
דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 1 -

המבקש:

רון, ג'ואנה ורחמים ששון
ע"י מר ערן לס, שמאי מקרקעין

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י מר אלי ליפה, שמאי מקרקעין

תאריך: 25/11/2010

מס' עבודה: 7168.10

שומה מכרעת להיטל השבחה

בעניין מקרקעין בגוש 6215 חלקה 180

חלקות משנה 16-17

רחוב ויזל 26, תל אביב

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 2 -

1. מטרת השומה

נתמיתי ביום 1/7/2010 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה החלה בקרקעין שבנדון כתוצאה מאישור בקשה להיתר בניה על רקע תמ"א 38.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש (הנישום): מר רונן ששון .

שמאי המבקש: מר ערן לס

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה: תל אביב - יפו (להלן: "הועדה")

שמאי הועדה המקומית: אלי ליפה.

3. מועדים

3.1 המועד הקובע לשומה: 3/6/2005

3.2 מועד ועורך הביקור בנכס: 13/8/2010, ע"י הח"מ.

3.3 מועד הדיון: 12/8/2010 בהשתתפות שמאי הצדדים והנישום מר רונן ששון.

פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת השמאי אלי ליפה מיום 27/4/2010 ובתשובתו מיום 2/8/2010.

בנוסף הגיש השמאי חוות דעת הנדסית של מר ישראל דוד (י.דוד מהנדסים בע"מ).

4.2 עמדת שמאי המבקש מפורטת בשומת השמאי ערן לס מיום 17/6/2010 על נספחיה הכוללים בין היתר:

שומה מכרעת מיום 13/4/1993 שנערכה למימוש הקודם בנכס הנדון,

חוזה מכר בנכס הנדון מיום 18/2/1992,

שומה בגוו"ח 6215/181/12 שנערכה ע"י שמאי הועדה,

חו"ד הנדסית של מר גוטמן יעקב (גוטמן יעקב מהנדסים בע"מ) ותגובת המהנדס גוטמן יעקב לחו"ד המהנדס ישראל דוד.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 3 -

5. פרטי המקרקעין

גוש: 6215
חלקה: 180
שטח החלקה הרשום: 570 מ"ר
השטחים הנישומים: חלקת משנה 16 – 148.5 מ"ר
חלקת משנה 17 – 104.5 מ"ר.
כתובת: ויזל 26, תל אביב.

6. הזכויות במקרקעין

6.1 בהתאם למידע מפנקס הבתים המשותפים מיום 24/12/2006 רשומות על החלקה 17 חלקות משנה. החלקות הנישומות הן חלקות 16 ו17 הרשומות כדלקמן:

חלקת משנה 16

שטח החלקה: 148.5 מ"ר
החלק ברכוש המשותף: 30/130
קומה: שלישית + רביעית.
הצמדות: חניה – 12.5 מ"ר,
מחסן – 6 מ"ר,
קרקע – 2 מ"ר, 2.5 מ"ר,
מעלית + מסדרון + ח. מכונות – 8.5 מ"ר,
גג – 71 מ"ר, 38 מ"ר,
ח. מדרגות – 11 מ"ר,
מרפסת – 30 מ"ר.
בעלויות: ששון ג'ואנה – 1/2
ששון רוקן – 1/2.

חלקת משנה 17

שטח החלקה: 104.5 מ"ר
החלק ברכוש המשותף: 22/130
קומה: שלישית + רביעית.
הצמדות: חניה – 12.5 מ"ר,
מעלית + מסדרון + ח. מכונות – 8.5 מ"ר,
ח. מדרגות – 11 מ"ר,
גג – 86 מ"ר + 18 מ"ר,
מרפסת – 7.5 מ"ר.
בעלויות: ששון רחמים – בשלמות.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 4 -

6.2 בהתאם לחוזה רכישה מיום 18/2/1992¹ הועברו הזכויות בחלקות משנה 13 ו-16 למר רונן ששון (הקונה).

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה הינן חלקות משנה 16 ו-17 המהוות 2 דירות בקומות ג' וגג (בחצאי מפלסים) בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף ברחוב ויזל 26, תל אביב.

הבניין ממוקם במרכז של העיר תל אביב, באזור מבוקש למגורים. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה ותיקה למגורים. בשנים האחרונות קיימת בסביבת הנכס מגמה של עבודות שימור ושיפוץ של מבנים ותיקים.

רחוב ויזל הינו רחוב חד סיטרי המסתעף צפונה משד' בן גוריון.

הנכס הנדון ממוקם באגפו המזרחי של הרחוב, בסמוך לצומת הרחובות ליברמן וויזל. הבניין הנדון, אשר נבנה לפני למעלה מ-60 שנה כולל:

קומת המרתף: דירה, 2 מחסנים.

קומת קרקע: 2 דירות

קומה א': 4 דירות

קומה ב': 4 דירות.

קומה ג': 2 דירות.

בניה קיימת בגג בשטח של 11.38 מ"ר (שטח שירות).

8. המצב התכנוני

מצב קודם:

8.1 תכנית 58 (גדס) - דבר אישורה פורסם ביום 4/1/1940. התכנית מסווגת החלקה כ"אזור דירות א" בו הותר לבניה בניין בן 3 קומות, 35% לקומה וסה"כ 105%, מעל קומת מרתף וקומת ביניים.

8.2 תכנית 76 - דבר אישורה פורסם בי.פ. 140 מיום 8/2/1951. התכנית מתירה תוספת דירת גג, בבניינים בני 2-3 קומות ללא קומת עמודים, בשטח של 54 מ"ר או 33% משטח הגג לפי הגבוה מבין השניים.

8.3 תכנית 1680 - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981. התכנית אפשרה בנית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר מעל לכל דירה בקומה העליונה.

¹ בגין מימוש זה הוצאה שומה מכרעת מיום 13/4/1993.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 5 -

בהתאם לס' 14 להוראות התכנית לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

8.4 תכנית ס' - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3672 מיום 25.8.1989.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לבנית דירות גג בבניינים קיימים, בתנאי שהם אחד מאלה:

- בנין מגורים שגובהו המירבי ע"פ התכנית הראשית 2 או 3 ק' ואין בו קומת עמודים בנוי חלקית/מפולשת או ק.ביניים,
 - בנין מגורים שגובהו המירבי 3 ק' ובנוסף קיימת בו קומת בינים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר בהיתר לפני 1967, הבנין אינו כלול בתכנית מפורטת ספציפית ואינו כלול באזור מגורים מיוחד.
- התכנית מתירה הקמת דירת מגורים אחת על הגג ובמקום בו קיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד.
שטח הדירה בגג לא יעלה על 150 מ"ר.

בנוסף קובעת התכנית כי, בבניין מגורים מותר להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר (כל אחת) במידה ולא מוצו בבנין הזכויות ליחידות דיור המותרות ע"פ התכנית הראשית ולאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יחידות דיור. שטח גג פנוי לא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.

8.5 תכנית ג' - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994.
התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים אשר יוספו לדירות הקומה העליונה, בשטח 23 מ"ר, בגובה של עד 2.5 מ' ובנסיגה של 2 מ' מאחד המעקות ו 1.2 מ' מיתר המעקות. בנוסף, ניתן להקים פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי.
אסורה בניית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ 90% מהקומה שמתחת.

8.6 תמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה"
דבר אישורה פורסם בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.
התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה 1/1/1980.
התכנית קובעת בעיקרה כי הועדה המקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים על פי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחוזק, כדלקמן:
א. תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות: סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הקמת קומה נוספת למבנה, הקמת אגף ובלבד שסך כל שטח התוספת לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של מבנה.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 6 -

ב. הקמת קומה נוספת למבנה בהיקף הקומה מתחתיה.
ג. הקמת אגף נוסף למבנה, בתנאים.
הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין אלה, בתנאים.
תותר תוספת בניה להרחבת הדירות הקיימות בשטח 25 מ"ר לדירה בתנאי בצוע למלוא גובה האגף.
תכניות בניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת.
הקמת קומה נוספת יכולה לשמש גם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבנין.

8.7 היתרי בניה והבקשה להיתר

(א) היתר מס' 4/920678 מיום 17/9/1992 השלמת קומה ג' קיימת, תוספת 2 יחידות דיור על הגג ע"פ 'ס' ופרגולה, תוספת מעלית, חדר מכונות למעלית ואולם כניסה צמוד למעלית. שטחי הבניה:

מרתף:	150.71 מ"ר
קומת כניסה:	208 מ"ר
קומה א':	208 מ"ר
קומה ב':	8.28 מ"ר
קומה ג':	86.56 מ"ר (כולל 2 דירות גג)
מרחבים מוגנים דירתיים:	18 מ"ר להריסה
פרגולה:	19 מ"ר להריסה

ההיתר כפוף למפרט לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר ובתנאי ביצוע השיפוץ תוך שנה מיום הוצאת ההיתר.

(ב) היתר 4-930191 מ-16/3/1993 לתוספת מרפסות לא מקורות בקומה העליונה.

(ג) היתר 09-1047 מיום 31/1/2010 לשנוי יעוד ממחסנים וח. הסקה למשרד.

(ד) הבקשה להיתר:

בהתאם לתכנית בקשה להיתר מס' 2009-1498 מבוקשת הרחבת קומת גג והפיכתה לקומה טיפוסית לפי תמ"א 38. תוספת הבניה המבוקשת בקומה ג' כוללת תוספת יחידת דיור.

תוספת הבניה המבוקשת כוללת:

25 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר ש"ש בקומה ג' תוך פצול השטח ל-2 דירות,
68.71 מ"ר עיקרי + 6.87 מ"ר ש"ש ב-2 מפלסי חדרי היציאה לגג.

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתו"ב מיום 12/3/2008 הוחלט לאשר את הבקשה לחיזוק המבנה ותוספת שטח, כולל תוספת 1 יח"ד, ע"י הפיכת גג לקומה מלאה בקונטור הקומה הטיפוסית, בתנאים.

בין התנאים להיתר: שיפוץ המבנה עפ"י הנחיות חברת ש.מ.מ, ביצוע הריסת קירוי המרפסות, מילוי דרישות תמ"א 38 ואישור פתרון חניה.

בהתאם להחלטת רשות רישוי מיום 16/9/2009 אושרה הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת המנשה בשנה נוספת עד תאריך 12/3/2010.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

9. עיקרי המחלוקת

להלן פרוט עיקרי עמדות הצדדים כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
מהות ההשבחה	ההשבחה מוצגת ב-3 חלופות שבכולן התוצאה הינה שאין השבחה: חלופה א': מצב קודם בהשוואה למצב חדש חלופה ב': המתמקדת בתוספת הזכויות בנכוי הוצאות חזוק. חלופה ג': תוספת הזכויות בקזוז 185 מ"ר דירות גג שבגינן שולם היטל.	ההשבחה מתמקדת בתוספת זכויות בניה: תוספת 25 מ"ר בקומה העליונה בנית 3 חדרי יציאה לגג בשטח 68.71 מ"ר ומרפסות גג של 144.66 מ"ר. אין השבחה בגין פצול יח"ד בקומה העליונה בהתחשב בעלויות התאמה וכופר חניה. מההשבחה יופחתו עלויות חזוק יחסיות.
בסיס נתונים	לא מציג.	7/8/2005, 6215/181/12, ויזל 24, דירת 3 ח' ק.ג., \$195,000.
ערכי שווי	6,500 ₪ קרקע למ"ר מבונה אקו. 25,000 ₪ למ"ר קיים	10,000 ₪ קרקע למ"ר מבונה אקו.
מקדמי שווי	1.25 ח.גג	0.7 תוספת שטח בהפסד מרפסת גג. 0.3 מקדם מרפסת גג
עלויות חיזוק להפחתה	בהתאם לחו"ד הנדסית עלות חיזוק הבניין לא כולל מע"מ = 861,650 ₪	בהתאם לחו"ד הנדסית עלות חיזוק הבניין בהתאמה למועד הקובע = 590,000 ₪ מאחר וחיזוק הבניין משביח הקיים יוכרו מחצית ההוצאות = 295,000 ₪
תחשיב ההשבחה	חלופה א': מצב קודם: דירה עורפית = 2,185,000 ₪ דירה חזיתית = 2,743,750 ₪ סה"כ = 4,928,750 ₪ מצב חדש: הזכויות (1.25X60 + 226) X 10,000 ₪ = 3,122,500 ₪ שווי מבנה = 305,100 ₪ סה"כ = 3,427,600 ₪ השבחה: = שלילית. חלופה ב' – תכנית 1680 חלה ולכן תוספת בניה 21.5 מ"ר בלבד. 6,500X21.5 ₪ X 0.7 = 97,825 ₪ בנכוי עלויות חיזוק ההשבחה שלילית. חלופה ג': שולם על 185 מ"ר ד.גג לכן התוספת 295 מ"ר – 185 מ"ר = 110 מ"ר 110 מ"ר X 6,500 ₪ = 715,000 ₪ בנכוי עלויות החיזוק ההשבחה שלילית. אין השבחה.	0.7 X 10,000 X 25 = 175,000 ₪ 10,000X(0.3X144.7 + 68.7) = 1,121,000 ₪ סה"כ השבחה = 1,296,000 ₪ בהפחתת הוצאות חזוק = 296,000 ₪- סה"כ השבחה = 1,000,000 ₪ בהתאמה יחסית למרכיבים: ההשבחה לתוספת 25 מ"ר = 135,000 ₪ 5% היטל השבחה = 6,750 ₪ השבחה ח.גג = 865,000 ₪ 50% היטל לח.גג = 432,500 ₪ סה"כ היטל השבחה = 439,250 ₪

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

10. הכרעה, גורמים ושיקולים

10.1 מהות ההשבחה

שמאי הועדה מתייחס לתוספת השטחים בהתאם לבקשה להיתר. שמאי המבקש מפרט 3 חלופות: חלופת השוואת מצב קודם למצב חדש, חלופת המתייחסת לתוספת השטח תוך הבאה בחשבון של תכנית 1680 במצב קודם, וחלופת המקזזת משטח התוספת שטח דירות הגג הקיימות.

הכרעה

ההשבחה מהווה הפרש שווי מקרקעין בין שווים במצב חדש לשווים במצב קודם, על כל מרכיבי השווי.

בנסיבות בהן במצב החדש לא חל שנוי פרט לתוספת זכויות, דהיינו השווי החדש של המקרקעין כולל את השווי הקודם של המקרקעין (באופן זהה) + שווי של אלמנט משביח, ניתן להשתמש בטכניקה המתמקדת באלמנט המשביח עצמו. טכניקה זו היא למעשה תוצאה של הפחתת שווי קודם משווי חדש הכולל את אותו השווי הקודם + שווי האלמנט המשביח. בהליך הפחתה מתקזז השווי הקודם הזהה בשני המצבים.

בכל שיטה יש לבצע בקרה ולהכליל כל השיקולים הרלבנטיים. הטכניקה הינה אמצעי להגיע להערכת מרכיב ההשבחה באופן המדויק ביותר.

אינני מקבלת חישוב ההשבחה בחלופות ב' ו ג' כפי שטוען שמאי המבקש: חלופה ב' נסמכת על תכנית 1680 כמצב קודם – תכנית הקובעת מפורשות בהוראותיה כי לא תותר תוספת בניה על קומת חלקית, ולפיכך שגויה. חלופה ג' מקזזת שטח הבניה הקיימת (בהיתר) מכוח תכנית ס' מהתוספת המבוקשת ואינה משקפת את המציאות (בה מבוקשת תוספת לרבות הקיים מכוח תכנית ס').

במקרה הנוכחי ניתן לאמוד ההשבחה בהתייחס לתוספת תוך הבאה בחשבון של הפסדים והוצאות הנגרמות בגינה.

10.2 נתונים וערכי שווי

שמאי הועדה מציג עסקת מכר דירה ברחוב ויזל 24, מניתוחה מגיע לשווי של 10,000 ₪ קרקע למ"ר מבונה. שמאי המבקש אינו מציג בסיס נתונים ותחשיב וקובע שווי של 6,500 ₪/מ"ר.

מנתוח הנתונים שבפני² (ממערכת שעם) מקובל עלי השווי שקבע שמאי הועדה - 10,000 ₪ קרקע למ"ר מבונה.

2

גו"ח	תאריך מכירה	שווי מכירה ב\$
6215/179/11	06/12/2005	\$256,322
6215/181/12	21/09/2005	\$195,000
6215/179/6	12/01/2005	\$237,000
6215/229/4	23/11/2005	\$165,000

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 9 -

10.3 עלויות חזוק המבנה

שמאי המבקש הציג חו"ד הנדסית של מהנדס גוטמן יעקב מיום 9/5/2010. במסמך זה נכתב כי חישוב ותכנון החיזוק בוצע בהתאם לנדרש ולהנחיות ת"י 413 ואושרו ע"י מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב באמצעות הבודק החיצוני י.דוד מהנדסים בע"מ. סכום העלויות הינן כדלקמן:

ביסוס: 52 כלונסאות וחיזוק ביסוס קיים:	218,750 ₪ + 10,500 ₪
קירות בטון במעטפת הבנין:	305,200 ₪
קורת ראש:	44,000 ₪
חיזוק עמודים קיימים:	48,000 ₪
טיח חיצוני חדש:	235,200 ₪
סה"כ:	861,650 ₪

במסמך נוסף טוען כי כ 90% מהעלויות רלבנטיות לנדון, למעט עלויות טיח חיצוני חדש ממנו 50% רלבנטי לנדון, וסה"כ העלויות הרלבנטיות – 681,405 ₪.

שמאי הועדה הציג חו"ד הנדסית של מהנדס ישראל דוד מיום 19/10/2010 ובו טוען כי העלויות הרלבנטיות המביאות בחשבון כ 75% מהעלויות לחיזוק נגד רעידות אדמה, הינן:

ביסוס: 44 כלונסאות:	63,600 ₪
קירות בטון במעטפת הבנין:	185,920 ₪
קורת ראש:	33,000 ₪
סה"כ:	282,520 ₪

הכרעה

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להפחית עלויות חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה. המחלוקת היא – מה היקף עלויות אלה. חוות הדעת ההנדסית מטעם המבקש כוללת כל עלויות החיזוק וכן עלויות טיח חיצוני. חוות הדעת ההנדסית מטעם הועדה מתייחסת לעלויות חיזוק נגד רעידות אדמה בלבד.

אני סבורה כי יש לבצע הפחתה עקב אותן דרישות חיזוק המהוות תנאי למימוש הזכויות שמקנה תמ"א 38 ולא היו קיימות במצב הקודם.

מסמך מהנדס המבקש מפרט העלויות וטוען כי אלה אושרו גם ע"י מהנדס מר י.דוד. עובדה זו לא נסתרה לפיכך אני מקבלת הפרמטרים הבסיסיים שבה. בהביאי בחשבון 80% מעלויות החיזוק וכ 25% מעלויות שיפוץ החזית כעלויות רלבנטיות מתקבלת עלות רלבנטית של 560,000 ₪³.

3

כלונסאות	624	350 ₪	80%	174,720 ₪
חיזוק ביסוס קיים	10,500 ₪		80%	8,400 ₪
קירות בטון	109	2,800 ₪	80%	244,160 ₪
קורות	44,000 ₪		80%	35,200 ₪
חיזוק עמודים	48,000 ₪		80%	38,400 ₪
טיח חיצוני	235,200 ₪		25%	58,800 ₪
סה"כ				559,680 ₪

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 10 -

10.4 תחשיב ההשבחה

להלן תחשיב ההשבחה המביא בחשבון:

מקדם חדר על הגג – 1.25 (כפי שטען שמאי המבקש)
מקדם תוספת שטח בקומה ג' במקום מרפסת פתוחה – 0.6,
ומקדם מרפסת גג במפלס העליון – 0.3.

סה"כ	א.קו.	שטח	
15	0.6	25	עיקרי
85.9	1.25	68.7	ח.גג
43.4	0.3	144.7	מרפסת גג
144.3			
10,000 ₪			שווי קרקע למר
1,442,850 ₪			השבחה
560,000 ₪			עלות חיזוק
882,850 ₪			השבחה

10.5 שיעור ההיטל

בהתאם לס' 19 (ב1)(1) לתוספת השלישית שיעור ההיטל כתוצאה מאישור תמ"א 38 הינו עשירית מהשיעור הקבוע בס' 3 (מחצית ההשבחה).

שמאי הועדה טוען כי יש לייחס שיעור זה רק להשלמת קומה ג' (תוספת 25 מ"ר) וכי הבניה על הגג נובעת מתכנית ג' בגינה יש לחייב במחצית ההשבחה. עם זאת המועד הקובע לדעתו הינו מועד אישור תמ"א 38.

הכרעה

אינני מקבלת טענת שמאי הועדה.

תוספת השטח - הן שטח השלמת קומה ג' והן שטח הבניה על הגג, מתאפשרת מכוח אישור תמ"א 38. נכון הוא שחדרי יציאה לגג מותרים לבניה במרחב תכנון תל אביב מכוח תכנית ג' אך לא מעל 'קומה חלקית'. לפיכך השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה היא זו המאפשרת ניצול אותן זכויות המוקנות בתכנית ג'.

ללא תמ"א 38 לא ניתן היה להשלים הבניה בקומה ג' וממילא לא ניתן היה לבנות מעליה⁴. (גם המועד הקובע הינו מועד אישור תמ"א 38).

לפיכך שיעור ההיטל הינו 5% מההשבחה = 44,143 ₪

⁴ דומה הדבר למצב של הגדלת תכנית קומת הקרקע (נניח בהקלה) וכנגזר מכך גדלות זכויות הבניה למרתף. זכויות נוספות אלה במרתף אינן נישמות למועד תכנית ע'.

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 11 -

10.6 חלוקת שכר טרחתי

שקלתי חלוקת שכר טרחתי באופן לא שווה לנוכח העובדה כי תוצאת ההכרעה במחלוקת היא באופן מובהק לטובת אחד הצדדים (המבקש)⁵. מאחר ותוצאה זו נובעת בעיקרה מפרשנות משפטית בעניין שעור היטל (לא ידועה לי פסיקה בנושא), החלטתי להותיר חלוקת שכר הטרחה בחלקים שווים.

11. שומה

לאור כל האמור לעיל,
מוערך היטל ההשבחה כתוצאה מאישור תמ"א 38,

בסכום של - 44,143 ₪.

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

⁵ ולא מהטעמים המפורטים בשומת המבקש.