רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 6 מאי, 2021
מינוי: 2111-2020
מספרנו: מכרעת.315

לכבוד
המבקשת
אורגן הנדסה בע"מ
ע"י גב' אילת לוז בן-דב וגב' דליה אביב,
שמאיות מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב חיפה
ע"י מר רז דידי,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 10861 חלקה 212

רחוב פבזנר 16

שכונת הדר הכרמל, חיפה

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 מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רז דידי, מיום 6 יולי 2020 וכן במסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 18 נובמבר 2020.

עמדת המבקשת, אורגן הנדסה בע"מ, מפורטת בשומתן של שמאיות המקרקעין גב' אילת לוז בן-דב וגב' דליה אביב (אביזמיל), מיום 8 אוקטובר 2020.

ביום 16 דצמבר 2020 קיימתי דיון בהשתתפות מר אורן מילר, מר אמיר מילר והשמאית גב' אילת לוז בן-דב מטעם המבקשת והשמאים מר רז דידי ומר ניר גראואר מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור הקלות. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ בתאריך 7.4.2021. בביקור נכחו נציגי המבקשת מר אורן מילר ומר אמיר מילר ושמאי המשיבה מר רז דידי.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע הינו 25.5.2020, מועד אישור ההקלות ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית.

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 שומה:	10861
חלקה:	212
שטח החלקה הרשום:	453.5 מ״ר
כתובת:	רחוב פבזנר 16, שכונת הדר הכרמל, חיפה
מהות הנכס:	חלקה עליה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת הדר הכרמל חיפה. גבולות השכונה: רחוב נורדאו מצפון מזרח, רחוב בלפור מצפון מערב ורחוב ארלוזורוב מדרום. השכונה ותיקה, נוסדה בתחילת המאה הקודמת ומאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות אשר בחלקם קומת קרקע מסחרית.

בשכונה בתי כנסת, בית חולים גריאטרי, מתנ״ס, מועדון גימלאים, התיאטרון העירוני של חיפה וגן ציבורי ״בנימין״.

רחוב פבזנר מהווה רחוב חד סיטרי וללא מוצא אשר תחילתו ברחוב בלפור בצפון מערב. סופו של הרחוב בסמוך לתיאטרון העירוני של חיפה.

הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה מצוקת חניה.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 212 בגוש 10861 בשטח רשום של 453.5 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. פני הקרקע מישוריים. על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע המשמשת כמשרד תיווך. הבניין כולל 6 דירות, 2 דירות בכל קומה. הבניין ללא חנייה וללא מעלית נוסעים. הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג בטון שטוח. מצבו הפיזי תואם את גילו.

עפ״י תכנית בקשה להיתר, התבקשה תוספת 2 קומות בחלוקה ל-4 יח״ד חדשות ומעלית.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ חפ/61- הדר הכרמל

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 517 מיום 6.6.1935.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד ״Class C״ וקובעת קווי בניין חזיתי וצדדים של 3 מ׳ וקו בניין אחורי של 4.75 מ׳. מותרת בנייה של מבנה אחד על החלקה.

6.1.2 תכנית מס׳ חפ/363

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 3.5.1938.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים ג׳ ו-״ government harbor & railway properties״ וקובעת גובה מקסימלי של 3 קומות.

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

6.1.3 תכנית מס' חפ/229 ה'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3021 מיום 2.2.1984.

מטרת התכנית קביעת אחוזי בנייה מותרים באזורים מאושרים לבנייה למגורים ברחבי העיר חיפה. בהתאם להוראות התכנית באזור מגורים ג' תותר בניה בשיעור של 140% ברוטו.

6.1.4 תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה.

התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ"י התקן ת"י 413, לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

בהתאם להוראות התכנית, קווי הבניין יהיו על פי תכניות מאושרות החלות על המקרקעין. אולם, אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת המבוקשת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יפחתו מ-2 מ' לחזית ולצד ומ-3 מ' לאחור.

התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ"י התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.

תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.11.2019 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית ל- 3 שנים נוספות עד 1.10.2022.

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

תמ"א 1/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.

התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

תמ"א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.

בהתאם להוראות התכנית קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות החלות במקום.

התכנית מתירה בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

עוד קובעת התכנית כי לוועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הוועדה, אפשרות לאשר בבנין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

תמ"א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.

התכנית מתירה בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות.

התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית.

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

ההקלות השונות בקווי הבניין יחולו גם על מבנה חדש.
המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

תמ"א 38/3/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.
התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית. אם הבניין הקיים הוא בן שלוש קומות ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-3. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.
ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הוועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הוועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות אם אי מתן ההיתר נובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.
בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.1.5 תכנית מס' חפ/229י/5

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6388 מיום 7.3.2012.
מטרת התכנית שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים, עידוד בניית גגות משופעים, תוספת שטח בניה למרתפים ותוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.
התכנית קובעת את ההוראות המפורטות להלן-

אופן חישוב שטח בניה- בבניינים חדשים ובדירות חדשות חישוב שטחי הבניה, עיקרי ושירות, ייעשה בהתאם לתקנות ארציות לחישוב שטחים כך שבבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השירות ליח"ד לא יעלה על 45 מ"ר. בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השירות ליח"ד לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השירות הקבועים בתקנות ארציות לחישוב שטחים בכפוף לתנאים בתכנית. לא ניתן להפוך שטחים אשר אושרו ונבנו כשטחים עיקריים לשטחי שירות על פי תכנית זו, למעט שטח מרחבים מוגנים במסגרת שיפור מיגון.

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 שטח-	בנוסף לשטח המפורט לעיל ניתן להתיר: א. חניה מקורה עד 50 מ״ר למקום חניה. ב. שטח שירות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבניין. ג. שטח עיקרי או שירות, בהתאם לשימוש שהותר, המיועד למרתפים. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ״ר ושטח מרתף משותף לא יעלה על 100 מ״ר. שטח מרתף משותף יותר בבניין בו לפחות 4 יח״ד וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד. ד. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ״ר לדירה הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. שטח עליית הגג לא יהווה דירה נפרדת והכניסה אליה תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת. גובה עליית הגג והקומה שמתחתיה, יחד, לא יעלה על 6 מ׳.
מבואה-	שטחה המהווה כניסה ראשית, יחשב כשטח שירות במידה והיא תשמש כניסה לשלוש דירות לפחות ואינה לשימוש עיקרי. הקומה בה ממוקמת המבואה נמנית במספר הקומות המותר או שאושרה כדין. שטח המבואה לא יעלה על 4 מ״ר לכל יח״ד ובכל מקרה לא יעלה על שטח של 120 מ״ר. למרות האמור, במבנה של 3 או 4 יח״ד ניתן יהיה לאשר שטח מבואה של עד 20 מ״ר בתנאי שתשרת את כל יח״ד במבנה. גובה המבואה עד 4 מ׳.
מחסן דירתי-	שטחו יחושב כשטח שירות ולא יעלה על 8 מ״ר נטו. למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר ביניהם יהיה בנוי בטון. בבניין בו לפחות 3 יח״ד, שטח מחסן משותף בבית משותף יחושב כשטח שירות אשר שטחו לא יעלה על 2.5 מ״ר לכל יח״ד ובכל מקרה לא יעלה על שטח של 30 מ״ר נטו. במבנה שמעל 40 יח״ד ניתן יהיה לאשר שטח מחסן משותף של עד 40 מ״ר.
גזוזטראות-	בתחום תכניות שהופקדו לפני 1.1.2010 ותכניות בסמכות מקומית שהופקדו לאחר מועד זה, שטח גזוזטראות יחושב לפי תקנות התכנון והבניה על תיקוניהן כאשר הגזוזטרה תהיה זיזית ופתוחה לפחות משני עברים. בתחום תכניות

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

שהופקדו לאחר 1.1.2010 ושאינן בסמכות מקומית חישוב שטח הגזוזטאות יהיה על פי הוראות תכנית מאושרת.

חניה מקורה וקומת מפולשת- שטחן יחושב בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לתנאים.

הקלות- בנוסף לשטחים האמורים וככל שהתכנית המאושרת שחלה בשטח הופקדה עד ליום 1.8.1989, רשאית הוועדה המקומית לאשר בהקלה תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% משטח המגרש וכן 2.5% עבור תוספת קומה ולא יותר מ-5% בתוספת שתי קומות או יותר (בנוסף על מספר הקומות המותר על פי תכנית מאושרת).

תכנית זו לא תחול על תוספת בנייה לדירות קיימות למעט השטח למרחבים מוגנים וגזוזטראות אשר יחושב בהתאם לתקנות הארציות לחישוב שטחים כאשר הגזוזטרה תהיה זיזית ופתוחה לפחות משני עברים וכן למעט תוספת שטח בדירות דו קומתיות קיימות.

במגרשים בהם קיימים בניינים ונוצל כל שטח הבניה או נותר שטח בניה עיקרי לניצול, תוספת בניה או תוספת עליות גג לדירות קיימות ולדירות אשר נתקבלו כתוצאה של פיצול דירות, תחושב עפ"י תכנית חפ/229/י על שינוייה, למעט האמור לעיל בנוגע לבנייה לתוספת בנייה לדירות קיימות.

6.1.6 תכנית מס' חפ/2000 - תכנית מתאר כוללנית חיפה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8137 מיום 5.3.2019.

מטרות התכנית, בין היתר, פיתוחה של העיר חיפה כמטרופולין הצפוני של מדינת ישראל, הקמתם וחידושם של מבני ציבור, פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני בעיר התחתית, עידוד תהליכי התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות, קביעת מדיניות פיתוח מאוזנת, התאמת מערך התשתיות לצרכים העתידיים של העיר, קביעת פארקים ושטחים פתוחים, קביעת הנחיות בדבר גובה בניה באזורים השונים, פיתוח מערך התחבורה.

החלקה מסווגת בייעוד מגורים בתחום מתחם תכנון מס' 4- הדר הכרמל, בו שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה עד 210% משטח המגרש וגובה המבנים 7 קומות בהם יותר שימוש למגורים בלבד. שטח שירות למגורים יהיה לפי תכנית חפ/229/י/5 על שינוייה.

6.1.7 רישיון בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית חיפה נמצא רישיון בנייה מס' 5180/34 מיום 12.5.1953 להפיכת מקום שאושר בתור מוסך לחנות למכירת צמר וצרכי סדקית.

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

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר לתוספת 4 יח״ד חדשות בקומה רביעית וחמישית מעל מבנה קיים בן 3 קומות, תוספת מעלית ומבואה למעלית. להלן שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח קיים במ״ר	שטח מוצע במ״ר
1	176.49	
2	166.55	
3	160.81	
4		134.20
5		126.02
סה״כ	503.85	260.22

התכנית כוללת בקשה להקלות הבאות:

א. עודף שטח מעל המותר.
ב. תוספת שתי קומות מעל המותר.
ג. שני חדרי שיפור מיגון מוצעים בבליטה למרווח צידי עד 1.5 מ׳ בהמשך למבנה קיים בן 3 קומות.
ד. תוספת מרפסות זיזיות מבטון המוצעות בבליטה למרווח קדמי עד 0.1 מ׳ (מרווח 3 מ׳).
ה. מבואה למעלית המוצעת בבליטה למרווח צידי בשיעור עד 1.4 מ׳ (מרווח 3 מ׳).
ו. תוספת מרפסות זיזיות מבטון המוצעות בבליטה למרווח אחורי עד 0.4 מ׳ ותוספת בניה המוצעת בבליטה לאותו מרווח בהמשך למבנה הקיים עד 0.2 מ׳ (מרווח 4.75 מ׳).
ז. העדר 4 מקומות חניה הנדרשים לתוספת הדירות החדשות.

ועדת המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה להיתר בישיבתה מס׳ 33 מיום 25.5.2020 והחליטה לאשרה בתנאים. בין התנאים, יבוטל עודף שטח של 22.7 מ״ר אשר מבוקש מעבר למתן 11% הקלה המתאפשרים לתכנון המוצע ובסה״כ אושרה תוספת שטח של 260.9 מ״ר.[1]

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס השטרות, של לשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 3 ספטמבר 2020, עולה כי חלקה 212 בגוש שומה 10861 בשטח של 453.5 מ״ר. החלקה בבעלות בעלים שונים.

[1] פירוט השטח בתכנית הבקשה להיתר הוא בהתאם לתכנית בקשה מעודכנת לאחר תיקון תנאי הוועדה. שומות הצדדים נערכו לפי תכנית הבקשה להיתר שהוצגה לוועדת המשנה ביום 25.5.2020.

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

7.2 הסכם רכישה

עפ"י הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 26 אוקטובר 2016 הנכס נרכש תמורת סך של 4,000,000 ש"ח. בהתאם להסכם המכר הבניין בחלוקה ל-8 יחידות, 3 דירות ומשרד בקומת הקרקע ושתי דירות בכל אחת מקומות א' וב'.

7.3 הסכמי שכירות

הועברו לידי הסכמי שכירות מהנכס נשוא השומה כמפורט להלן:

1. נספח הארכת הסכם שכירות שנחתם ביום 11.11.2019, להשכרת דירה מס' 1 עד ליום 13.12.2020, בדמי שכירות חודשיים בסך 1,800 ש"ח.
2. נספח הארכת הסכם שכירות שנחתם בחודש דצמבר 2020, להשכרת דירה בקומה 1 בת 3 חדרים עד ליום 31.12.2021, בדמי שכירות חודשיים בסך 2,500 ש"ח.
3. הסכם שכירות שנחתם ביום 24.8.2020, להשכרת דירה אחורית בקומה 2 בת 3 חדרים עד ליום 31.8.2021, בדמי שכירות חודשיים בסך 2,500 ש"ח.
4. הסכם שכירות שנחתם ביום 24.7.2020, להשכרת דירה בקומה 1 עד ליום 31.8.2021, בדמי שכירות חודשיים בסך 2,700 ש"ח.
5. הסכם שכירות שנחתם ביום 12.6.2020, להשכרת דירה בקומה 2 בת 3 חדרים עד ליום 31.7.2021, בדמי שכירות חודשיים בסך 2,200 ש"ח.
6. הסכם שכירות שנחתם ביום 19.8.2020, להשכרת דירה חזיתית בקומה 3 בת 3 חדרים עד ליום 31.8.2021, בדמי שכירות חודשיים בסך 2,500 ש"ח.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלות	25.5.2020	742,368 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

תוספת שטח למגורים

תוספת שטח למגורים שהותרה בהקלה כמותית	50.47 מ"ר
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
תוספת שטח אקוויוולנטי בהקלה כמותית	40.38 מ"ר אקו'

תוספת 2 קומות למגורים

שטח מבוקש בשתי קומות שנוספו בהקלה	160.43 מ"ר
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
תוספת שטח אקוויוולנטי בהקלה לשתי קומות	128.34 מ"ר אקו'

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

סיכום

תוספת שטח למגורים שהותרה בהקלה כמותית	40.38 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי בהקלה לשתי קומות	128.34 מ״ר אקו׳
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי	168.72 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,400
השבחה במועד הקובע	₪ **742,368**

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס- המבקשת

תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

לטענת שמאיות המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות וזאת בהתבסס על התחשיבים הבאים-

<u>בחינת ההשבחה בהתחשב בשטח בניה מכח תמ״א 38 במצב הקודם</u>

שטח עיקרי מותר עפ״י תב״ע (140% x 453.5 מ״ר)	635 מ״ר
תוספת 2.5 קומות עפ״י תמ״א 38[2]	410 מ״ר
סה״כ זכויות במצב תכנוני קודם	1,045 מ״ר
סה״כ שטח מבוקש	763.41 מ״ר

<u>חילוץ מרכיב הקרקע משווי שטח הבניה המבוקש כבנוי</u>

תוספת שטח למגורים	262.22 מ״ר[3]
שווי מ״ר בנוי	₪ 12,000
שווי תוספת השטח הבנוי כולל מע״מ	₪ 3,146,640
שווי תוספת השטח הבנוי לא כולל מע״מ	₪ 2,689,435
שווי לאחר הפחתת יזמות (20%)	₪ 2,241,196
עלות בנייה (6,000 ש״ח למ״ר)	(₪ 1,573,320)
עלות עודפת לחיזוק עבור 260.9 מ״ר	(₪ 782,700)
כופר חניה (4 יח״ד, 6,066 ש״ח למקום חניה)	(₪ 24,267)
יתרה לקרקע בגין תוספת השטח למגורים	(₪ 139,090)

[2] בהתחשב בשטח קומה עליונה 164.1 מ״ר.
[3] צ״ל 260.2 מ״ר.

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

ככל שלא תתקבל טענתן בדבר העדר השבחה הציגו את התחשיב הבא בהתבסס על עקרונות תחשיב המשיבה-

תוספת שטח למגורים

תוספת שטח למגורים שהותרה בהקלה כמותית	50.47 מ״ר
מקדם בניה חדש על ישן	0.8
תוספת שטח אקוויוולנטי	40.38 מ״ר אקו׳

תוספת 2 קומות למגורים

שטח מבוקש בשתי קומות שנוספו בהקלה	160.43 מ״ר
מקדם שיפור תכנוני (ניוד שטח מוקנה)	0.3
שטח אקוויוולנטי	48.13 מ״ר אקו׳

סיכום

תוספת שטח למגורים שהותרה בהקלה כמותית	40.38 מ״ר אקו׳
שטח מבוקש בשתי קומות שנוספו בהקלה	48.13 מ״ר אקו׳
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי	88.51 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	3,550 ₪
השבחה במועד הקובע לפני הפחתה בגין בינוי חדש על ישן של השטח שנויד וכופר חניה	**314,193** ₪

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

9.1 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

לטענת שמאיות המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות וזאת בהתבסס על תחשיבים שערכו. האחד בהתבסס על השוואה בין שטח הבניה הקיים והמבוקש לבין שטח הבניה המותר במצב הקודם, כולל שטח בניה מכח תמ״א 38. השני בהתבסס על חילוץ מרכיב הקרקע משווי שטח הבניה המבוקש כבנוי.

<u>השוואה בין שטח הבניה המבוקש לשטח הבניה במצב הקודם לרבות תמ״א 38</u>

לטענת שמאיות המבקשת סל הזכויות במצב הקודם, 1,045 מ״ר, כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, גבוה מסך שטח הבניה הקיים והמבוקש, 763.41 מ״ר. מכאן שלא חלה השבחה בגין ההקלות המבוקשות. לטענת שמאיות המבקשת, במצב הקודם יש להביא בחשבון תוספת 2.5 קומות מכוח תמ״א 38 (164.1 מ״ר שטח הקומה העליונה x 2.5 קומות = 410 מ״ר) וזאת בנוסף לשטח עיקרי בשיעור של 140% (635 מ״ר). לביסוס טענתן כי יש להביא בחשבון במצב הקודם שטח בניה מכח תמ״א 38, הפנו השמאיות לשומה מכרעת שערכתי בגו״ח 6214/55 בתחום רובע 3 בתל אביב בה ציינתי כי אני סבורה שאין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית מפורטת מכח סעיף 23 לתמ״א בעת מכר.

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

לעמדתן, במצב הקודם הייתה קיימת ודאות למימושה של תמ"א 38 בנכס נשוא השומה וזאת ממספר סיבות: בהתאם לדף המידע מטעם הוועדה המקומית חיפה, החלקה כלולה באזור להתחדשות עירונית עפ"י מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בהדר הכרמל, חפ/1960; תכנית חפ/2000 מייעדת את החלקה לבינוי של עד 7 קומות; בבניין הממוקם ברחוב פבזנר 20 קיים בניין בן 5 קומות; בבניין הסמוך מצפון, הממוקם ברחוב פבזנר 13 אושרה תכנית נקודתית (חפ/2242) לבניין בן 6 קומות על בסיס מסמך המדיניות חפ/1960.

לטענת המבקשת, הסיבה שלא הגישו בקשה להיתר בנייה מכוח תמ"א 38 היא שיקול כלכלי הנוגע לעלויות החיזוק. שיקול אשר הוביל בדיעבד לעלויות גבוהות יותר.

<u>חילוץ מרכיב הקרקע משווי שטח הבניה המבוקש כבנוי</u>

תחשיב שמאיות המבקשת, בדומה לתחשיב המשיבה, נערך ביחס לתוספת הבניה המבוקשת, כמפורט בסעיף 8.2 לעיל. השמאיות הפנו ל**ערר (ת"א) 85123/12 יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב** בו נקבע כי יש לבחון השבחה בהתבסס על ערכו של הנכס במלואו ולא רק לתוספת הזכויות. במקרים בהם אין מחלוקת כי חלה השבחה ניתן לבחון את ההשבחה בהתבסס על ערכם של הזכויות שנוספו בלבד אך אין לקבוע זאת באופן אינטואיטיבי.

שמאיות המבקשת הביאו בחשבון תוספת בנייה בשטח של 262.22 מ"ר[4] לאחר ניכוי מע"מ, יזמות, עלות בנייה, עלות עודפת וכופר חנייה, הגיעו למסקנה כי היתרה לקרקע שלילית.

שמאיות המבקשת קבעו עלות עודפת בסך 3,000 ש"ח בהתבסס על החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה לפיה כתנאי לקבלת היתר בניה יש להמציא אישור קונסטרוקטור כי הבניין הקיים יכול לשאת את תוספת שתי הקומות החדשות בהתאם לתקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה וכן על עלויות עודפות שנקבעו בשומות מכרעות; בשומה מכרעת בגו"ח 6214/55, 2,650 ש"ח למ"ר ובשומה מכרעת בגו"ח 6214/367, 4,000 ש"ח למ"ר. לשיטת שמאיות המבקשת אזור חיפה מוגדר כאזור סיכון בעל רגישות סיסמית גבוהה.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, העלות העודפת שהובאה בחשבון על ידן לא כוללת שיפוץ וחיזוק הדירות הקיימות. זאת ועוד, ביצוע עבודות שיפוץ וחיזוק של הבניין ללא שיפוץ פנימי של הדירות הקיימות, לא יגדיל את התמורה שקונה סביר ישלם עבור דירה ותיקה ביחס לדירה ותיקה בבניין לא מחוזק ומשופץ.

המבקשת הציגה הצעת מחיר לבניית שתי קומות חדשות הכוללות 4 יח"ד, בניית פיר מעלית, אספקת מעלית עד 4 נוסעים, חיזוק הבניין ועבודות פיתוח והתחברות לבית הקיים בעלות של 2,380,000 ש"ח לא כולל מע"מ. המעלית לא תתרום לשווי הדירות הקיימות, כטענת שמאי המשיבה, שכן היא אינה רלוונטית לדיירי קומת הקרקע ולה תחנות עצירה בין הקומות. דהיינו, נדרשת עליה או ירידה של חצי קומה במדרגות על מנת להגיע אליה.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי הדרישה לאישור קונסטרוקטור שגרתית ונפוצה הרי שבענייננו קיימת התייחסות פרטנית במסגרת החלטת ועדת המשנה, כהנמקה למתנגדים.

[4] בהתאם לתכנית הבקשה לפיה נערכו שומות הצדדים, 260.9 מ"ר. בתכנית בקשה מעודכנת לא חתומה שהועברה לידי במסגרת בקשתי להבהרה, שטח תוספת הבניה הוא 260.2 מ"ר.

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

לטענת המבקשת, בראשית הדרך תוכננה תוספת של 6 יח״ד בשטח כולל של 342 מ״ר, לרבות תוספת בשיעור 5% בגין התקנת מעלית, אך הגדלת הצפיפות והשטח כאמור לא אושרו. הוצג תשריט מסקר תיעוד מחודש יולי 2018, לביסוס הטענה.

בשומה מכרעת בגו״ח 10837/120, אשר הוצגה בשומת המשיבה, בה נקבעה הפחתה בשיעור 15% בגין חיזוק, התאמה ובניית חדש על גבי ישן, מדובר בנכס בן 20 שנה ולא בן 80 שנה כבעניינו.

<u>תחשיב חלופי והתייחסות לתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>

לחלופין ובהתייחס לבחינת ההשבחה בשומת המשיבה בגין אישור ההקלה לתוספת 2 קומות למגורים טענו שמאיות המבקשת כי שטח של 160.43 מ״ר, אשר הותר לבניה בקומות 4 ו-5 החדשות, מהווה שטח מוקנה שנויד מהקומות התחתונות. שטח זה מותר לבניה במצב הקודם והתאפשר ניצולו כהרחבת הדירות הקיימות. כתימוכין לטענה זו הפנו לתשריט שנערך ע״י האדריכלית גב׳ מירב איתן, עורכת התכנית, לפיו התאפשרה תוספת שטח של 125 מ״ר בסה״כ באמצעות סגירת 4 מרפסות מקורות בשטח קומתי כולל של 24 מ״ר ובסה״כ 72 מ״ר ב-3 קומות, סגירת מרפסת פתוחה בשטח של 13 מ״ר בק״א וכן סגירת חלל בשטח של 40 מ״ר בקומת הקרקע. לטענתן, יתרת השטח ניתנת לניצול במסגרת קווי הבניין המותרים.

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון שווי זכויות במצב הקודם וזאת בהתבסס על הנקבע ב**עמ״נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ ב.דייניש בע״מ ואח׳.** לטענת שמאיות המבקשת עניין דייניש אינו רלוונטי בענייננו שכן מדובר בזכויות מוקנות שאינן מצריכות הליך נוסף למימושן. לעמדתן, הזכויות ניתנות למימוש במסגרת מגבלות הבינוי הקיים לפיכך, יש להביא בחשבון לכל היותר מקדם השבחה 0.3 בגין שיפור תכנון ביחס למצב הקודם. לביסוס טענתן, הפנו השמאיות ל**ערר (ת״א) 8001-01-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ׳ חברת נילי אבניו ייזום ובניה בע״מ** בו נקבע כי ככל וקיימות זכויות בנייה אשר בעת אישור התכניות שביסודן ניתן היה לנצלן, תחושב ההשבחה בגינן למועד אישור התכנית ככל שהן נוידו לאחר מכן במסגרת הקלה, בין אם לא היה מכך מנוס לצורך ניצולן בהתקיים פרויקט התמ״א ובין אם נוידו לצורך שיפור תכנוני בלבד, תחושב ההשבחה לעת ההקלה בשל השיפור התכנוני בלבד. עם זאת, כאשר מדובר בזכויות אשר לעת אישור התכנית שביסודן לא ניתן היה לנצלן אלא לאחר אישור הקלה, יש לשום את מלוא ההשבחה למועד אישור ההקלה כנקבע בעניין דייניש ובעניין כהן[5].

שמאיות המבקשת הפנו לשומה מכרעת בגו״ח 10827/47 בה נקבע כי במצב הקודם יובאו בחשבון גם השטחים שהותרו בתכנית ושלא ניתן לממשם במסגרת קווי בניין במקדם 0.8, כהסכמת הצדדים[6]. בענייננו שמאי המשיבה לא הביא בחשבון שווי לזכויות המוקנות במצב הקודם. לטענת השמאיות חוסר השוויון בין הנישומים באותה הרשות אינו לגיטימי.

לעמדת שמאיות המבקשת, מההשבחה בתחשיבה החלופי יש להפחית עלויות עודפות בגין בניה חדשה על קיימת וכן כופר חניה.

5 עמנ (ת״א) 23304-06-14 יצחק כהן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

6 יצוין כי התכנית המשביחה בשומה המכרעת אושרה בשנת 1966 ולכן נקבע כי העקרון שנקבע בפסק דין דייניש אינו חל בעניינה.

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

בהתייחס לתחשיב הנוסף אשר נערך במסמך ההתייחסות מטעם שמאי המשיבה, טענה המבקשת כי תיקון שומה במסגרת תגובה לשומה אחרת נוגד את הוראות חוק התכנון והבניה.

טיעוני המשיבה

במסגרת הבקשה להיתר נתבקשה בין היתר הקלה לתוספת שטח עיקרי וכן הקלה לתוספת של שתי קומות. לטענת שמאי המשיבה, ההקלה בתוספת הקומות מאפשרת ניצול שטח עיקרי של זכויות מוקנות שלא היה ניתן לניצול במסגרת קווי הבניין המותרים. על בסיס העיקרון שנקבע בפסק הדין בעניין דייניש, אין להביא בחשבון המצב הקודם שווי זכויות הכפופות לאישור הקלה. יש לחייב בהיטל השבחה בשווי מלא של מלוא השטח הכלול בהקלה. העיקרון אומץ גם **בערר (חי') 20-01-8005 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה נ' יעקב כודדה.**

בשומה מכרעת בגו"ח 10827/47, אליה הפנו שמאיות המבקשת, נקבע כי במצב הקודם יובאו בחשבון שטחים מוקנים שאינם ניתנים למימוש בהתחשב במגבלות, מאחר והתכנית שהקנתה את הזכויות אושרה בשנת 1966, עובר לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

השטח לחיוב מהווה את שטח הקומות השלישית והרביעית שהתווספו (283.6 מ"ר ברוטו) בניכוי שטח לקיזוז (לפי החלטת הוועדה, 22.7 מ"ר) ושטח המיועד לשיפור מיגון (50 מ"ר). סה"כ 210.9 מ"ר, מתוכו שטח של 50.47 מ"ר בהקלה כמותית ו-160.43 מ"ר מהווה שטח מוקנה שהתאפשר מימושו לאור תוספת הקומות.

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה 0.8 בגין בניה חדשה על קיימת.

להלן התייחסותו לחלופות בשומת המבקשת:

<u>השוואה בין שטח הבניה המבוקש לשטח הבניה במצב הקודם לרבות תמ"א 38</u>

לטענת שמאי המשיבה, טענת המבקשת בעניין זה מתייחסת ישירות לעצם החבות בהיטל השבחה להבדיל מגובהו. בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית, מדובר בטענה שיש לברר במסגרת ועדת ערר.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בסל הזכויות במצב הקודם. מדובר בזכויות שאינן מוקנות ואינן ודאיות. אישורן מותנה בשיקול דעת הוועדה המקומית ובהליך מסובך וארוך הכולל פרסום ויידוע הציבור, הגשת התנגדויות והכרעה בהן. באותו פרק זמן לא ניתן יהיה לנצל את מלוא זכויות הבניה המאושרות בחלקה.

לחיזוק טענתו כי אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם הפנה השמאי **לערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה, רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, עת"מ (ת"א) 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה-ת"א ואח', ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב** וכן לשומות מכרעות בגו"ח 6941/16, 6951/109, 6439/352, 7080/8, 30166/310.

תמ"א 38 חלה על כל מרחב המדינה, השבחה מכוחה נוצרת במועד הוצאת היתר הבניה ביחס למגרש מסוים. כתימוכין לטענתו בעניין מועד היווצרות ההשבחה, הקניית הזכויות ושיקול דעת הוועדה המקומית בעניין זה הפנה שמאי המשיבה ל**בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ ואח', בר"מ 505/15 אופל קרדן**

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

השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון, עע"מ 846/20 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה- מחוז תל אביב נ' אופקים ב.י. רוטשילד 70 בע"מ ואח', ערר (ת"א) 5154/17 עצמון ציון ואח' נ' סווירי מהנדסים בע"מ וכן ל**ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה-גבעתיים ואח'.**

לעמדת שמאי המשיבה, האפשרות להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בעת הוצאת היתר בניה מכוח תמ"א 38 מחזקת את טענתו שאין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. השמאי הפנה ל**ערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון** בה אובחן ההבדל בין שני מצבי התכנון בעניין זה.

<u>חילוץ מרכיב הקרקע משווי שטח הבניה המבוקש כבנוי</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיב חלופי בהתבסס על המבחן הכלכלי שנערך בשומת המבקשת כמפורט להלן-

תוספת שטח מגורים סחיר	210.90 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 18,500
סה"כ שווי תוספת שטח למגורים	₪ 3,901,650
בהפחתת מע"מ	₪ 3,334,744
בהפחתת יזמות (20%)	₪ 2,778,953
עלות בנייה (7,000 ש"ח למ"ר)	₪ 1,476,300
בהפחתת מקדם בינוי חדש על ישן (0.8)	₪ 1,181,040
כופר חניה (4 יח"ד, 6,066 ש"ח למקום חניה)	₪ 24,267
השבחה	₪ 1,156,773

אין להכליל בשטח הבניה לחיוב את שטח הממ"דים שכן שטח הממ"דים פטור מהיטל השבחה מאחר שמדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה. כן הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% כנקבע בשומת המבקשת אך לטענתו מדובר בשיעור רווח יזמי גבוה. רווח יזמי מקובל בענייננו 15-18%. לטענת שמאי המשיבה עלויות הבנייה אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשת גבוהים ולא סבירים והוצגו ללא תימוכין. לחיזוק טענתו הפנה לשומות מכרעות בגו"ח 10808/65, 12510/3 ו- 10914/71-72 בהן נקבעה עלות בנייה בסך 7,000 -7,500 ש"ח הכוללת עלות עודפת לחנייה תת קרקעית. במקרה דנן לא מוקמת חניה תת קרקעית.

העלות העודפת שנקבעה בשומת המבקשת, גבוהה ולא סבירה. ההערה בהחלטת ועדת המשנה בדבר הצורך באישור קונסטרוקטור היא שגרתית. העלות העודפת שנקבעה בשומה מכרעת בגו"ח 6214/367, אליה הפנו שמאיות המבקשת, נוגעת לבניין בן 5 קומות ולא לבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע, כבענייננו, בו נדרשת עלות חיזוק מינימלית. הצעת המחיר אשר הציגה המבקשת מהווה הצעה ראשונית. ההצעה חריגה ואינה תואמת את הערכים במחירון דקל. זאת ועוד, ההצעה כוללת התקנת מעלית המשביחה גם את הדירות הקיימות.

שמאי המשיבה הפנה לשומות מכרעות בגו"ח 6906/57, 6108/391 ו-6110/153 בהן נקבע מקדם בינוי חדש על ישן של 0.8, כבשומתו. כן הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 11362/25 בה נקבע מקדם

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

בינוי חדש על ישן של 0.85 בטופוגרפיה תלולה יותר ולשומה מכרעת בגו״ח 10837/120[7] בה נקבע מקדם חדש על ישן של 0.85 בנכס במיקום דומה מבחינה טופוגרפית לנכס נשוא השומה.
לעמדת שמאי המשיבה, מקדם בניה חדשה על קיימת, 0.8 וכן עלויות הבנייה, 7,500 ש״ח[8] אשר נקבעו בשומתו מגלמות את כל עלויות הבנייה לרבות עלויות חיזוק ומקום חניה בקומת מרתף.
שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים יתרמו לערך הדירות הקיימות באופן ניכר. קונה סביר יראה לנגד עיניו מבנה מחוזק לעומת מבנה שאינו מחוזק. בשומת המבקשת לא נמצא לכך ביטוי.
לעמדת המשיבה תוצאת תחשיב המבקשת אינה סבירה שכן היזם לכאורה ניזוק כתוצאה מהבקשה להיתר שהוא עצמו הגיש.

<u>תחשיב חלופי שנערך ע״י שמאיות המבקשת והתייחסותן לתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>
לטענת שמאי המשיבה, מימוש תוספת בניה בשטח של 160.43 מ״ר במסגרת הקומות הקיימות, כנטען ע״י המבקשת, אינו אפשרי, זאת בהתחשב במגבלת קווי הבניין. הפרוגרמה שהוצגה ע״י שמאיות המבקשת מאולצת ולא עומדת במבחן הסבירות של קונה סביר שמעדיף שטח גרעיני בדירות חדשות, בקומות העליונות. זאת ועוד, אין קוהרנטיות בין השטח שנקבע בשומתן כניתן לניצול במסגרת סגירת מרפסות ומילוי חלל ריק בקומת קרקע לבין פירוט השטח במסמכי האדריכלית שהוצגו. יתרה מזו, סגירת מרפסות קיימות על מנת לנצל שטח עיקרי אינו התכנון המיטבי כי אם ניצול השטח בקומות העליונות בבנייה חדשה, תוך הגדלת הצפיפות. הבקשה להיתר מבטאת את טעמי השוק במועד הקובע.
ככל וטענתן של שמאיות המבקשת תתקבל, טען שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון מקדם שווי של 0.5 למרפסות במצב הקודם, מקדם דומה נקבע בשומה מכרעת בגו״ח 10782/23.
כן יש להביא בחשבון את העלויות העודפות בשני מצבי התכנון שכן מימוש הזכויות לא התאפשר ללא חיזוק הבניין הקיים.

הכרעה

הנכס הנדון מהווה בניין ותיק בן 3 קומות לו מתוכננת תוספת של שתי קומות חדשות בחלוקה לארבע יח״ד. מקור השטח של תוספת הבניה הוא בהקלה כמותית שנתבקשה (50.47 מ״ר) וכן בזכויות בניה מוקנות (160.43 מ״ר) אשר קיימת מחלוקת אם מימושן התאפשר במסגרת הקומות הקיימות ובמגבלת קווי הבניין.
לחיזוק טענת המבקשת כי שטח הבניה המוקנה ניתן היה למימוש במסגרת הקומות הקיימות הציגה תחשיב אשר נערך ע״י עורכת התכנית. בחנתי ומצאתי כי שטח הבניה אותו ניתן היה לממש באמצעות סגירת מרפסות קיימות במסגרת קווי הבניין הוא 94.5 מ״ר[9]. כן מצאתי כי שטח הבניה המבוקש בשתי הקומות הנוספות כולל חדר מדרגות בשטח כולל של 24 מ״ר. יצוין כי החלל בשטח של 40 מ״ר נכלל בשטח הבניה הקיים בקומת הקרקע לפיכך לא הובא בחשבון. לאור האמור, הבאתי בחשבון כי שטח הבניה שהתאפשר מימושו במצב הקודם הוא 94.5 מ״ר וכי

[7] כולל גו״ח 10839/126-128,135-138,239, 10840/2
[8] עלות הבנייה כוללת עלות עודפת בסך 500 ש״ח בגין מקום חניה תת קרקעית.
[9] 94.5 מ״ר=24 מ״ר בק״ק, 33.5 מ״ר בק״א ו-37 מ״ר בק״ב. יצוין כי בק״ב שטח של 13 מ״ר אינו מהווה סגירת מרפסת כי אם חלל מעל מרפסת במסגרת קווי הבניין.

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 שתי הקומות אפשרה מימוש שטח בניה סחיר מוקנה של 41.93 מ״ר[10] אשר לא התאפשר מימושו במצב הקודם. באשר לשטח שהתאפשר מימושו במצב הקודם אני סבורה כי מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.5, זאת בהתחשב בתרומת המרפסות לשווי. באשר לשטח שלא התאפשר מימושו במצב הקודם, בפסק הדין בעניין דייניש נקבע כי מימוש זכויות בעקבות אישור הקלה מצריך גביית מלוא ההשבחה בשיעור המלא שלה.

בניה חדשה על גבי ישנה מייקרת את עלות הבניה. אני סבורה כי יש לבסס את אומדן העלויות העודפות על עלויות בניה. הנחתי ייקור בשיעור של 20% בעלות הבניה הישירה. לאור האמור, תובא בחשבון עלות עודפת לשטח אשר לא התאפשר מימושו במצב הקודם בסך 1,000 ₪ למ״ר. אני סבורה כי הערך מגלם את חלק התוספת בעלויות החיזוק הנדרשות.

קיבלתי את טענת שמאיות המבקשת בעניין הפחתת קרן חניה כתוצאה מהעדר מקום לחניה בתחומי המגרש. בפסק הדין **בר״מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ אורלי בורנשטיין ואח׳** קבע בית המשפט העליון כי בהתחשב בכך שקרן החניה מהווה תנאי בלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לעולם וכי הקרן משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין יש להביאה בחשבון באומדן ההשבחה.

בהתאם לבירור שערכתי עם מחלקת דרכים בעיריית חיפה אני קובעת תשלום כופר חנייה בסך 6,060 ש״ח למקום חניה במועד הקובע בנכס נשוא השומה.

יצוין כי אני סבורה שיש לדחות את טענת המבקשת כי שטח הבניה במצב הקודם עולה על שטח הבניה המבוקש לרבות ההקלה הכמותית שנתבקשה וזאת לשיטתן בהתחשב בפוטנציאל למימוש זכויות מכח תמ״א 38. כטענת שמאי המשיבה, אין מדובר בזכויות בניה מוקנות. לאחרונה נתקבלה החלטת ועדת ערר בעניין בן דוד הרצל אליה הפנתה המשיבה, בה נקבע עקרון דומה.

9.2 ערכי שווי

טיעוני המבקשת

שמאיות המבקשת קבעו כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 3,550 ש״ח וביססו ערך זה על נתוני עסקאות השוואה מדירות ותיקות ברח׳ פבזנר כמפורט להלן-

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	מספר חדרים	קומה	מתוך	שנת בניה	תמורה בש״ח	תמורה למ״ר בש״ח
04/06/2020	10862/61	פבזנר 21	73	3	1	3	1960	805,000	11,027
13/02/2020	10862/28	פבזנר 23	66	3	2	4	1960	730,000	11,061
30/06/2019	10861/102	פבזנר 34	49	2	3	5	1930	390,000	7,959
30/06/2019	10861/102	פבזנר 35	64	3	2	5	1930	690,000	10,781
08/01/2020	10862/61	פבזנר 21	71	3	2	3	1950	770,000	10,845
02/09/2019	10862/28	פבזנר 3	87	3	1	4	1960	765,000	8,793
24/07/2019	10862/60	פבזנר 23	47	3	2	3	1930	615,000	13,085
07/12/2018	10861/112	פבזנר 38	87	3	1	4	1940	770,000	8,851

[10] 41.93 מ״ר=(24 מ״ר+94.5 מ״ר)- 160.43 מ״ר.

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

ממוצע	10,300

בהתחשב בשווי 10,000 ₪ למ״ר בנוי, לאחר הפחתת מע״מ בשיעור 17% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪ שמאיות המבקשת קבעו שווי מ״ר מבונה בסך 3,550 ₪ .

הנכס נרכש ביום 26.10.2016 תמורת סך של 4,000,000 ₪. שמאיות המבקשת הציגו שומה שנערכה בנכס הנדון לצורך קבלת אשראי בנקאי (תקן 19) מיום 15.12.2016 לפיה שווי הנכס הוערך ב-3,630,000 ₪. האמור משקף שווי של 9,000 -8,400 ₪ למ״ר בנוי. כן הפנו לשומה מכרעת ברחוב הגנים 48 (גו״ח 10827/47) בה נקבע שווי מ״ר אקו׳ במצב הקודם בסך 4,050 ש״ח (בהתעלם מפחת תכנוני) ובמצב החדש 3,637 ש״ח וזאת נכון למועד קובע 5.8.2019. מדובר לטענתן בנכס במיקום עדיף משמעותית.

לטענת המבקשת, בעת הרכישה סברה כי שכונת הדר תשגשג. אולם התבדתה. המבקשת הפנתה לכתבה בעיתון ידיעות חיפה מיום 27.11.2020 לפיה שכונת הדר מתדרדרת, נמשכות בה תופעות אלימות, סמים וזנות והיא מושכת שוכרים של משפחות מהכפרים בצפון לאור מחירי שכירות נמוכים.

בהתייחס לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה, טענו שמאיות המבקשת כי נתונים ממגדל התיאטרון, אינם ברי השוואה לנכס הנדון. המגדל הוא חלק ממתחם בו מצוי גן בנימין ורחבת התיאטרון ומהווה בניין חדש הכולל מערכות תשתית חדשות, חניה תת קרקעית (כ-2 חניות לכל יח״ד). הוא מתנשא לגובה של 8 קומות ומשקיף לנוף נמל חיפה ולים. הנכס נשוא השומה, לעומתו, יהווה בניין ותיק בן 5 קומות הכלוא משלושת צדדיו, מיקומו הטופוגרפי נחות, בעל תשתיות ישנות שלא חודשו וללא לובי, נוף וחנייה תת קרקעית. שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות מדירות בקומות גבוהות. לעמדת שמאיות המבקשת לצורך התאמה לנכס נשוא השומה יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 30% מנתוני השוואה אלו. לשיטתן, השוני בצפיפות בין מגדל התיאטרון לבין הנכס נשוא השומה אינו רלוונטי בענייננו שכן ההבדלים מהותיים יותר. בנוסף, אין מקום להביא בחשבון התאמה בגין קומת קרקע מסחרית שכן גם בנכס נשוא השומה קיימת קומת קרקע מסחרית בהיתר.

נתוני ההשוואה הנוספים לפרויקטים חדשים ברחוב העצמאות וברחוב אחד העם, אשר הוצגו במסמך התייחסות מטעם המשיבה אינם ברי השוואה לנכס הנדון. מדובר בפרויקטים ממותגים ויוקרתיים בעלי צפיפות גבוהה מהנכס נשוא השומה. הפרויקט ברחוב העצמאות סמוך למתחמי האוניברסיטה והמכללות שם הביקוש גבוה.

שמאיות המבקשת מסכימות כי נתוני עסקאות מפרויקטים חדשים נכונים יותר להשוואה לנכס נשוא השומה אך נדרשות התאמות כגון נוף ובניה חדשה מול תוספת בניה לבניין ותיק.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 4,400 ₪ וביסס ערך זה על נתוני עסקאות השוואה מבניין מגורים חדש הידוע כ״מגדל התיאטרון״ הממוקם ברחוב פבזנר 29 (גו״ח 10862/87) כמפורט להלן-

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

תאריך	שטח במ״ר	מספר חדרים	תמורה	תמורה למ״ר	מקדם התאמה לתקופה	שווי למ״ר מתואם
22/05/2016	60	3	₪ 1,240,000	₪ 20,667	1.05	₪ 21,700
23/06/2016	71	3	₪ 913,000	₪ 12,859	1.05	₪ 13,502
27/06/2016	68	3	₪ 933,000	₪ 13,721	1.05	₪ 14,407
23/08/2016	50	3	₪ 941,000	₪ 18,820	1.05	₪ 19,761
05/01/2017	71	3	₪ 929,000	₪ 13,085	1.03	₪ 13,477
19/01/2017	100	3	₪ 955,000	₪ 9,550	1.03	₪ 9,837
07/03/2017	50	3	₪ 1,066,000	₪ 21,320	1.03	₪ 21,960
09/05/2017	40	2	₪ 915,000	₪ 22,875	1.03	₪ 23,561
17/09/2017	55	2	₪ 920,000	₪ 16,727	1.02	₪ 17,062
02/10/2017	55	2	₪ 915,000	₪ 16,636	1.02	₪ 16,969
19/10/2017	72	3	₪ 1,035,000	₪ 14,375	1.02	₪ 14,663
16/11/2017	45	2	₪ 780,000	₪ 17,333	1.02	₪ 17,680
28/12/2017	45	2	₪ 870,000	₪ 19,333	1.02	₪ 19,720
10/01/2018	42	2	₪ 630,000	₪ 15,000	1.02	₪ 15,300
13/02/2018	55	2	₪ 840,000	₪ 15,273	1.02	₪ 15,578
07/03/2018	45	2	₪ 850,000	₪ 18,889	1.02	₪ 19,267
05/06/2018	57	3	₪ 1,060,000	₪ 18,596	1.00	₪ 18,596
14/06/2018	52	2	₪ 790,000	₪ 15,192	1.00	₪ 15,192
27/12/2018	45	2	₪ 750,000	₪ 16,667	1.00	₪ 16,667
17/01/2019	55	2	₪ 1,020,000	₪ 18,545	1.00	₪ 18,545
23/05/2019	68	3	₪ 1,060,000	₪ 15,588	1.00	₪ 15,588
14/08/2019	60	3	₪ 1,080,000	₪ 18,000	1.00	₪ 18,000
ממוצע						₪ 17,138

בחילוץ הופחת מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 7,500 ₪.
התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 4,400 ₪ במעוגל.

בתגובה לשומת המבקשת פירט שמאי המשיבה נתונים של שתי עסקאות נוספות באותו הפרויקט:

תאריך	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר
21.6.2020	51	₪ 1,000,000	₪ 19,600
29.7.2020	51	₪ 1,045,000	₪ 20,490

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

בשומה מכרעת בגו"ח 10808/65 נקבע כי מחיר מ"ר בנוי של דירות חדשות בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה חדשה, גבוה בכ-10-15% מהמחיר בדירות חדשות במסלול עיבוי.

לטענת שמאי המשיבה הבחירה בפרויקט זה כנתון השוואה באה על מנת למנוע עיוותים בערך הקרקע, תוך חילוץ ערכי השווי מנתוני השוואה של דירות חדשות בסביבה. "מגדל התאטרון" הוא נתון ההשוואה המדויק ביותר לדירות חדשות בסביבת הנכס ותואם את הביקוש הגבוה לדירות קטנות בסביבה. יצוין כי הפרויקט גובל במבנה התאטרון הפוגע בשווי ובביקוש.

לטענת שמאי המשיבה אין לקבל את מקדם ההתאמה שנקבע בשומת המבקשת ביחס לפרויקט הנדון, 30%. לשיטתו בהשוואה בין הפרויקט והנכס הנדון יש להביא בחשבון את ההתאמות הבאות; 1.05 העדר קירבה למבנה ציבור, 1.07 היעדר קומה מסחרית, 1.1 צפיפות מופחתת (2 יח"ד בקומה)[11], 0.9 מקדם בניה חדשה על ישנה, 1.1 התאמה לתקופה (רוב העסקאות נעשו בין השנים 2016-2018). בהתאם להתאמות האמורות שווי מ"ר בנוי מתואם בנכס הנדון הוא 18,900 ש"ח.

כמו כן, במבנה התיאטרון חניה תת קרקעית. לטענת שמאי המשיבה, עלות הבניה שהביא בחשבון, 7,500 ש"ח היא על הצד הגבוה ואף מגלמת עלות עודפת לחניה תת קרקעית. לחיזוק טענתו הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 10808/65 שם נקבעה עלות בנייה דומה.

בנכס הנדון דירות בשטח קטן של כ-60 מ"ר. באזור הנכס הנדון הביקוש גבוה לדירות קטנות.

לעמדת שמאי המשיבה רחוב פבזנר מהווה אחד מהרחובות המבוקשים בשכונת הדר. הרחוב שקט ופנימי יחד עם זאת נגיש לשירותים ציבוריים ומושך אליו סטודנטים, משפחות צעירות ומשקיעים. הרחוב עבר ועובר שינוי מהותי הבא לידי ביטוי בחדירת משקיעים, קידום תכניות נקודתיות ופרויקטים חדשים. לפיכך, ערכי הקרקע ברחוב מהגבוהים בשכונה. לעמדת שמאי המשיבה הערכים אף יותר גבוהים מרחוב הגנים בו נערכה השומה המכרעת אליה הפנתה המבקשת (בגו"ח 10827/47) המאופיין בשימושי מסחר ומשרדים בקומת הקרקע. לשיטתו על מנת להתאים את הערכים בשומה המכרעת האמורה לנכס הנדון יש להביא בחשבון התאמת מיקום בשיעור 10% והתאמה להיעדר חזית מסחרית בשיעור של 10%.

בפרויקטים בשכונה ובסביבתה מתקבלים לטענת שמאי המשיבה ערכי שווי כדלקמן- בפרויקט "הרובע" במתחם ואדי סאליב מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של 17,200 ש"ח לדירות בשטח 47-70 מ"ר במיקום נחות ביחס לנכס הנדון; בפרויקט "הבור", רחוב אחד העם 6 ו-8 גו"ח 12454/21 מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של 18,500 ש"ח לדירות בשטח 43-62 מ"ר במיקום נחות ביחס לנכס הנדון; בפרויקט רחוב העצמאות בעיר התחתית, גו"ח 10889/32, תוספת בניה חדשה על בניה קיימת, מתקבל שווי למ"ר בנוי בגבולות של

[11] בהתאם למחקר בשיטת דלפי מעודכן לשנת 2020 מקדם הפחתה ראוי לדירות קיימות בבניין בגין תוספת צפיפות הוא 6% בממוצע. לעמדת שמאי המשיבה ההשפעה על הקרקע משקפת מקדם הפחתה של 10% לפחות.

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

18,600 ש״ח לדירות בשטח 60-40 מ״ר. במיקום דיי זהה ביחס לנכס הנדון, צפיפות גבוהה יותר.

אין מקום להתייחס לכתבה שהוצגה בשומת המבקשת בהתייחס לשכונת הדר שכן אין הפניה ספציפית לרחוב הנדון. השכונה גדולה וכוללת אזורים רבים הכוללים ערכי קרקע שונים.

לטענת שמאי המשיבה, השומה שנערכה לצורך קבלת אשראי בנקאי וכן הסכם הרכישה לא הוצגו לו. בכל מקרה, הסכם הרכישה נערך 3.5 שנים עובר למועד הקובע לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן של 1.15. כך שהתמורה משקפת שווי מ״ר בנוי של 9,684 ₪ מתואם. אין מחלוקת כי המבנה תורם לשווי אך מרכיבי המע״מ והיזמות נשחקו לחלוטין. אם מביאים בחשבון כי מרכיב הקרקע גבוה ב-1% ממרכיב הבנייה הרי שווי מ״ר מבונה מתואם בנכס הנדון הוא לכל הפחות 4,940 ש״ח (9,684 ש״ח x 51%).

בשומת המבקשת לא הובאו בחשבון ערכים מפרויקטים חדשים אשר לשיטת שמאי המשיבה, משקפים בצורה טובה יותר את השווי בנכס הנדון. חילוץ שווי מ״ר מבונה מבנייה ותיקה יוצר עיוות בנתונים.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לנתוני ההשוואה הרלוונטיים במקרה הנדון לאומדן ערכי השווי. לשיטת המשיבה יש להעדיף נתוני השוואה מבניה חדשה על פני נתוני השוואה מבניה ותיקה. לשיטת שמאי המשיבה בהעדר נתוני השוואה מבניה חדשה בבניינים בעלי מאפיינים דומים יש להסתמך על עסקאות בבניין חדש הידוע כ״מגדל התאטרון״, תוך ביצוע התאמות. לטענת שמאיות המבקשת פרויקט ״מגדל התאטרון״ אינו בר השוואה לבניין הנדון. לשיטתן בהעדר נתוני השוואה רלוונטיים מבניה חדשה בסביבה הקרובה יש לבסס את ערכי השווי על נתוני השוואה מבניה ותיקה.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים ונתוני השוואה נוספים כמפורט להלן-

<u>בניה ותיקה ברחוב פבזנר</u>

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	שטח במ״ר	מספר חדרים	קומה	מתוך	תמורה	תמורה למ״ר
31/03/2019	10861/140	פבזנר 58	1930	74	3	1	5	₪ 725,000	₪ 9,797
12/06/2019	10861/235	פבזנר 10	1930	51	2.5	3	3	₪ 607,400	₪ 11,910
30/06/2019	10861/102	פבזנר 34	1930	55	5	0	5	₪ 420,000	₪ 7,636
30/06/2019	10861/102	פבזנר 35	1930	64	3	2	5	₪ 690,000	₪ 10,781
30/06/2019	10861/102	פבזנר 34	1930	49	2	3	5	₪ 390,000	₪ 7,959
24/07/2019	10862/60	פבזנר 23	1930	47	3	2	3	₪ 614,999	₪ 13,085
22/11/2020	10861/265	פבזנר 60	1930	59	2.5	2	3	₪ 570,000	₪ 9,661
27/02/2019	10862/28	פבזנר 3	1940	71	3	3	5	₪ 630,000	₪ 8,873
23/04/2020	10861/101	פבזנר 32	1940	37	2	0	3	₪ 350,000	₪ 9,459

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

09/12/2020	10862/28	פבזנר 3	1940	71	3	3	5	₪ 845,000	₪ 11,901
03/01/2019	10861/206	פבזנר 42	1950	54	4	3	4	₪ 680,000	₪ 12,593
14/01/2019	10861/140	פבזנר 58	1950	57	3	1	5	₪ 620,000	₪ 10,877
11/02/2019	10861/205	פבזנר 42	1950	42	2	2	3	₪ 600,000	₪ 14,286
08/01/2020	10862/61	פבזנר 21	1950	71	3	2	3	₪ 770,000	₪ 10,845
07/01/2021	10862/60	פבזנר 23	1950	64	3	2	4	₪ 725,000	₪ 11,328
21/01/2019	10861/234	פבזנר 8	1960	50	2	1	3	₪ 389,400	₪ 7,788
24/05/2019	10862/61	פבזנר 21	1960	68	3	1	4	₪ 650,000	₪ 9,559
02/09/2019	10862/28	פבזנר 3	1960	87	3	1	4	₪ 765,000	₪ 8,793
13/02/2020	10862/28	פבזנר 3	1960	66	3	2	4	₪ 730,000	₪ 11,061
04/06/2020	10862/61	פבזנר 21	1960	73	3	1	3	₪ 805,000	₪ 11,027
15/10/2020	10862/28	פבזנר 3	1960	57	2.5	1	4	₪ 720,000	₪ 12,632
25/03/2020	10862/60	פבזנר 23	1970	50	2	0	4	₪ 400,000	₪ 8,000
17/11/2019	10861/206	פבזנר 42	1980	66	1	4	4	₪ 650,000	₪ 9,848
ממוצע				60.1	2.8	1.7	4.0	₪ 623,774	₪ 10,422

בניה חדשה- פרויקט מגדל התיאטרון, רחוב פבזנר 29

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	שטח במ״ר	מספר חדרים	קומה	מתוך	תמורה	תמורה למ״ר
01/11/2020	10862/87	פבזנר 29	2017	69	3	3	9	₪ 1,100,000	₪ 15,942
17/01/2019	10862/87	פבזנר 29	2018	55	2	8	9	₪ 1,020,000	₪ 18,545
23/05/2019	10862/87	פבזנר 29	2019	68	3	5	9	₪ 1,060,000	₪ 15,588
14/08/2019	10862/87	פבזנר 29	2019	60	3	6	9	₪ 1,080,000	₪ 18,000
21/06/2020	10862/87	פבזנר 29	2020	51	3	8	9	₪ 1,000,000	₪ 19,608
29/07/2020	10862/87	פבזנר 29	2019	51	3	9	9	₪ 1,045,000	₪ 20,490
01/11/2020	10862/87	פבזנר 29	2017	69	3	3	9	₪ 1,100,000	₪ 15,942
ממוצע				62.0	2.8	5.5	9	₪ 1,060,000	₪ 17,271

הנכס הנדון מהווה בניין ותיק בן 3 קומות עליו מבקשים להוסיף 4 יח״ד חדשות בשתי קומות נוספות. בהתחשב בנתוני ההשוואה כמפורט לעיל אני סבורה כי שווי מ״ר בנוי בנכס הנדון 13,500 ₪. בניכוי מע״מ, רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה בסך 6,600 ₪ למ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,450 ₪.

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

10. תחשיב השומה

תרומת ההקלות לשווי הנכס

תיאור	שטח סחיר במ״ר	מקדם השבחה	תוספת שטח במ״ר אקו׳
הקלה לתוספת שטח	50.47	1.0	50.47
הקלה לתוספת קומות- שטח שניתן היה למימוש במצב הקודם באמצעות סגירת מרפסות	94.50	0.5	47.25
הקלה לתוספת קומות-שטח שלא היה ניתן למימוש במצב הקודם כתוספת לקומות הקיימות	41.93	1.0	41.93
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי	186.9		139.65

תוספת שטח אקוויוולנטי	139.65 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	3,450 ₪
עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן (92.4 מ״ר[12] x 1,000 ש״ח)	(92,400 ₪)
כופר חניה (4 יח״ד, 6,060 ₪ למקום חניה)	(24,240 ₪)
השבחה במועד הקובע	**365,152** ₪

11. שומה

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

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	25.5.2020	365,152 ₪	182,576 ₪

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



[12] 50.47+41.93=92.4.

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