תאריך: 4 אפריל, 2018
מינוי: 1532-2017
מספרנו: מכרעת.56

לכבוד

המבקשת	המשיבה
ש.א. סולימנוב שיווק בע"מ	הועדה המקומית לתו"ב חולון
ע"י מר פנחס ארגוב, שמאי מקרקעין	ע"י מר אלכס האוזר, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6873 חלקות 31 ו-80

רחוב שמעון אבידן 18, קריית רבין, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אלכס האוזר, מיום 25 יוני 2017 ובמסמך התייחסות לטיעוניו של שמאי המבקשת, מיום 26 אוקטובר 2017.

עמדת המבקשת, ש.א. סולימנוב שיווק בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר פנחס ארגוב, מיום 26 ספטמבר 2017.

ביום 21 דצמבר 2017 קיימתי דיון בהשתתפות הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור הקלות.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 8 מרץ 2018.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 4.4.2017, מועד אישור הבקשה להקלות בועדת המשנה לתכנון ובניה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	6873	
חלקות:	31	80
שטח החלקה הרשום:	882 מ״ר	738 מ״ר
כתובת:	רחוב אבידן שמעון 18, קרית רבין, חולון	
מהות הכנס:	דירות פנטהאוז בקומות 9-8 בבניין מגורים בבניה רוויה.	

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת קרית רבין ממוקמת בחלק הדרומי של העיר חולון. השכונה גובלת ברחוב משה דיין ושכונת קרית בן גוריון בדרום, רחוב אהרונוביץ ושכונת ג׳סי כהן במערב, רחוב בגין ושכונת קרית אילון בצפון ורחוב חיים ברלב ומתחם ח-500 במזרח.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה לצד בתי מגורים צמודי קרקע. בנייתה של השכונה החלה בשנות ה-90 של המאה הקודמת. בשכונה גני ילדים, בית ספר, קאנטרי קלאב, בריכה וקופת חולים.

רחוב שמעון אבידן מהווה רחוב חד סטרי בעל צורה דמוית פרסה אשר תחילתו וסופו ברחוב יצחק רבין. רחוב משה דיין מהווה עורק תנועה ראשי, אשר תחילתו במחלף קוממיות במערב וסופו ברחוב חיים ברלב במזרח.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקות מס׳ 31 ו-80 בגוש 6873 מהוות חטיבת קרקע בשטח כולל של 1,620 מ״ר, עליה בנוי בניין מגורים חדש. חטיבת הקרקע דו חזיתית לרחובות שמעון אבידן ומשה דיין.

הבניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף חניה. הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים אבן וגג בטון שטוח. הבניין בחלוקה ל- 24 דירות.

הבניין כולל לובי בגובה כפול, שתי מעליות נוסעים וחצר עורפית מגוננת. בכניסה למרתף החניה שער חשמלי.

נשוא חוות הדעת שתי דירות בבניין:

דירה מס׳ 22 מהווה דירת פנטהאוז הממוקמת בקומה השמינית של הבניין. הקומה בחלוקה לשתי דירות. הדירה חזיתית בת 6 חדרים בחלוקה לחדר מגורים עם יציאה למרפסת פתוחה בשטח של 95 מ״ר, מטבח, יחידת הורים עם חדר ארונות וחדר רחצה צמודים, 4 חדרי שינה, חדר רחצה כללי ושירותי אורחים. בשטח המרפסת בנויות שתי פרגולות האחת בשטח של 8.14 מ״ר (1.38 מ׳X5.9 מ׳) והשנייה בשטח של 5.85 מ״ר (1.38 מ׳X4.23 מ׳). הדירה טרם אוכלסה.

דירה מס׳ 24 מהווה דירת פנטהאוז הממוקמת בקומה התשיעית של הבניין ומהווה דירה יחידה בקומה. הדירה בת 6 חדרים, בשטח של 144 מ״ר, ובחלוקה לחדר מגורים עם יציאה למרפסת

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

פתוחה בשטח של 97 מ״ר, מטבח עם יציאה למרפסת פתוחה בשטח של 17 מ״ר, יחידת הורים עם חדר ארונות וחדר רחצה צמודים, 4 חדרי שינה, חדר רחצה כללי עם מרפסת שירות צמודה ושירותי אורחים. הגובה הפנימי בחלל המגורים 3.14 מ׳ נטו[1] ובחדרי השינה 2.9 מ׳ נטו. במרפסת בריכת שחיה בשטח של 24 מ״ר. הדירה מאוכלסת.

סטנדרט הגמר בדירות גבוה. לכל אחת מהדירות חניה טורית ומחסן בקומת המרתף.

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תיקון מס׳ 3 לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2434 מיום 7.5.1978

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים מתחם תכנון מס׳ מ/7 וקובעת כי לא יינתן ע״י הועדה המקומית היתר בניה במתחמי התכנון אלא לאחר אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, תכנית בינוי וביצוע עבודות פיתוח ותשתית.

הצפיפות תקבע לפי 6 יח״ד לדונם ברוטו ובנוסף יחידה לזוגות צעירים. שטח דירה ממוצעת 95 מ״ר נטו.

ביחס לגובה קומות קובעת התכנית כי יהיה כאמור בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו תש״ל, חלק ב׳, סימן ב׳. גובה קומה מרצפה עד לתקרה לא יהא פחות מאשר 2.5 מ׳ ולא יותר מאשר 3.2 מ׳, פרט לאמור אחרת בתכנית מפורטת.

6.1.2 תיקון מס׳ 4 לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.82

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר ברוטו ובגובה חיצוני של 2.4 מ׳. לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם ייבנה מעל קומת עמודים מפולשת.

עפ״י הוראות התכנית גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ׳ ברוטו (כולל עובי התקרה).

6.1.3 תיקון מס׳ 4 ד׳ לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.7.1986

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר ברוטו ובגובה של עד 2.5 מ׳, לכל דירה בקומה העליונה. החדר יבנה בנסיגה של 3 מ׳ מחזית הבניין ובנסיגה של 1.4 מ׳ מצד הבניין.

6.1.4 תיקון מס׳ 8 לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.7.1989

התכנית מתירה בניית קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.2 מ׳. בקומת המרתף תתאפשר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר לכל יח״ד.

בדירות גג תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 10 מ״ר.

[1] מדוד פיזית מגובה הרצפה ועד לתקרת הגבס.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6.1.5 תכנית מפורטת מס׳ ח/370

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3983 מיום 12.3.1992.

מטרות התכנית: איחוד וחלוקה מחדש, קביעת אזורי מגורים, מסחר, מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, התווית דרכים והכנת לוח איזון והקצאות.

מגרשים מוקצים מס׳ 36 א׳ ו- 36 ב׳ בשטח קרקע כולל של 1,600 מ״ר מסווגים בייעוד מגורים מיוחד א׳ (7-3 קומות).

הצפיפות המותרת 24 יח״ד בסה״כ. שטח דירה ממוצעת 95 מ״ר ליח״ד.

6.1.6 תיקון מס׳ 10 א׳ לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994

התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ״ר.

6.1.7 תיקון מס׳ 15 לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.1998

התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף בשטח של עד 90% משטח המגרש. בקומות המרתף יותרו שטחי שירות, לרבות מחסנים דירתיים בשטח של עד 10 מ״ר ליח״ד ושטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות אלה יעמדו לרשות הציבור וירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחניונים ציבוריים.

6.1.8 תיקון מס׳ 23 לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.6.2008

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה על גגות. תותר הגדלת חדר יציאה לגג עד 40 מ״ר בגובה של עד 2.7 מ׳. בדירות מדורגות יותרו פרגולות בשטח של עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ״ר, לפי הקטן מבניהם.

עפ״י הגדרות התכנית פרגולה מהווה מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 50% לפחות ממנו. הפרגולה תהיה מקונסטרוקציה קלה (עץ או מתכת). קונסטרוקציה מחומר אחר תהיה באישור מהנדס העיר ולאחר שנבדקה ונמצאה מתאימה מבחינה אדריכלית.

6.1.9 רישוי

כפי שעולה משומות הצדדים בתיק הבניין נמצאו ההיתרים הבאים:

א. היתר בניה מס׳ 20070417 מיום 18.3.2008 להקמת בניין מגורים בן 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית הכוללת דירת גן וקומות 8 ו- 9 מדורגות הכוללות דירות גג וקומת מרתף. סה״כ 24 יח״ד.

ב. היתר בניה מס׳ 20150379 מיום 12.8.2015 להשלמת בניה במבנה בנוי בחלקו (שלד ומעטפת) שנבנה עפ״י היתר ובנייתו הופסקה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6.2 מצב חדש

בקשה להיתר

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר המהווה תכנית שינויים. להלן שטחי הבניה עפ״י תכנית הבקשה בחלוקה ל-24 יח״ד:

הקומה	שטח עיקרי במ״ר	שטח שירות במ״ר	מרפסות במ״ר
מרתף		1,377.00	
קרקע	98.57	255.79	
קומה 1	170.68	87.19	21.66
קומה 2	280.09	101.61	38.20
קומה 3	262.25	101.61	33.12
קומה 4	280.09	101.61	38.20
קומה 5	262.25	101.61	33.12
קומה 6	280.09	101.61	38.20
קומה 7	262.25	101.61	33.12
קומה 8	239.46	61.48	109.65
קומה 9	144.27	48.40	124.93
קומת גג		27.75	

התכנית כללה בקשה להקלות הבאות:

א. גובה קומה 8[2]- 4 מ׳ במקום 3.2 מ׳.

ב. פרגולה מבטון בקומה 8.

ביום 4.4.17 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס׳ 2017004, לאשר את הבקשה.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום

עפ״י נסחי רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין חולון, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ביום 25 ספטמבר 2017, עולה כי חלקה 31 בגוש 6873, בשטח קרקע של 882 מ״ר וכי חלקה 80 בגוש 6873 בשטח קרקע של 738 מ״ר. הבעלות בחלוקה כדלקמן-

[2] צריך להיות קומה 9.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הבעלים	החלק בנכס
ישראל גרינברג	9.49%
אריה גרינברג	4.75%
מרון גרינברג	4.75%
יוסף בן זיקרי	2.08%
מזל-פורטונה בן זיקרי	2.08%
ששי בהרי	16.15%
רות זיגמן	10.43%
נתן סלימנוב	11.47%
שייקה סלימנוב	38.80%

ביום 3.8.2006 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב. על המקרקעין חלות הוראות תכנית מפורטת ח/370, על פיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף לתנאי הנספח האקוסטי שהוא חלק בלתי נפרד מהתכנית עפ"י פס"ד 4706/91 מיום 19.2.92.

על הבעלות רשומות מספר הערות אזהרה.

7.2 הסכמי מכר

הוצגו בפני 5 הסכמי מכר לפיהם רכש שייקה סולימנוב 50.28% מזכויות הבעלות בחלקות 31 ו- 80 בגוש 6873. מהסכמי המכר עולה כי המוכרים התקשרו עם חברה בהסכם קומבינציה. החברה החלה לבנות על המגרש בניין אך חדלה ונטשה את האתר עוד בטרם השלימה את השלד והפרה את הסכם הקומבינציה. כנגד החברה ננקטו הליכי פירוק. בית המשפט המחוזי הורה כי סמכויות המפרק הזמני לא יכללו זכות לחזקה בבניין.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלות	4.4.2017	₪ 168,400	₪ 7,593

8.1 שומת הועדה המקומית - המשיבה

תוספת שווי בגין תוספת גובה בקומה 9

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	תוספת גובה בס"מ	שעור השבחה	שטח אקו'
שטח הדירה	144.27	1.5	0.35	7% (*)	15.15
			0.50	5% (**)	10.82
סה"כ תוספת שטח אקו'					25.97
שווי מ"ר מבונה					₪ 6,000
ההשבחה בגין תוספת הגובה					**₪ 155,812**

(*) לפי 0.2% לכל ס"מ 2.65-3 מ'. (**) לפי 0.1% לכל ס"מ 3-3.5 מ'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תוספת שווי בגין פרגולות מבטון במקום פרגולה מבניה קלה בקומה 8

שטח הפרגולות	13.98 מ״ר
מקדם שווי לדירת פנטהאוז	1.5
מקדם השבחה	0.1
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,000
השבחה בגין התרת פרגולה מבטון	**₪ 12,582**

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס -המבקשת

תוספת שווי בגין תוספת גובה בקומה 9

שמאי המבקשת ערך את תחשיבו בחלוקה לשתי חלופות:

8.2.1 חלופה א'- הגובה המותר במצב הקודם הינו 3.2 מ' נטו

תיאור	שטח במ״ר	תוספת גובה בס״מ	שעור הגידול	מקדם השפעה	שעור השבחה	תוספת שטח אקו'
חלל מגורים	71.70	0.3	9.38%	10%	0.94%	0.672
חדרי שינה	72.57		9.38%	5%	0.47%	0.340
סה״כ שטח במ״ר אקו'						1.012
שווי מ״ר אקו' (6,000 ש״ח1.25X מקדם שווי)						₪ 7,500
השבחה בגין תוספת גובה						**₪ 7,590**

8.2.2 חלופה ב'- הגובה המותר במצב הקודם הינו 2.65 מ' נטו (3 מ' ברוטו)

תיאור	שטח במ״ר	תוספת גובה בס״מ	שעור הגידול	מקדם השפעה	שעור השבחה	שטח אקו'
חלל מגורים	71.70	0.15	5.66%	0%	0%	0
		0.40	14.29%	20.00%	2.86%	2.049
		0.30	9.38%	10%	0.94%	0.672
חדרי שינה	72.57	0.15	5.66%	0%	0%	0
		0.40	14.29%	10%	1.43%	1.037
		0.30	9.38%	5%	0.47%	0.340
סה״כ						4.100
שווי מ״ר מבונה (6,000 ש״ח1.25 X מקדם שווי)						₪ 7,500
השבחה גולמית						₪ 30,732
עלויות עודפות (לפי 1,000 ₪ למ״ר)						(144,270 ₪)
השבחה						**שלילית**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תוספת שווי בגין פרגולות מבטון במקום פרגולה מבניה קלה בקומה 8

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה.

8.3 תמצית ההסכמות והמחלוקות

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
תוספת שווי בגין תוספת גובה בקומה 9		
הגובה המותר במצב הקודם	במצב הקודם הותר גובה של עד 3.2 מ' נטו.	במצב הקודם הותר גובה של עד 3 מ' ברוטו לקומה. דהיינו 2.65 מ' נטו.
מקדם ההשבחה	תרומה של 0.94% בחלל המגורים ותרומה של 0.47% בחדרי השינה ובחדרי הרחצה.	תרומה בשיעור 0.2% לכל ס"מ עד לגובה של 3 מ' ותרומה בשיעור 0.1% לכל ס"מ עד לגובה של 3.5 מ'.
עלויות עודפות	יש להביא בחשבון התייקרות עלויות בניה ועלויות ניסור התקרה הקיימת.	אין להביא בחשבון עלויות עודפות.
תרומת ההקלה להקמת פרגולה מבטון לשווי הנכס	העדפה סובייקטיבית. ככל שקיימת תרומה היא זניחה.	אישור ההקלה תורם לשווי הנכס.
ערכי שווי	6,000 ₪ למ"ר מבונה. מקדם שווי לדירת פנטהאוז 1.25.	6,000 ₪ למ"ר מבונה. מקדם שווי לדירת פנטהאוז 1.5.

9. דיון והכרעה בסוגיות המוסכמות והשנויות במחלוקת

9.1 תרומת ההקלה לתוספת גובה בקומה 9 לשווי הנכס

9.1.1 טיעוני המשיבה

הגובה המותר במצב הקודם

הוראות תיקון 3/1 בעניין הגובה אינן רלוונטיות. תיקון 4/1 המאוחר יותר קבע כי גובה מרבי של קומת מגורים הינו 3 מ' ברוטו. גם בבניין הנדון גובה הקומות הממוצע הינו 3 מ' ברוטו ו- 2.62 מ' נטו. זאת למעט דירת הפנטהאוז בה אושרה ההקלה.

ההשבחה נבחנת בין הגובה עפ"י היתר קודם לגובה בבקשה החדשה. במצב הקודם גובה הקומה עפ"י היתר הבניה הינו 2.62 מ'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מקדם ההשבחה

בהתאם לתיקון 4/1 גובה קומה מותר הינו 3 מ' ברוטו בהפחתת 35 ס"מ לתקרה, ריצוף ומילוי מתקבל גובה נטו מותר 2.65 מ'. הגבהת הקומה העליונה לגובה של עד 3.98 מ' ברוטו תורמת לשווי הנכס. הובאה בחשבון תרומה בשיעור של 0.2% לכל ס"מ מגובה 2.65 מ' עד לגובה של 3 מ' ותרומה מופחתת בשיעור של 0.1% לכל ס"מ מעל 3 מ'. התחשיב נערך עפ"י העקרונות שנקבעו בשומה מכרעת שנערכה בגו"ח 7169/137.

בהתייחס למקדמים בשומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המבקשת, מדובר בשומות ותיקות. שומות חדשות יותר נערכות בהתאם להתנהגות השוק אשר השתנתה. לביסוס טענתו הפנה לשומה מכרעת שנערכה לנכס בגו"ח 7168/76 בו נתבקשה הגבהת קומה מ-3 מ' ל- 3.06 מ' ונקבע כי תרומת השינוי בגובה הינה שליש מאחוז השינוי המבוקש.

אין מקום להביא בחשבון תרומה שונה של ההגבהה לחללי הדירה השונים.

הצורך בניסור הגג לצורך הגבהת הקומה, פינוי ההריסה והגשת תכנית בקשה להיתר חדשה מהווים ראיה לכדאיות הכלכלית של ההגבהה.

לטענתו התוצאה אליה הגיע סבירה שכן לשיטתו ההשבחה המיוחסת במקרה הנדון להגבהת הדירה ב-85 ס"מ הינה 3.9% משווי הדירה, בהנחה ששוויה בגבולות 4,000,000 ₪. השמאי הפנה לכתבה העוסקת במחלוקת במגדל אסותא בת"א לפיה תוספת של 20 ס"מ (4.05 מ' לעומת 3.85 מ') תורמת לשווי הדירות בשיעור 10-15%.

עלויות עודפות

אין להביא בחשבון עלויות עודפות במקרה הנדון, כפי שלא מביאים בחשבון עלויות הקמה של מבנה בחישוב ההשבחה להגדלת זכויות.

ככל שעלויות ההתאמה מובאות בחשבון יש לחשב את ההשבחה עפ"י שווי הפנטהאוז כבנוי בשני המצבים.

9.1.2 טיעוני המבקשת

הגובה המותר במצב הקודם

שמאי המבקשת סבור כי בחינת ההשבחה צריכה להיערך מגובה של 3.2 מ' נטו במצב הקודם לגובה של 3.5 מ' נטו במצב החדש, שכן בהתאם להוראות תכנית ח/3/1 גובה קומה מותר הינו עד 3.2 מ'.

לביסוס טענתו הפנה שמאי המבקשת לשומות מכרעות שנערכו לנכסים בגו"ח 6870/5 ו-6870/118 בהן נקבע כי הגובה המותר במצב הקודם הינו 3.2 מ' נטו, בהתאם להוראות סעיף 17(ב) בתכנית ח/3/1 הקובע "גובה קומה מרצפה עד לתקרה, לא יהא פחות מאשר 2.5 מטרים ולא יותר מאשר 3.2 מטרים...".

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת זכויות הבניה בחלקה נקבעו בתכנית ח/370 אשר מבוססת על תכנית ח/3/1. ההוראה בעניין הגובה בתכנית ח/4/1 אינה רלוונטית לנכס הנדון. השמאי הציג תחשיב חלופי למקרה שטענתו לא תתקבל.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מקדם ההשבחה

שמאי המבקשת סבור כי מקדם ההשבחה בו עשה שימוש שמאי המשיבה גבוה ולא תואם מקדמים שנקבעו בשומות מכרעות. להלן שומות מכרעות אליהן הפנה אשר עסקו בבחינת ההשבחה בגין תוספת גובה שהותרה בהקלה:

כתובת	תוספת הגובה	שיעור ההשבחה
תמר 4, חולון	מ-3.2 מ' ל- 3.8 מ'	5%
תמר 10, חולון	מ-3.2 מ' ל- 3.8 מ'	5%
דניאל 30, בת ים	מ- 2.7 ל-3.05 מ'	3.24%
מיכאל נאמן 4, ת"א	94 ס"מ	4%
גולדה מאיר 15, חולון	85 ס"מ	2%
מאיר יערי 22, ת"א	מ-3 מ' ל- 3.5 מ'	5%

שמאי המבקשת ערך את תחשיב ההשבחה תוך קביעת מדרגות גובה אשר לכל אחת מהן נקבע מקדם השפעה שונה בהתחשב בשוליות, זאת לטענתו בהסתמך על מודל שנקבע בשומות מכרעות בגו"ח 6668/295 ו-7150/251.

שמאי המבקשת ערך תחשיב חלופי למקרה שטענתו בדבר הגובה במצב הקודם הינו 3.2 מ' נטו לא תתקבל. בתחשיב זה לא ייחס תרומה בגין הפרש הגובה שבין 2.65 מ' ל- 2.8 מ'. ההשבחה חושבה מגובה 2.8 מ' באופן מדורג. שמאי המבקשת הפנה למספר שומות מכרעות בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין הגבהת קומה ב- 6-15 ס"מ.

יש לבצע הבחנה בין שטחי הדירה לצורך חישוב ההשבחה. לטענת שמאי המבקשת בעוד שהגבהת חלל הכניסה, חדר המגורים והמטבח הבנויים בחלל אחד יוצרת תחושת רווחה וגודל, בחדרי השינה ובחדרי הרחצה והשירותים תחושה זאת מצטמצמת באופן משמעותי. מכאן שלשיטתו יש לייחס מקדם תמורה שונה להגבהת החללים השונים.

עלויות עודפות

בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון עלויות עודפות אשר כוללות את עלות תוספת חומרי הבניה, לרבות קורות בטון ובלוקים, ייצור דלתות כניסה ופנים בגובה מיוחד, ייצור וויטרינות גבוהות, תוספת חיפויי חוץ, הגבהת חיפוי קירות באריחי קרמיקה בחדרי הרחצה וכדומה.

זאת ועוד, במקרה הנדון הופסקה הבניה בגמר הקמת השלד כולל יציקת תקרת הקומה העליונה, עקב פשיטת הרגל של הקבלן. לצורך הגבהת הקומה היה צורך בפירוק והריסת התקרה הקיימת ע"י ניסור בטון מיוחד ופינוי הריסות התקרה, הגשת תכנית בקשה חדשה, תשלום אגרות בניה וכדומה.

עלויות עודפות אלו קיימות בשני מצבי התכנון ולכן מתקזזות, שכן הקומה נבנתה בגובה של 2.65 מ' בעוד שהגובה המותר במצב הקודם הינו 3.2 מ'. ככל שטענתו לעניין הגובה המותר במצב הקודם לא תתקבל יש להביא בחשבון את מלוא העלויות העודפות, לרבות עלויות הריסת התקרה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.1.3 הכרעה

הגובה המותר במצב הקודם

הצדדים חלוקים באשר לגובה המותר במצב הקודם. שמאי המבקשת סבור כי הגובה המותר הינו 3.2 מ' נטו בהתאם להוראות תכנית ח/3/1. שמאי המשיבה סבור כי הגובה המותר הינו 3 מ' ברוטו בהתאם להוראות תכנית ח/4/1 המאוחרת.

הנני סבורה, בדומה לשמאי המשיבה, כי הוראות תכנית ח/4/1 המאוחרת גוברות על הוראות תכנית ח/3/1. מטרת תכנית ח/4/1 הינה תיקון תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה.

יצוין כי שומות מכרעות שנערכו לנכסים בגו"ח 6870/5 ובגו"ח 6870/118, הממוקמים בשכונת קרית פנחס איילון (מתחם ח-300), אליהן הפנה שמאי המבקשים, עוסקות במקרים בהם נתבקשה הקלה מגובה מצב קודם של 3.2 מ' נטו, בדומה להקלה המבוקשת בנכס הנדון. בחינת ההשבחה בשומות אלו נערכה בהתייחס לגובה 3.2 מ' כגובה המותר במצב הקודם, זאת בהתאם להוראות תכנית ח/3/1.
יחד עם זאת קיים מספר רב של שומות מכרעות אשר נערכו בעיר ועסקו במקרים בהם נתבקשה הקלה מגובה מצב קודם של 3 מ' ברוטו, על אף שהנכסים נכללו בתכנית ח/3/1. בחינת ההשבחה במקרים אלו נערכה בהתייחס לגובה 3 מ' ברוטו כגובה המותר במצב הקודם. להלן מס' דוגמאות: 6867/21, 6867/23, 6873/7, 6866/34 ו- 6872/68.

לאור האמור ועל אף נוסח ההקלה בהחלטת הועדה יובא בחשבון כי הגובה המותר במצב הקודם הינו 3 מ' ברוטו.

הצדדים מסכימים כי גובה של 3 מ' ברוטו מהווה גובה נטו של 2.65 מ'. יחד עם זאת גובה הקומה הבנויה במצב הקודם עפ"י תכנית הבקשה להיתר הינו 2.62 מ'. מאחר ומימוש הגובה המירבי במצב הקודם הצריכה הריסת התקרה הקיימת, בבחינת ההשבחה יובא בחשבון גובה של 2.62 מ' נטו במצב הקודם.

מקדם ההשבחה

הגובה המבוקש במצב החדש הינו 3.5 מ' נטו. דהיינו, מדובר על תוספת גובה משמעותית של 88 ס"מ. גובה הנטו עלה בשיעור של 33.6% בין שני מצבי התכנון.

תוספת הגובה בדירה מהווה שיפור תכנוני. תוספת הגובה מייצרת תחושת מרחב, תורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה ואפשרה התקנת תקרות גבס עם תאורה שקועה ומעליהן תעלות מערכת המיזוג.
כשמאי הצדדים אני סבורה כי קיימת תועלת שולית פוחתת וכי התרומה לשווי אינה לינארית. שיעור התרומה שהובא בחשבון הינו 50%, שיעור תרומה המגלם שוליות.
יצוין כי בשכונה נערכה שומה מכרעת לדירת גג שהוגבהה הממוקמת ברחוב יצחק רבין 40 (6873/7). במסגרת השומה השוותה השמאית המכריעה את התמורה שהתקבלה עבור דירת הגג ביחס לנתוני מכר של דירות בגובה טיפוסי. נמצא כי חלה השבחה גולמית בסך 600 ₪ למ"ר נכון ליום 1.4.2014, בגין הגבהה מגובה ברוטו של 3 מ' ל-4 מ'. תוך שימוש

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בגישת החילוץ משווי מ״ר בנוי שנקבע בשומה, מתקבלת השבחה גולמית בשיעור של כ-15% בשווי הקרקע של הדירה.

אינני מוצאת מקום לערוך הבחנה בין השימושים השונים בדירה כפי שערך שמאי המבקשת. מקדם ההשבחה שיובא בחשבון מהווה מקדם תרומה ממוצע. על אותו משקל בבואנו לאמוד שווי דירה איננו מייחסים מקדמי שווי שונים למטבח, לחדר המגורים ולחדרי השינה.

עלויות עודפות

לצד השיפור התכנוני שבהגבהת הדירה קיימת התייקרות בעלות הבניה, אותה יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה. אני מעריכה את העלות הנוספת בכ-10% מעלות בניה ישירה הנאמדת בסך של 4,500 ₪ למ״ר, דהיינו התייקרות הבניה מוערכת בסך של 450 ₪ למ״ר.

הצדדים מסכימים כי במועד הקובע היה מצוי הבניין במצב שלד לאחר שהופסקה בו הבניה. דהיינו, לצורך הגבהת הדירה היה צורך בפירוק התקרה הקיימת. הבאתי בחשבון כי הבניין היה מצוי בלאו הכי בהליך בניה לצורך השלמת הקמתו. עפ״י מחירון דקל עלות הריסת תקרת בטון מסיבית בעובי 15 ס״מ לרבות חיתוך הזיון הינה בגבולות של 225 ₪ למ״ר.

לאור האמור לעיל סך העלויות העודפות שיובאו בחשבון בתחשיבי הינן 675 ₪ למ״ר.

9.2 תרומת ההקלה להקמת פרגולה מבטון בקומה 8 לשווי הנכס

9.2.1 טיעוני המשיבה

ההשבחה נובעת מהקלה לבניית שתי פרגולות מבטון בקומה 8, האחת בשטח של 8.14 מ״ר והשנייה בשטח 5.84 מ״ר.

פרגולה מבטון הינה המשך ישיר של הדירה. יש לכך תרומה לשווי אף אם זניחה. הובא בחשבון מקדם שווי 0.1 המשקף בינוי מקונסטרוקציית בטון לעומת פרגולה מבניה קלה.

9.2.2 טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה. במצב הקודם מותרת הקמת פרגולה מבניה קלה. רוחב הפרגולות המבוקשות הינו 1.38 מ׳ בלבד. לאור מידותיהן ברור שמדובר בפרגולות דקורטיביות בלבד אשר אינן מיועדות להצללה ואשר אינן עולות ביתרונותיהן על פרגולות מקונסטרוקציית עץ או מתכת. מדובר בהעדפה סובייקטיבית השוק אינו רגיש לתרומה זניחה שכזאת.

9.2.3 הכרעה

ההקלה מאפשרת הקמת פרגולה מבטון במקום פרגולה מקונסטרוקציה קלה של עץ או מתכת. דהיינו, מדובר על הקלה בחומר ממנו עשויה הפרגולה ולא הקלה בעצם הזכויות להקמתה. קבלתי את טענת שמאי המבקשת כי מדובר בהעדפה סובייקטיבית. בכל מקרה, אני סבורה כי מקדם שווי ראוי לפרגולה הינו 0.1 מעל מקדם שווי למרפסת וכי המקדם הראוי להקלה בחומר ממנו עשוי הפרגולה הינו לכל היותר 0.2. דהיינו, ההשבחה

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שניתן לייחס לאישור ההקלה הינה 0.3 מ״ר אקוויוולנטיים[3]. מדובר בהשבחה זניחה בעוד שערכי הקרקע אינם רגישים לשינויי שווי של שברירי אחוז.

לאור האמור לעיל, אני קובעת כי תרומת התכנית לשווי הנכס, ככל שקיימת הינה זניחה ואינה משביחה.

9.3 ערכי שווי

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת אינו חולק על הערך שקבע שמאי המשיבה, 6,000 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע. הערך תואם לטעמו את המיקום בשכונת קרית רבין ואת היות הבניין גובל ברחוב משה דיין, ציר תנועה מרכזי וסואן.

קיימת מחלוקת לעניין מקדם השווי לדירת פנטהאוז. השמאי סבור כי מקדם השווי הראוי הינו 1.25. לצורך ביסוס טענתו הציג השמאי ניתוח מחירי מכירה של דירות מגורים ודירות פנטהאוז באותם בניינים.

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 6,000 ₪, זאת לטענתו בהסתמך על הנתונים הבאים:

א. עסקה מיום 2.7.2014 למגרש ברחוב התמר בשכונת ח/300 המיועד להקמת 45 יח״ד תמורת מחיר המשקף שווי של 820,000 ₪ קרקע ליח״ד. לא הוצגה אסמכתה עם נתוני העסקה.

ב. שומה מכרעת לנכס הממוקם ברחוב אריה שנקר המהווה גו״ח 7168/159 בה נקבע שווי של 6,000 ₪ למ״ר מבונה לדירות בשטח העולה על 120 מ״ר ושווי של 9,000 ₪ למ״ר מבונה בדירות ששטחן 80-70 מ״ר, ליום 17.5.16.

השמאי קבע מקדם שווי לדירת פנטהאוז 1.5, מקדם אשר משקף את תרומת המרפסת ואת ייחודיות הדירה.

הכרעה

שמאי הצדדים מסכימים לשווי מ״ר מבונה בסך של 6,000 ₪. בחנתי עסקאות של דירות מגורים ברחוב, לרבות בבניין נשוא השומה:

תאריך	כתובת	מס׳ חדרים	שטח	קומה	מחיר
22.3.16	שמעון אבידן 22	5	120	1/9	2,340,000 ₪
26.2.17	שמעון אבידן 10	5	120	2	2,225,000 ₪
16.3.17	שמעון אבידן 10	4	96	2	2,100,000 ₪
28.11.17	שמעון אבידן 18	5	120	4/9	2,450,000 ₪
21.12.17	שמעון אבידן 18	5	120	4/9	2,300,000 ₪

בהתחשב בעסקאות שפורטו לעיל, החלטתי לקבל את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ״ר מבונה בגבולות של 6,000 ₪ שהינו בתחום הסביר, אם כי על הצד הזהיר.

[3] פרגולות בשטח של 13.98 מ״ר X מקדם שווי 0.1 X מקדם השבחה 0.2.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מקדם השווי הראוי לטעמי לדירת פנטהאוז יחידה בקומה העליונה של הבניין הינו 1.3. מקדם השווי אינו אמור לגלם את שווי מרפסת הגג כטענת שמאי המשיבה, שכן להגבהת הדירה אין כל השפעה על ההנאה ממרפסת הגג.

10. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן ההשבחה אשר חלה בנכס הנדון הובאו בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, השבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
ב. ההשבחה מהווה את ההפרש בשווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון כמפורט בסעיף 6 לעיל, זאת למועד הקובע.
ג. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו יום אישור ההקלות. המועד הקובע להערכה זו מפורט בסעיף 3 לעיל.
ד. מיקום הנכס ברחוב שמעון אבידן, בשכונת קרית רבין בחולון.
ה. זכויות הבניה המותרות עפ"י תכניות בתוקף.
ו. המימוש המבוקש הינו מימוש בדרך של בקשה להיתר.
ז. הערכים אינם כוללים מע"מ.

11. תחשיב ההשבחה

תרומת ההקלה לתוספת גובה בקומה 9 לשווי הנכס

תוספת גובה	0.88 מ'
שיעור הגידול בגובה (0.88/2.62)	33.6%
מקדם תרומה לשווי	50%
סה"כ שיעור ההשפעה	16.8%
שטח עיקרי	144.27 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי	24.24 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה (6,000 ₪ X 1.3)	7,800 ₪
השבחה גולמית	189,051 ₪
עלויות עודפות (144.27 מ"ר X 675 ₪)	(97,382 ₪)
השבחה למועד הקובע	**91,669** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

12. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	4.4.2017	₪ 91,669	₪ 45,835

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com