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

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
ע"י הגב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין.

המבקשת:

הגב' סיון דולב
ע"י הגב' אסתר מלאכי, שמאית מקרקעין.

תאריך: 4/2/2019

מספרנו: 8021.18

מס' מנוי: 1912-2018

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 7092 חלקה 103 ת"ח 3

רחוב דיזנגוף 74

תל אביב

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

- 2 -

- 1. מטרת השומה**
- נתמנתי ביום 10/10/2018 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| נושא המחלוקת: | היטל השבחה |
| גורם ההשבחה: | אישור תכנית תא/3616/א |
| אופן מימוש הזכויות: | מכר |
- 2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם**
- | | |
|---------|--|
| המבקשת: | הגב' סיוון דולב |
| | שמאית המבקשת: הגב' אסתר מלאכי |
| המשיבה: | הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו |
| | שמאית הועדה המקומית: הגב' גלית אציל לדור |
- 3. מועדים**
- | | | |
|-----|-------------------------|--|
| 3.1 | המועד הקובע לשומה: | 24/1/2018 |
| 3.2 | מועד ועורך הביקור בנכס: | 4/1/2019, ע"י הח"מ. |
| 3.3 | מועד הדיון: | 26/12/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון. |
- 4. מסמכים שהוצגו**
- | | |
|-----|---|
| 4.1 | עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת הגב' גלית אציל לדור מיום 20/8/2018 ובתשובתה לשומה האחרת מיום 5/12/2018. |
| 4.2 | עמדת המבקשת מפורטת בשומת הגב' אסתר מלאכי מיום 3/11/2018. |
- 5. פרטי המקרקעין**
- | | |
|----------------|---|
| גוש: | 7092 |
| חלקה: | 103, תת חלקה 3 |
| שטח חלקה רשום: | 273 מ"ר |
| מהות תת החלקה: | יחידה במרתף בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מסחר. |
| כתובת: | רחוב דינגוף 74, תל אביב. |
- 6. הזכויות במקרקעין**
- | | |
|------------|--|
| 6.1 | בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק מהאינטרנט ביום 25/9/2018 והועבר לעיוני, רשומה תת חלקה 2 כדלקמן: |
| תאור: | דירה |
| תאור קומה: | מרתף |
| שטח במ"ר: | 29.5 מ"ר |
| החלק בר"מ: | 29/522 |

דורית פריאל

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

- 3 -

- בעלויות: לוי דולב שירי 1/3; דולב רועי 1/3; דולב אמדורסקי סיון 1/3; כצוואה.
- 6.2 מסמכי הבית המשותף - בהתאם לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 5/11/1962 רשומה תת חלקה 3 כחנות בת 1.5 ח'.
- 6.3 בהתאם להסכם מיום 3/6/2018 נמכרו המקרקעין בתמורה ל- 100,000 ₪.

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה הינו שטח בנוי המשמש למגורים בקומת המרתף בבנין מגורים מעל מסחר ברחוב דיזנגוף במרכז תל אביב, בתחום הכרזת אונסק"ו.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה ברובה בגובה 3-5 קומות ולאורך הרחובות הראשיים - מעל קומת מסחר.

החלקה הנדונה ממוקמת בגדה המזרחית של הרחוב בקטע שבין רחוב בר גיורא לרחוב בר כוכבא, בסמוך לדיזנגוף סנטר.

על החלקה בנוי בנין מגורים שנבנה בסוף שנות ה-30, כולל 3 קומות מגורים מעל קומת מסחר וקומת מרתף. הגישה לקומה זו הינה ע"י מהלך מדרגות מהמדרכה אל חצר הבנין שבמפלס קומת המרתף. לתת החלקה כוון אויר למרווח הצפוני, אשר בחלקו מקורה.

8. המצב התכנוני הרלבנטי

8.1 תכנית 58 (גדס)

דבר אישורה פורסם בע.ר. 976 מיום 4/1/1940.

התכנית מסווגת החלקה הנדונה בתחום אזור דירות I. עיקר הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר פרט למקומות שבהם ישנה פרצלציה מאושרת, שם מגרש יכול להיות קטן ב- 15% מן המינימום אולם שני בעלים יורשו לבנות בנין משותף על שני מגרשים סמוכים בתנאי ששטח שניהם יחד - 425 מ"ר ומעלה.

אחוזי בניה בקומה: 35%

מס' קומות: 3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים

8.2 החלטה לתוספת שטחי שירות 9-ב/164

השטחים המפורטים בתכנית 58 הינם השטחים העיקריים. בנוסף תותר הקמת מרתפים לשטחי שירות בהתאם לתכנית ע', ושטחי שירות עיליים לממ"דים, מתקנים על הגג ומבואות בשטח עד 20 מ"ר לקומה.

8.3 תכנית 346

דבר אישורה פורסם בי.פ. 288 מיום 23/4/1953.

התכנית משנה יעוד הקרקע לאזור מסחרי ומאפשרת הקמת קומה רביעית חלקית, בכפוף להתקנת מעלית עד קומה שלישית.

שטח קומה רביעית - עד 80% משטח קומות תחתונות, כולל חדר כביסה.

8.4 תכנית 286

דבר אישורה פורסם בי.פ. 216 מיום 28/2/1952.

התכנית קובעת כי הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי של 500 מ"ר. הועדה יכולה להתנות הבניה בקירות משותפים במגרשים ששטחם קטן משטח מגרש מינימלי, בהסכמה.

פרוטוקול 219 8.5

מיום 7/11/1962

באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר אשר בהם מותר סידור של קומת ביניים, מותר יהיה להוסיף את השטח של 75% משטח קומה רגילה לשטח הרצפות הכולל המותר באזור. שטח רצפות כולל יחולק ל- 4 קומות מלאות באזורים שבהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת ביניים, ול- 5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים.

תכנית 1680 8.6

דבר אישורה פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

עפ"י הוראות התכנית, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לחדר יציאה לגג, בתנאי ששטח קומה עליונה לא יפחת מ- 80% מהקומה שמתחתיה. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג.

גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית ע 8.7

דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית מאפשרת בנית קומת מרתף לשימושי חניה ומחסנים, בהיקף קומת הקרקע.

תכנית ג 8.8

דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4208 מיום 21/04/1994.

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת חדרי יציאה לגג, בין היתר, כדלקמן:

- שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.
- תותר הקמת פרגולה בשיעור כולל של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.
- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה שמתחת.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית 2710 8.9

דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4540 מיום 3/7/1997.

התכנית מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים.

תכנית ע/1 8.10

דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

תמ"א 38 8.11

דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית קובעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים מלפני 1/1/1980 בפני רעידות אדמה תוך מתן תוספות בניה זכויות לעידוד חיזוק זה.

סעיף 23 לתמ"א קובע כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

תותר תוספת זכויות בניה לבנין הקיים של 2 קומות וקומת גג חלקית, בתנאים.

שטח הקומה החלקית על הגג – עד מחצית שטח הקומה מתחתיה, אולם ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תותר תוספת זכויות הבניה בהתאם לנקבע בתכנית הגגות בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

לתכנית זו אושרו שינויים, ביניהם תיקון 3/א (13/12/2016) בחלופת הריסה ובניה מחדש. התכנית קובעת כי חישוב תוספת הזכויות יתבסס על שטח קומה בבנין הקיים בפועל.

8.12 **פרוטוקול מספר 12-0028 –** מדיניות לבחינת בקשות להיתר בניה מכח תמ"א 38 (2) דיון באישור מדיניות (8) המשך דיון מתאריך 31.10.12.

תמ"א 38 מאפשרת מתן היתרי בניה מכוחה ואינה מחייבת הכנת תכנית מפורטת. יחד עם זאת, היא מעניקה לוועדה המקומית שיקול דעת ושומרת על זכותה לקבוע אלו תוספות בניה לאשר לכל מבנה ואף לסרב היתר בניה הכרוך בתוספת הזכויות משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות ועוד.

ברובע 3, בבנינים עד 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים), תותר תוספת קומה ומעליה תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובע.

ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, לבנינים שגובהם 3 קומות ומעלה (כולל קומה מסחרית וקומת ביניים) תותר השלמת בניה עד 6 קומות ומעליהן קומה חלקית בתכסית של 65% משטח הגג, בכפוף לנסיגות.

בחלופה של הריסה ובניה חדשה, הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות (בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב כמפורט בתכנית הרובע). תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובע.

8.13 **תכנית 5000**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

8.14 **מסמך מדיניות תא/מק/9086 –** מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3/א מיום 22/11/2017.

מסמך זה מהווה עדכון לפרוטוקול מספר 12-0028 מיום 7/11/2012.

8.15 **תכנית תא/3616 א (רובע 3)**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7668 מיום 9/1/2018.

תכנית רובע 3 מטמיעה את המדיניות העירונית בנוגע לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן את עקרונות הכרזת אונסקו הרלבנטיים.

התכנית חלה על השטח שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול במזרח (לא כולל החלקות לאורך אבן גבירול ולא כולל בניינים שהוגדרו לשימור).

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 6 -

מטרת התכנית לעודד התחדשות מבני המגורים תוך שמירה על אופי המרקם האורבני. התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת. ההוראות הרלבנטיות לנכס הנדון (בתחום הכרזת אונסקו):

א. בניינים חדשים:

התכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות). מימוש זכויות אלה מותנה בעמידה בקווי בנין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת זו – מבטלות.

בחלקה הנדונה (בתחום הכרזת אונסקו) במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר תותר בניה שלא תעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בניינים קיימים:

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לתוספת בבניינים קיימים בהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה – תוספות על גגות, הרחבות, סגירת קומת עמודים ושטח למרפסות. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות. כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבנין.

עיקר ההוראות הרלבנטיות לתוספות בבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1/1/1980, בתחום אזור הכרזת אונסקו (מדרום לרחוב ארלזרוב):

תוספת קומות: ברחובות דינגוף ובן יהודה, בתחום אזור ההכרזה, לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

שטח קומות התוספת: למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות שטח הגג יחושב עם הכללת ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

שטחי הבניה: במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטח המרפסות הללו. בשטחי הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות, מרחבים מוגנים. שטחי המרפסות בנוסף לשטחים אלה עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

שטח בניה קיימת על הגג: בבניינים קיימים בהיתר לפני 1/1/1980 תותר הרחבת דירות קיימות במלוא הרצף האנכי בקווי הבנין המותרים בהיקף של 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד. בתחום אזור ההכרזה - במקרה של בניה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) בהיתר מתוקף תכניות קיימות – יכלול השטח בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.

גובה קומת תוספת: כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מרצפה לרצפה.

נסיגות: קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזית הקידמית לא כולל מרפסות ובליטות. שאר החזיתות בהתאם לקונטור הקיים כולל ההרחבה בצידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות אחרות.

הוראות לקומת הגג: בתחום אזור ההכרזה – תכסית הגג לא תעלה 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. יותרו יח"ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת. גובה מירבי של הבניה כולל מעקה עליון – 4.5 מ' (ומתקנים עד 5 מ').

דורית פריאל

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

- 7 -

במרפסת הגג יותרו בריכות שחיה.	
ממ"דים:	בקווי בנין. במקרה שלא ניתן, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ו- 3 מ' מגבול מגרש אחורי, בתנאים.
צפיפות:	מספר יחידות דיור בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית בהיתר. בקומת הגג תקבע הצפיפות על פי חלוקת סה"כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית. (רלוונטי למגרשים ביעוד מגורים).
	ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי, מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות חדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב- 65 מ"ר. בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בחלק מהבניין או בבניין כולו, יחושב מספר יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי+שירות) ב- 65 מ"ר. שטח דירה מינימלי 47 מ"ר כולל ממ"ד. שטח חדרי הגג לא יבא במנין השטחים לחישוב מספר יח"ד. בחישוב מס' יח"ד, שארית 0.5 ומעלה תעוגל ליח"ד נוספת ולהפך.
תוספת מרפסות:	מותרת הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי ואחורי של עד 1.6 מ'. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר והשטח הממוצע על 12 מ"ר ליח"ד. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמאת המרפסות בקומות הקיימות. המרפסות יבנו בחפיפה מלאה.
חניה:	ע"פ התקן התקף. תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים.
הרחבות בבניינים בעלי היתר קודם ל- 1/1/1980:	הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבנין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.
בניה בקיר משותף	בבניינים הבנויים בקיר משותף, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף (בחזית האחורית בלבד) מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת הדירות הקיימות, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי ס' 149 ובכפוף לכל דין.

9. רישוי

בתיק הבנין מפורטים היתרים שונים ביניהם:

- (1) היתר 809 מיום 15/8/1937 להקמת 3 קומות וסככה על הגג,
- (2) היתר 1412 מיום 2/3/1938 לבנית מרתף, חדר הסקה וגינה מתחת לעמודים, שינויים בקומות א'-ג', סגירת חלק מהסככה ובנין פרגולה. בהתאם להיתר זה, תתי החלקה נשוא השומה מוגדרות ברובן כ"מלוי".
- (3) היתר 152 מיום 5/7/1939 לשינוי מקום חדר כביסה והוספת 4 תאי מחסן ודירה לשומר במרתף (הממוקמת בחלק העורפי של הבנין). בהתאם להיתר זה, תתי החלקה נשוא השומה מוגדרות ברובן כ"מלוי".
- (4) היתר 305 מיום 25/10/1939 להוספת חדר דירה במרתף. בהתאם להיתר זה תתי החלקה נשוא השומה מוגדרות ברובן כ"מלוי". במזרח תתי החלקה - מחסן לכלי השכנים.
- (5) היתר 849 מיום 7/8/1941 להתקנת מקלט.
- (6) היתר 693 מיום 30/1/1947 לשינוי בקומה ד' מסככת כביסה לח"ש והוספת חדר.

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

- 8 -

- (7) היתר 479 מיום 31/7/1950 להוספת חדר בקומה ד'.
 (8) היתר 571 מיום 3/12/1967 לשינויים והפיכת חדר לחנות בקומה א'.

10. עיקרי ההסכמות והמחלוקות

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:
 אין מחלוקת בין הצדדים כי הניצול המיטבי הוא השארת הבנין הקיים וניצול הזכויות לצורך תוספות בניה.

נושא	עמדת שמאית המבקשת	עמדת שמאית הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית א/3616 – 24/1/2018		
תמ"א 38 במצב קודם	יש להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם.	תמ"א 38 אינה זכות מוקנית. הזכויות מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה. תוקף התכנית 5 ש' ואין להביאה בחשבון כשהדחיה ארוכה יותר. הפטור רק בעת היתר לחיזוק.
מהות השבחה/ תוספת הזכויות	תוספת קומה + קומת גג חלקית: הבניה הקיימת כוללת 5 קומות (כולל קומת קרקע תחתונה).	תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית: הבניה הקיימת כוללת 3 קומות וקומת גג חלקית.
כופר חניה	לא ניתן להוסיף מתקני חניה ויש להפחית כופר חניה.	אין מניעה בתוספת מקומות חניה (למשל במתקן) ואין לקזז כופר חניה.
ערכי שווי	קרקע/מר"מ 20,000 ₪	קרקע/מר"מ 24,000 ₪
מקדמי שווי	מקדם דחיה 15 ש', 6% פוטנציאל לתמא קודם רמת ודאות במצב קודם בניה בקיר משותף	מקדם דחיה התאמה לקיים מקדם דירת גג מקדם מרפסת גג
תחשיב השבחה	<p>חלופה 1 – מבנה בן 5 ק': מצב קודם תמ"א 38: קומה 1: 118.3 מ"ר*0.9 קומה 2: 118.3 מ"ר*0.2 קומת גג: 76.895 מ"ר*1.2 מרפסת גג: 41.504 מ"ר*0.3 וסה"כ 234.8 מ"ר מצב חדש: קומה 1: 118.3 מ"ר*1 קומת גג: 76.895 מ"ר*1.2 מרפסת גג: 41.504 מ"ר*0.3 וסה"כ 222.99 מ"ר</p> <p>אין השבחה חלופה 2 – (קומה תחתונה אינה ק.ק.) מצב קודם תמ"א 38: קומה 1: 118.3 מ"ר*0.9 קומה 2: 118.3 מ"ר*0.2 קומת גג: 76.895 מ"ר*1.2 מרפסת גג: 41.504 מ"ר*0.3 וסה"כ 234.8 מ"ר מצב חדש: קומה 1-2: 118.3 מ"ר*2 קומת גג: 76.895 מ"ר*1.2 מרפסת גג: 41.504 מ"ר*0.3 וסה"כ 341.3 מ"ר השבחה במר"א 106.47 מ"ר</p>	<p>שטח קומה טיפוסית ללא מדרגות 118.3 מ"ר תוספת 2 קומות 236.6 מ"ר תוספת קומת גג 76.9 מ"ר ההשבחה: 2 קומות: 1*236.6 תוספת גג: 1.2*76.9 מרפסת גג: 0.3*41.4 סה"כ מר"א 341.3 קרקע/מר"א 24,000 ₪ סה"כ שווי 8,191,092 ₪ בדחיה והתאמה 0.8*0.9 = 5,897,586 ₪ חלק יחסי בר"מ 5.56% 327,664 ₪ היטל השבחה 163,822 ₪</p>

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

- 9 -

נושא	עמדת שמאית המבקשת	עמדת שמאית הועדה
	שווי קרקע/מר"א 20,000 ₪	
	דחיה 15 ש', 6%	0.42
	ההשבחה בדחיה	894,348 ₪
	בניה בקיר משותף 0.8	715,478 ₪
	היטל השבחה	357,739 ₪
	כופר חניה 3 מ"ח	210,000 ₪ -
	היטל השבחה	147,739 ₪
	חלק יחסי 5.56%	8,214.3 ₪

11. הכרעה, גורמים ושיקולים

11.1 תמ"א 38 כמצב קודם

שמאית המשיבה אינה מביאה בחשבון זכויות תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. לטענתה תמ"א 38 אינה רלבנטית במכר. הזכויות אינן מוקנות וכפופות לשקול דעת רחב של הועדה המקומית. הזכויות מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה.

הפטור בחוק נקבע למימוש בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר.

השמאית מפנה לשומות מכריעות, לערר 2900/17 עדה (הדסה גולדנברג) ז"ל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, למסמך החוקרת¹, ולפס"ד חברות הגז. השמאית מדגישה כי תוקף התכנית הינו ל- 5 שנים. השמאית מציינת כי יש לשמור על עקרון רציפות המס ואין להוסיף לשווי הדירה במצב קודם זכויות תמ"א 38.

שמאית המבקשת טוענת כי יש להביא בחשבון את הפוטנציאל לקבלת זכויות תמ"א 38 במצב קודם ומחשבת הזכויות לתוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית. השמאית מפנה לערר רג/85143/13 רון צין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (להלן: **'ערר רון צין'**) ולעמ"מ 8600/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' פגזי בע"מ.

הכרעה

מחלוקת זו מתמקדת בשאלה האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. השאלה עלתה בערר רון צין שם נאמר:

"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלוקתה של תמ"א/38, 2, והוכח כי תמ"א/38, 2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלוקתה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".

שאלה זו אף נדונה בהקשר של תביעה לפי סעיף 197 **בערר 075/15/49 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה** ואף שם מקובלת על ועדת הערר המסקנה שעובר למועד הקובע ניתן היה לצפות לאישור זכויות לפי תמ"א 38 וממילא יש להביא בחשבון השפעה זו בקביעת שווי השוק.

החלטה נוספת כי יש להתחשב באפשרויות בניה מכוח תמ"א 38 - **בערר 85151/16 דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**.

¹ אותו לא הציגה.

נכונה טענת שמאית המשיבה כי מדובר בזכויות הנתונות לשיקול דעת הועדה המקומית וכי אין וודאות מלאה באשר להיקף הזכויות שתאושרנה בקטגוריית הבנין הקיים, אך אין בכך בכדי להצדיק התעלמות מהתכנית. התכנית קיימת ויש להביאה בחשבון על מאפייניה כדין.

11.2 מהות ההשבחה ותוספת הזכויות

שמאית המבקשת טוענת כי הבניה הקיימת כוללת 5 קומות שכן קומת המרתף היא למעשה קומת קרקע תחתונה ומעליה בנויות 4 קומות. קומת המרתף נחשבת כקומה רגילה לפי תקנון תכנית ע'. השמאית מפנה למסמך מדיניות של עיריית תל אביב. במבנה הנדון קומת המרתף כולה ממוקמת מעל פני הקרקע ומהווה קומת קרקע תחתונה, לכן יש לחשב את מספר הקומות בבניין הקיים כבנין בן 5 קומות סה"כ. לפיכך תוספת הבניה הינה רק של קומה אחת מלאה וקומה חלקית נוספת.

בהשוואה לכך, במצב הקודם, בהתאם להוראות תמ"א 3/38, ניתן להוסיף 2.5 קומות.

שמאית המשיבה מביאה בחשבון תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית ומרפסת גג. הבניה הקיימת כוללת 3 קומות וקומת גג חלקית. באשר לקומת המרתף טוענת השמאית כי ע"פ היתר הבניה הקומה אושרה כקומת מרתף.

הכרעה

(א) מספר הקומות הקיימות לצורך חישוב תוספת הזכויות:

היתרי הבניה (מ-1938-1939) הינם לבנין בן 3 קומות וסככה על הגג מעל מרתף הכולל חדר הסקה, מחסן וגינה מתחת לעמודים (בהתאם להיתר 1412). במקומה של הגינה הותרה בניית דירה (היתר 152). תתי חלקה 1-3 בחלקה הנדונה מוגדרים כמילוי.

בתחילת שנות ה-60 נרשם הבית כבית משותף, ובהתאם לרישום זה שטחי קומת המרתף הוגדרו כמחסנים (2), חנות ודירה. חצר הבנין הינה במפלס קומת המרתף באופן שקומת המרתף הינה קומה עילית הפונה בחלק הרלבנטי לכיוון צפון.

קומת מרתף מוגדרת בתכנית ע' כ-

"חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ-0.5 מ' מהמפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים".

בהתאם להגדרה זו הרי שקומה זו אינה בגדר קומת מרתף.

ב-23/8/2015 פורסמה מדיניות עיריית תל אביב בענין הגדרת קומת מרתף בבניינים קיימים בהיתר. המדיניות קובעת בחינה לשאלה האם קומה בבניין קיים במבנה, לפני כניסתה לתוקף של תכנית ע', היא קומת מרתף או קומה רגילה שתכלול במניין הקומות ואחוזי הבניה. נקבע כי הבחינה תתבצע באופן הבא:

"יש לבחון את מפלס ה-0.00 של קומת הכניסה הקובעת ביחס לפני הקרקע הגובלת בגבול המגרש (בד"כ מפלס המדרכה או שביל ציבורי המוביל לכניסה) באזור הכניסה לבניין ולא ביחס לפני הקרקע המקיפים את הבנין. אם מפלס ה-0.00 גבוה עד כ-1.2 מ' ממפלס פני הקרקע כאמור, קומה זו תוגדר כקומת קרקע (או קומת כניסה).

כל קומה הנמוכה ממנה תוגדר כקומת מרתף...."

בהתאם לבחינה זו, מפלס ה-0.00 הינו כמפלס הקרקע באזור הכניסה לבניין ולפיכך

דורית פריאל

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

- 11 -

מפלס זה מוגדר כקומת הקרקע והקומה הנמוכה ממנה מוגדרת כקומת מרתף. לנוכח מדיניות זו במועד הקובע, הרי שקומת המרתף שבהיתר תחשב כקומת מרתף ולא תובא בחשבון כקומה למניין הקומות לצורך תוספת הזכויות.

שמאית המבקשת מפנה לשומת יעקב פז ברחוב יהודה הלוי 123 בגו"ח 7441/22. בשומה זו מאמץ השמאי המכריע את מדיניות הועדה בהתאם לתיעוד שהוצג בפניו מתיק הבניין – שם ראתה הועדה את קומת המרתף כקומה רגילה. אך אין מצב זה זהה למצב הנדון כמפורט לעיל.

מכאן עולה כי תותר בניה של עד 6 קומות וקומת גג חלקית. הבנין בפועל כולל 4 קומות מעל מרתף. לפיכך מקובלת עלי גישת שמאית המשיבה כי התוספת הינה של 2 קומות וקומת גג חלקית.

(ב) מהות ההשבחה

תמ"א 38 הוסיפה זכויות בניה לצורך עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (בכפוף לקריטריונים ותנאים המפורטים בה). במסגרת הוראותיה מאפשרת התכנית תוספת של 2 קומות + קומת גג חלקית לבנין הקיים. ההשבחה, ככל שקיימת, מתמקדת בחלק יחסי של המבקשת בזכויות בניה נוספות אלה.

בהתאם לסעיף 23 להוראות התמ"א, מוסד התכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה על פי הוראות התמ"א, במסגרתה יותאמו הוראות תמ"א 38 לאזור הרלבנטי.

במסגרת תכנית זו ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ"א או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בהוראות התמ"א (בענין שטחי בניה, יחידות דיוור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה). דהיינו, תכנית מפורטת שנערכת לפי סעיף 23 לתמ"א 38 עשויה לכלול את זכויות תמ"א 38 במלואן, את חלקן בלבד או יותר מהן בנושאים המפורטים.

הועדה המקומית קבעה בשנת 2012 מדיניות ליישום זכויות תמ"א 38 כמסמך מנחה למתן היתרי בניה לפי תמ"א 38. במסמך זה נקבע כי ברובע 3, כתוספת לבניינים קיימים, בבניינים עד 5 קומות², תותר תוספת קומה אחת ומעליה קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים. מסמך זה מהווה חלק מהמצב החדש.

תכנית תא/3616/א הטמיעה את הוראות תמ"א 38 (באופן חלקי) ואת מסמך המדיניות ואף קבעה כי התנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה יהיו בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה.

בערר **תא/10/85064 צור מעוף נ' ועדה מקומית ת"א**, הורתה ועדת הערר על ביטול דרישות היטל ההשבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ"א 38. נקבע, כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין בעת המכר ובין בעת מתן היתר הבניה.

מסקנה זו יש לדעתי לייחס אף לתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א באשר לאותן זכויות המפורטות בתמ"א. מכאן שאין לחייב בגין זכויות אלה – לא במכר ולא בעת בקשה להיתר.

² כולל קומת קרקע/עמודים.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 12 -

עם זאת, ומאחר והמבקשת לא פנתה לוועדת ערר בשאלה משפטית זו, להלן הכרעתי במישור השמאי:

ההשבחה מתמקדת בהפרש השווי בין מצב קודם למצב חדש. מקובלת עלי הסכמת הצדדים במקרה הנדון לתוספת זכויות הבניה על הגג בלבד.

במצב קודם מאפשרת תמ"א 38, בבנין הנדון, תוספת עד 2 קומות + קומת גג חלקית. זכויות אלה נתונות לשיקול דעת הועדה המקומית אשר בסמכותה, על פי סעיף 22 לתמ"א, לסרב לתת היתר משיקולים תכנוניים ואחרים המפורטים.

אני סבורה כי קונה בכוח אשר מודע לכך כי חיזוק מבנים ישנים מסוג זה מהווה אינטרס ציבורי לאומי מובהק³, היה מביא בחשבון במצב קודם, צפי ברמת ודאות גבוהה לתוספת קומה + קומה חלקית, וצפי ברמת וודאות נמוכה יותר לקומה נוספת.

לא ניתן לקבוע את מקדם הצפי לניצול תוספת זו בהתאם להיתרי בניה שניתנו בסמוך לפני המועד הקובע, שכן היתרי בניה אלה⁴ ניתנו על רקע מסמך המדיניות המהווה לענין זה חלק מהמצב החדש.

במצב חדש, תכנית א/3616 (שהינה כאמור תכנית מכוחה של תמ"א 38) מאפשרת ניצול אותן הזכויות לתוספת קומות ברמת וודאות מוחלטת.

בשני המצבים התכנוניים התוספות כפופות לחו"ד מהנדס העיר, שיפוץ מבנים, הסכמות הדיירים כולל לענין הבניה הקיימת ללא היתר וכיוצ"ב.

מצב זה בא לידי ביטוי בתחשיב הזכויות במר"א⁵ בהתחשב במקדמי הפוטנציאל המוערכים. במקרה הנדון ההשבחה הינה בזמינות הזכויות/רמת הוודאות.

11.3 כופר חניה

שמאית המבקשת טוענת כי במצב הקיים אין בתחום המגרש מקומות חניה ובמידה ותממש בניה נוספת על גג המבנה, יהיה צורך בתשלום כופר חניה בגין הדירות החדשות. השמאית מפנה לפס"ד תא/85021/11 אורלי בורנשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א. השמאית מפחיתה מהיטל ההשבחה כופר חניה ל- 3 מקומות חניה בסך 210,000 ₪ (ללא הצגת ראיה בקשר להיקף הכופר).

שמאית המשיבה טוענת כי אין מניעה לתוספת מקומות חניה. יש דוגמאות רבות בבקשות להיתרים לתוספת בניה בבניינים קיימים. למשל – בשלמה המלך 87 אושר היתר לתוספת יח"ד וניתן פתרון חניה באמצעות מתקן חניה עבור כל יח"ד בבניין. עוד טוענת השמאית כי בכל מקרה אין לקזז כופר חניה.

הכרעה

³ ובעניין התכלית החשובה בבסיס תמ"א 38 קיימת פסיקה רחבה, בין היתר פסיקת ביהמ"ש העליון בעע"מ 7381/15 ש.דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד, פסקות 21-23.

⁴ ברובם אושרה קומה נוספת וקומה חלקית, בחלקם יותר מכך. למשל: היתר 12-0381 מיום 13/5/2012, הירקון 110, גו"ח 6905/27; היתר 13-0701 מיום 5/8/2013, סוקולוב 10, גו"ח 6214/336; היתר 13-1646 מיום 1/4/2014, הקליר 2, גו"ח 6953/58; היתר 14-0035 מיום 20/5/2014, נורדאו 44, גו"ח 6956/14; היתר 14-0461 מיום 25/6/2014, יהושע בן נון 47, גו"ח 6214/677; היתר 14-0535 מיום 13/8/2014, גאולה 10/הירקון 38, גו"ח 6914/60; היתר 14-0668 מיום 14/12/2014, שלמה המלך 93, גו"ח 6215/202; היתר 14-0966 מיום 31/12/2014, בן גוריון 18, גו"ח 6968/74; היתר 15-0499 מיום 16/6/2015, הירקון 14/א'עזרא הסופר 10, גו"ח 7229/5; היתר 15-0444 מיום 15/12/2015, גליצנשטיין 8, גו"ח 6217/203; היתר 15-1040 מיום 7/1/2016, בן גוריון 6, גו"ח 6968/38; היתר 15-1300 מיום 21/1/2016, נורדאו 26, גו"ח 6960/87; היתר 16-0142 מיום 21/3/2016, שלמה המלך 87, גו"ח 6215/199; היתר 16-1014 מיום 11/12/2016, בן גוריון 49, גו"ח 6954/93; היתר 16-0953 מיום 28/12/2016, איתמר בן אביי 7, גו"ח 6111/83; מ"ר אקויוולנט.

אינני מקבלת את טענות שמאית המשיבה.

שמאית המשיבה טענה כי אין מניעה בתוספת החניות אך לא התייחסה למאפייני החלקה הנדונה ולא הסבירה כיצד לדעתה ניתן לספק החניה. במקרה הנדון, לנוכח החזית המצומצמת של החלקה לרחוב ומפלס חצר הבנין בגובה מפלס המרתף, כמו גם חסימת הכניסה למרווח הצפוני ע"י שביל הכניסה לבנין ומדרגות הירידה למרתף, לא ניתן ליצור גישה למרווח הצפוני ולפיכך לא ניתן לספק מקומות חניה במגרש.

תכנית א/3616 קבעה בסעיף 6.6 להוראותיה, הוראות לעניין חניה, ביניהם ההוראה כי החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. הוראת חיוב בחניה על פי התקן, משמעותה חיוב התקנת מקומות חניה לדירות החדשות. אם מבקש ההיתר לא יכול להסדיר חניה בנכס, קיימת בתקנות החניה חלופה של תשלום לקרן חניה⁶. יש להביא בחשבון הוצאה זו.

בענין זה נקבע בעמ"נ 2152-05-16 הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט מיום 2/7/2017 כי יש להביא בחשבון תשלום זה. פסיקה זו מאזכרת פסיקה קודמת עמ"נ 50827-11-14 אלישע רונן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א מיום 8/6/2015 שקבעה אחרת, אך בית המשפט מפנה להלכת אברמוביץ (רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' סוניה אברמוביץ הדנה בקיזוז בגין כתב שיפוי) כהלכת המקור להחלטה.

באשר להיתר שאליו הפנתה שמאית המשיבה (ברחוב שלמה המלך 87, גוו"ח 6215/199) - נכס זה אינו דומה כלל לנכס הנדון והשוואה ביניהם כלל אינה במקום. שם מדובר בחלקה עליה קיים בנין ללא קומת מרתף וההיתר שניתן כולל התקנת מקומות חניה במרתף חדש. בנכס הנדון קיימת קומת מרתף ופתרון זה של חפירת מרתף חניה איננו רלבנטי. שוני נוסף הינו אופן הבנוי - הנכס שם בנוי ללא קיר משותף ונהנה ממרווחים מלאים בעוד שהנכס הנדון בנוי בקיר משותף (ללא מרווח נוסף). אף הכניסה לבנין שם הינה מחזית החלקה במרכזה בעוד שהכניסה הראשית לבנין הנדון הינה מהמרווח הצפוני. במרווח הצפוני בחזית הבנין שם נותר מקום ובו אושרה התקנת מעלית לחניון אוטומטי במרתף חדש. מקום כזה לא קיים בחלקה הנדונה לנוכח חסימת הכניסה למרווח הצפוני ע"י שביל הכניסה ומדרגות הירידה למרתף. בדיקת היתכנות לפתרונות חניה צריכה להעשות לכל נכס על בסיס מאפייניו.

11.4 ערכי שווי

- שמאית המשיבה** מעריכה שווי קרקע/מר"מ ב- 24,000 ₪ על בסיס נתונים גדלקמן:
- ערכי שוי כפי שנקבעו בשומות מכריות בכלל רובע 3 מהן עולה שווי קרקע/מר"מ בטווח של 18,000 ₪ - 32,000 ₪.
 - עסקות מכר דירות ברחוב דיזנגוף וברחוב פינסקר מהן עולה שווי מ"ר בנוי במוצע 49,792 ₪. בניכוי מע"מ, יזמות (1.2) ועלות בניה 8,500 ₪/מ"ר מתקבל שווי קרקע/מר"מ של 27,000 ₪.
 - נתוני מכר מגרשים מהשנים 2015-2017 ובמיקומים שונים (לא מפורט ניתוח העסקאות) מהן עולה שווי קרקע/מר"מ 18,000 ₪ - 31,591 ₪.

שמאית המבקשת מעריכה שווי קרקע/מר"מ בכ- 20,000 ₪ על בסיס עסקות מכר דירות בבניינים חדשים/משופצים רחוב דיזנגוף מהן עולה מחיר למ"ר (רשום/ארנונה) מהן עולה שווי מ"ר בנוי של 43,009 ₪. בניכוי מע"מ, יזמות (1.2) ועלות בניה של כ- 10,000 ₪/מ"ר מתקבל

⁶ המבוצע כחלק מתשלום האגרות וההיטלים, כמפורט אף באתר האינטרנט של העיריה

דורית פריאל

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

- 14 -

שווי קרקע/מר"מ של 20,633 ₪. השמאית אף מפנה לשומת הועדה ולשומות מכריעות המפורטות בה.

הכרעה

נתוני ההשוואה למגרשים ריקים הינם בעלי רמת תוקף נמוכה בעיקר לנוכח מועדם (2015 – 2017) ומיקומם (שאינם דומים למיקום הנדון).

להלן נתוני מכר דירות ברחוב דיזנגוף בבניינים חדשים/משופצים בשנים 2017-2018:

תאריך	גו"ח	שנת בניה	כתובת	קומה	שטח	מחיר מכירה	מ"ר בנוי
21/02/2017	6902/158	2017	דיזנגוף 183	4	74	3,350,000 ₪	45,270 ₪
28/03/2017	7078/97/8	2003	דיזנגוף 145	2	43	2,050,000 ₪	47,674 ₪
09/07/2017	7078/120	2017	דיזנגוף 165	2	56	3,000,000 ₪	53,571 ₪
20/07/2017	7113/74	2011	דיזנגוף 107	1	96	4,500,000 ₪	46,875 ₪
13/09/2017	7078/120	2017	דיזנגוף 165	2	60	3,079,998 ₪	51,333 ₪
19/11/2017	7113/80	2018	דיזנגוף 126	5	51	2,249,999 ₪	44,118 ₪
18/02/2018	7113/69	1996	דיזנגוף 113	3	85	3,400,000 ₪	40,000 ₪
02/05/2018	7078/120	2017	דיזנגוף 165	1	56	2,900,000 ₪	51,786 ₪
07/05/2018	7113/74	2017	דיזנגוף 107	3	53	2,550,000 ₪	48,113 ₪
23/05/2018	7078/120	2017	דיזנגוף 165	1	58	2,970,000 ₪	51,207 ₪
14/06/2018	7113/80	2018	דיזנגוף 126	4	80	3,400,000 ₪	42,500 ₪
01/07/2018	6954/37/60	2018	דיזנגוף 176	6	80	3,000,000 ₪	37,500 ₪
09/10/2018	7113/80	2019	דיזנגוף 126	5	55	2,670,000 ₪	48,545 ₪

ממוצע מחיר מ"ר בנוי – 46,800 ₪. מנתוח מחיר זה (בנכוי יזמות (22.5%⁷), מע"מ ועלות בניה של כ- 9,000 ₪/מ"ר) עולה כי השווי בו נקבה שמאית המשיבה – 24,000 ₪/מ"ר, הינו סביר ומקובל עלי.

11.5 תחשיב ההשבחה

להלן תחשיב ההשבחה המביא בחשבון מקדמי שווי כדלקמן:

- מקדם קומת גג 1.2 (אין מחלוקת)
- מקדם מרפסת גג 0.3 (אין מחלוקת)
- מקדם רמת וודאות קודמת 0.95
- מקדם דחיה 0.56, משקף דחיה של 10 שנים, 6% (משקף מושע והצורך בהסכמות כולל הסרת התנגדויות)
- מקדם בנית חדש על קיים 0.8 (משקף ייקור הבניה)

מצב קודם	שטח	חלק יחסי	א.קו.	וודאות	מר"א
קומה נוספת 1	118.3	0.05556	1	0.95	6.24
קומה נוספת 2	118.3	0.05556	1	0.2	1.31
קומת גג חלקית	59.2	0.05556	1.2	0.95	3.75
מרפסת גג	59.2	0.05556	0.3	0.95	0.94
סה"כ מר"א					12.2
מצב חדש					

⁷ בהתאם לתקן 21 ס' 11.11-ד הרווח היזמי בפרויקט פיניו בינוי בשלב שלאחר אישור התכנית בטווח של 20-25%.

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

- 15 -

6.57	1	1	0.05556	118.3	קומה נוספת 1
6.57	1	1	0.05556	118.3	קומה נוספת 2
5.13	1	1.2	0.05556	76.9	קומת גג חלקית
0.69	1	0.3	0.05556	41.4	מרפסת גג
19.0					סה"כ מר"א
6.7					השבחה במר"א
0.56	10 ש', 6%			מושע	מקדם דחיה/מושע
0.8					בניה על מבנה קיים
24,000 ₪					שווי קרקע/מר"א
72,047 ₪					סה"כ
7,500 ₪ -		3 יח"ד	0.05556	135,000 ₪ -	כופר חניה (3 יח"ד)
64,547 ₪					השבחה
32,274 ₪					היטל השבחה

12. שומה

לאור כל האמור לעיל, וככל שתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה פטורה מחבות בהיטל השבחה⁸,

היטל השבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/3616/א ליום 24/1/2018 בתת חלקה 3,

מוערך בגבולות - 32,274 ₪.

ובאתי על החתום,



דורית פריאל
שמאית מכריעה

⁸ כנורמה משפטית ובאשר לאותן זכויות המפורטות בתמ"א