במיקום זה שווי של יותר מ-15,000 ₪ למקום.

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

המטלות המאוזכרות היו אמורות לבוא לידי ביטוי במחיר ששולם. לא מדובר במטלות שאינן ידועות ולכן הן הובאו בחשבון במחיר ששולם. ומכאן, ששווי המגרש ללא מטלות גבוה יותר ולדבר השלכה גם על השווי של מ״ר מבונה האמור להיות גבוה יותר.
באומדן ההשבחה בגין ההקלה בקווי בניין, נקבע מקדם שווי של 20% לשטחי הבנייה, ו-25% למרפסות.
להלן אומדן ההשבחה על מרכיביה:

המשתנה	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקווי.
הקלה כמותית	43	100%	43 מ״ר
קווי בניין כמותי (*)	51.93	20%	10.39 מ״ר
קווי בניין מרפסות	46.8	25%	11.70 מ״ר
סה״כ			65.09 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			3,200 ₪
ההשבחה			**208,000** ₪

(*) במהלך הדיון שהתקיים בפני, ציין שמאי המשיבה כי יתכן ונפלה טעות בעקרונות שומתו, ומדובר בחיוב כפול על אותו שטח (הקלה כמותית הנופלת גם בתחום ההקלה בקווי בניין).

8.2 עמדת המבקש – שווי מ״ר מבונה הוערך בהתבסס על עסקה שנכרתה בנשוא השומה בסמוך למועד הקובע, ולכדי 2,555 ₪/מ״ר במעוגל, וזאת לאחר שנטרל מהתמורה בעסקה 760,000 ₪ המיוחסים, לדעתו, למקומות החנייה, וכי המחיר משקף גם פוטנציאל לקבלת הקלות שגם אותו יש להביא בחשבון.
הובאה בחשבון שוליות בגין תוספת השטח שאושרה כהקלה כמותיות.
גם אילו לא נדרשו הקלות כמותיות הניצול של זכויות הבנייה לפי תכניות שבתוקף היה מחייב הקלה בקווי בניין וזאת בשל מימדי המגרש וצורתו.
יש להביא בחשבון באומדן ההשבחה מטלות כגון: בניית חדר טרפו, הזזת כבל חשמל, בניית חדר משאבות תת קרקעי.
שמאי המבקש סבור שבשומת המשיבה נפלה טעות ויש בה כפל חיוב עבור אותו שטח.
פרסום ההקלות למרפסות הוא דבר טכני מכיוון שבנייתן מותרת על פי תכניות בתוקף, ולכן יש להביא בחשבון פוטנציאל למרפסות.
להלן אומדן ההשבחה על מרכיביה:

המשתנה	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקווי.
הקלה כמותית	43.23	---	----
שטח תחום לחיוב	51.93	90%	46.74 מ״ר
קווי בניין לחיוב מרפסות	25.76	25%	6.44 מ״ר
סה״כ			53.18 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			2,555 ₪
ההשבחה במעוגל			**136,000** ₪

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

8.3 הכרעת השמאי המכריע –

פוטנציאל לאישור הקלות – הבעתי דעתי בנושא זה בשומות מכרעות רבות, ואחזור עליה בקצרה: ככל שבניתוח עסקה יובא בחשבון הפוטנציאל לאישור הקלות, או ככל שינתן לנושא זה משקל בשווי במצב קודם, הדבר יעקר מכל תוכן את המהות הכלכלית של התוספת השלישית. אותם דברים נכונים גם להקלה למרפסות.

שווי מ״ר מבונה בהתבסס על העסקה שנכרתה בנשוא השומה – ביום 28.2.2011 נמכרו המקרקעין שבנדון תמורת 3,800,000 ₪.

אינני מקבל את אופן ניתוח העסקה כפי שבוצע ע״י שמאי המבקש, כאשר ניטרל מהתמורה 760,000 ₪ המיוחסים למקומות החניה. גישתו אינה עומדת במבחן הכלכלי, ואם נזקקתי להוכחה לכך מצאתי אותה באומדן שווי הקרקע בגישת השווי השיורי המפורט בפרק התחשיבים בשומתו, ומשכך לא אשוב ואפרטו.

בעת החתימה על הסכם הרכישה, הרוכש היה אמור להיות מודע לכך כי מימדי המגרש וצורתו אינם מאפשרים מימוש מלוא זכויות הבנייה ללא שיאושרו הקלות בקווי הבניין, וזאת מעבר להקלות הכמותיות שאושרו.

מכיוון שלא הבאתי בחשבון גם את הפוטנציאל לאישור ההקלות, הרי שמניתוח התמורה ששולמה בעסקה מתקבל שהשווי של מ״ר מבונה הוא כדלקמן:

המשתנה	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח אקווי.
שטח עיקרי שאינו חורג מקווי בניין	780	1	780 מ״ר
ממ״ד	144	1	144 מ״ר
מרפסות שאינן חורגות מקווי הבניין (105.64 מ״ר – 25.76 מ״ר)	79.88	0.3	23.96 מ״ר
חדרי גג	80	1	80 מ״ר
מרפסות גג	80 מ״ר	0.35	28 מ״ר
סה״כ שטח אקווי.			1,056 מ״ר
המחיר ששולם			3,800,000 ₪
שווי מ״ר מבונה (במעוגל)			**3,600** ₪
בהתחשב בשטחי הדירות אין להביא בחשבון שוליות.			

הקלות בקווי בניין – כאשר מאושרות הקלות כמותיות הרי שבעת אומדן ההשבחה ככל שהן מוערכות בערכן המלא, אין להביא עוד בחשבון את ההקלות בקווי הבניין, שאחרת מדובר בכפל חיוב.

בהוראות תכנית המתאר ח/1 נקבע שתותר הבלטה של 1.2 מ׳ בקו בניין קדמי למרפסות, ולכן גם בגין מרכיב זה לא הבאתי בחשבון שקיימת השבחה.

מטלות – לא ניתן ליחס את המטלות להקלות, שכן ככל שהן קיימות הרי שהן נדרשות לצורך בניית הבניין גם ללא הקלות.

הקלה בגובה קומה – שוויה של קומה טיפוסית שגובהה 3.15 מ׳ גבוה משוויה של קומה שגובהה 3 מ׳, אולם תרומת ההקלה בגובה היא כה שולית וזניחה עד שלדעתי היא אינה ברת מדידה בכלים שמאיים.

ההשבחה – 43 מ״ר הקלה כמותית * 3,600 ₪ מ״ר = **154,800** ₪ במעוגל.

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

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון בגין מימוש בהיתר בנייה הכולל הקלות היא **154,800** ₪.

היטל ההשבחה – **77,400** ₪ (שבעים ושבעה אלף וארבע מאות ₪).

היטל ההשבחה צמוד כחוק למועד הקובע 3.5.2011.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

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