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

הילה חי – כלכלנית ושמאית מקרקעין
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

המבקש: המשויבה:
מישאל ארבל הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י הגב' דליה עסיס, שמאית מקרקעין ע"י מר אלי ליפה, שמאי מקרקעין.

תאריך : 24/8/2011
מספרנו: 7257.11
מס' מנוי: 13354

שומה מכרעת - היטל השבחה
בעניין מקרקעין בגוש 6954 חלקה 185,
רחוב חולדה 11, תל אביב

דורית פריאל

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

- 2 -

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 15/5/2011 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת, בעניין ההשבחה כתוצאה מאישור שימוש חורג ממגורים למלונית.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש: מישאל ארבל
שמאי המבקש: הגב' דליה עסיס.
המשיבים: הועדה המקומית לתכנון ובניה 'תל אביב יפו'
שמאי הועדה המקומית: מר אלי ליפה.

3. מועדים

3.1 המועד הקובע לשומה: 22/10/2008
3.2 מועד ועורך הביקור בנכס: 5/8/2011, ע"י הח"מ.
3.3 מועד הדיון: 24/7/2011 בהשתתפות שמאי הצדדים והגב' יעל ארבל.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומת מר אלי ליפה מיום 1/3/2011 ובמסמך תשובתו לשומה האחרת מיום 5/6/2011. שמאי הועדה הציג מסמכים מתיק הבניין ופרטי הבקשה.
4.2 עמדת שמאי המבקש מפורטת בשומת הגב' דליה עסיס מיום 31/5/2011. שמאית המבקש הציג מסמכים נוספים שעיקרם:
– כתב כמויות עבודות קבלן – למלון (צלום חלקי ללא זהות המגיש וחתימה).
– החלטות ועדה מ- 22/10/2008 והיתרים זמניים.
– צילום מדוחות כספיים ל- 31/12/2008 – ארבל רנטהאוס בע"מ.
– היתר בניה 3/47 מ- 17/4/1989 ותעודת גמר מ- 12/8/1990.
– מכתב אד' מינהל פתוח והשקעות משרד התיירות מיום 21/12/2010.
– צילום עמוד מתוך מסמך מדיניות למתקני אכסון תיירות דוח ביניים – המלצות.
– פרוטוקול דיון בערר 85055/09.
– הדפס ממערכת נתוני נדל"ן לעניין דרישות דמי שכירות למגורים.
– תשריט הבקשה לשימוש חורג.

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

- 3 -

5. פרטי המקרקעין

גוש: 6954
חלקות: 185
שטח רשום: 628 מ"ר
סוג הנכס: מבנה המשמש כמלונית.
כתובת: חולדה 11, תל אביב

6. הזכויות במקרקעין

בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28/2/2011 והועבר לעיוני, רשומות 8 תתי חלקות כדלקמן:

חלקת משנה	שטח	קומה	בעלות	הערות
1	95.66 מ"ר	1	ארבוב צילה	
2	95.66 מ"ר	1	ארבוב צילה	הצמדות 13.5 מ"ר חניה
3	95.66 מ"ר	2	ארבוב צילה	הצמדות 13.5 מ"ר חניה
4	95.66 מ"ר	2	ארבוב צילה	הצמדות 13.5 מ"ר חניה
5	95.66 מ"ר	3	ארבוב צילה	הצמדות 12.75 מ"ר חניה
6	95.66 מ"ר	3	ארבוב צילה	הצמדות 12.75 מ"ר חניה
7	114.64 מ"ר	4-5	ארבוב צילה	הצמדות 13.5 מ"ר חניה, 76.95 מ"ר גג
8	114.64 מ"ר	4-5	ארבל מישאל	הצמדות 13.5 מ"ר חניה, 76.95 מ"ר גג

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה המכרעת הינו מבנה בן 5 קומות המשמש כמלונית, ברחוב חולדה שבצפון הותיק של תל אביב.

סביבת הנכס המשתרעת מדרום לרחוב ארלוזורוב וממזרח לרחוב דיזנגוף, מאופיינת במבני מגורים בני 3 – 7 קומות. רחוב חולדה מקביל לרחוב ארלוזורוב מדרום, צר, חד סטרי ומהווה חלק מרחוב טבעתי ממזרח לרחוב דיזנגוף. הנכס הנדון ממוקם באגפו הצפוני של הרחוב.

המלונית כוללת קומת קרקע ובה לובי כניסה ושטחים נלווים (ח.כביסה, מקלט וכד'), ו- 4 קומות של חדרי מלון בגדלים שונים.

כפי שנמסר המבנה משמש כמלונית מ- 1991 (נבנה לפי היתר מ- 1989).

דורית פריאל

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

- 4 -

8. המצב התכנוני הרלבנטי

- 8.1 **תכנית 58** המאושרת מ- 4/1/1940. התכנית מסווגת החלקה כאזור דירות I בה מותרים שימושים שאינם כוללים בית מלון. בפרק "רשימת מלאכות ותעשיות" שבסיפא של תקנון התכנית, מפורטים "עסקים מותרים" באזור דירות I – מפורטים עסקים כולל "11.0. בת" מלון ממדרגה ראשונה"¹.
- 8.2 **תכנית 280** המאושרת מ- 27/12/1951 שינתה הוראות לעניין אחוזי בניה מותרים בבניינים המשמשים כבתי מלון וגובה בניינים אלה.
- 8.3 **תכנית 2398** (י.פ. 3537 מיום 7/3/1988) איחדה 2 חלקות למגרש אחד תוך הפרשת רצועת קרקע בחזית המגרש להרחבת רחוב חולדה. יעוד השטח נותר למגורים I. התכנית קבעה זכויות בניה של 135% משטח המגרש ובהתאם להוראות התכנית הראשית על שנוייה.
- 8.4 **תכנית 1680** (י.פ. 2770 מיום 12/10/1981) איפשרה בנית חדרי יציאה לגג.
- 8.5 בהתאם להיתר מס' 3/47 מיום 17/4/1989 הותרה הקמת בניין מגורים הכולל 4 קומות ע"ע, 2 דירות לקומה וסה"כ 8 יחידות דיור + 2 חדרי יציאה לגג. סה"כ שטחי הבניה 880.16 מ"ר + 95.95 מ"ר שטחי שירות.

9. השימוש החורג המבוקש

- הבקשה לשימוש חורג לחדרים להשכרה על בסיס יומי ו/או שבועי, נדונה בישיבת ועדת משנה לתכנון מיום 22/10/2008, בה הוחלט לאשר השימוש החורג המבוקש לתקופה של 10 שנים, בתנאים (ביניהם – אי מכירת הדירות וניהול אחד של הבניין בתקופת השימוש החורג).
- בדיון נוסף מ- 13/1/2010 הוארך תוקף החלטת ועדת המשנה.
- בהתאם להיתר בניה 11-0350 שנתקבל ביום 26/6/2011 מותר להקים במקום:
"שינויים בבניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת:
1. שימוש חורג מדירות מגורים למלונית לתקופה של 10 שנים מתאריך 13/1/2010 בקומת קרקע: סידור חדר כביסה, לובי וחדר עובדים
סידור סה"כ 24 חדרי מלון בכל הבניין (6 בכל קומה)
2. בניית מרחב מוגן מוסדי במרווח הצדדי מערבי ובקיר משותף עם הבניין השכן הקיים ברחוב חולדה 9, בכל הקומות.
3. מילוי התחייבויות בעל ההיתר מתאריך 5/11/2009 ל –
– אי מכירת היחידות בבניין בכל תקופת השימוש כמלונית,
– ניהול אחד של הבניין בכל תקופת השימוש כמלונית,
– שיפוץ הבניין להנחת דעת מהנדס העיר ולפי הנחיות השיפוץ של ש.מ.מ.

¹ ע"פ פרשנות מהנדס רשוי עת"א "ע"פ הוראות תכנית 58 באזור מגורים אי ניתן להקים בתי מלון". שומה זו תבסס על פרשנות זו כנכונה משפטית.

דורית פריאל

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

- 5 -

– הצגת רישום לפי תקנה 27 בטואבו תוך 6 חודשים מיום הוצאת היתר זה.

להלן שטחי המלון המבוקשים בהתאם לתשריט הבקשה לשימוש חורג:

קומה	קיים בהיתר	תוספת מקלט	סה"כ
ק.קרקע	95.95		95.95
קומה א'	208.04	22.9	253.89
קומה ב'	208.04	22.9	253.89
קומה ג'	208.04	22.9	253.89
קומה ד'	208.04	22.9	253.89
קומה ה'	46.01		46.01
סה"כ			1157.52

כל יחידות המלון כוללות מטבחון. מס' היחידות המבוקשות - 24.
במהלך 2009 – 2011 ניתנו היתרים זמניים ע"י האגף לרישוי עסקים.

10. עיקרי ההסכמות והמחלוקות

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

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
שימוש חורג מהיתר	מדובר בשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית, ובגין שימוש חורג מהיתר אין השבחה. מפנה לשומה מכרעת ש.שרביט גו"ח 6126/161 ולפס"ד 10/08 ב.יאיר.	הליך של הארכת שימוש חורג מחייב בתשלום היטל השבחה. מפנה לשומה מכרעת ל.אשד ברמב"ם 24, ת"א, סעיף 9.1.
מהות השבחה	שווי המבנה כמגורים עולה על שוויו כמלונית גם לפי מסמך מדיניות עת"א מ-2008.	שווי המבנה כמגורים עולה על שוויו כמלונית. עם זאת המשך השימוש כמלון מקנה לו יתרון כלכלי המתמקד בקבלת הכנסות בתקופה בה - אילו לא היה מאושר השימוש החורג היה הנכס בתקופת שיפוצים לצורך השבתו לשימוש כמגורים. תקופה זו מוערכת ב 8 חודשים. 8/12 חודשים * 8% = 5.3% משווי הנכס במצב החדש.
גורמים רלבנטיים	עלויות לצורך הפיכת הנכס למלונית – 2.5 מליון ש"ח בעוד שעלויות החזרתו למגורים נמוכות משמעותית ורלבנטיות לצמיתות.	
ערכי שווי	שווי מגורים בסביבה – 29,000 ש"ח/מ"ר, גבוה משמעותית מהשווי למלון.	שווי למלון - 16,000 ש"ח (בהשוואה לשומה מכרעת 6918/83, נחלת בנימין 1).
שווי חדש		16,000 ש"ח * 1,066 מ"ר = 17,056,000 ש"ח הפחתת עלויות נדרשות = 200,000 ש"ח סה"כ שווי חדש = 16,856,000 ש"ח
השבחה	אין השבחה	16,856,000 ש"ח * 5.3% = 893,368 ש"ח ול- 10 שנים (0.46) = 410,000 ש"ח היטל השבחה = 205,000 ש"ח

דורית פריאל

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

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 6 -

11. הכרעה, גורמים ושיקולים

11.1 שימוש חורג מהיתר

שמאית המבקש טוענת כי אין השבחה כשמדובר בשימוש חורג מהיתר אך לא מתכנית ומפנה לשומה מכרעת ש.שרביט בגוו"ח 6126/161-163 ולפס"ד תא (י-ם) 10/08 ב.יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

שמאי הועדה טוען כי מדובר בהליך של שימוש חורג מהיתר המחייב תשלום היטל השבחה ומפנה לשומה מכרעת ל.אשד בגוו"ח 6918/57.

הכרעה

הסוגיה שבמחלוקת עניינה השבחה בגין שימוש חורג מהיתר כאשר השימוש המיטבי אינו השימוש המבוקש אלא השימוש בהיתר המקורי.

"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית כעליית שוויים של מקרקעין, עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. החוק אינו מבחין בין שימוש חורג מתכנית לבין שימוש חורג מהיתר.

בבג"צ עיני² נדונה השאלה האם בבקשה לשימוש החורג מהיתר שאינו חורג מתכנית, יש לנקוט בהליכים הנדרשים בס' 149 לחוק התכנון והבניה (הקובע תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג). בפסה"ד נקבע כי שימוש למטרה הנוגדת את היתר הבניה הינו שימוש חורג על פי הגדרת ס' 1 לחוק³ ומשכך יש לפעול בהליך לפי ס' 149⁴.

על פי חוק התו"ב אין דרך להתיר שימוש השונה מהשימוש בהיתר הבניה, אלא בהליך של שימוש חורג מהיתר. עם זאת הליך זה עדיין אינו מעיד בוודאות על קיומה של השבחה, אותה יש להוכיח. מדובר בשתי סוגיות נפרדות: סוגיית ההליך המשפטי וסוגיית קיומה של השבחה.

ככלל, כשאדם קונה קרקע ריקה המיועדת על פי התכנית לשימושים מעורבים, הוא רוכש הזכות למכלול השימושים המעורבים הללו, לבניה בהתאם להוראות התכנית ולמצוי מלוא פוטנציאל השימוש בקרקע.

משבנה הבניין ובחר בשימוש מסוים, עולה השאלה האם קיימת השבחה במקרקעין בשל שינוי השימוש לשימוש אחר המותר על פי התכנית.

שאלה זו יש לבחון לנוכח עקרון הבסיס לפיו - שוויים של מקרקעין משקף את השימוש המיטבי במועד הקובע. קונה בכוח יביא בחשבון את שווי של הנכס בשימוש המיטבי מתוך כלל השימושים המותרים בתכנית במועד הקובע.

ככל שהשימוש המיטבי אינו זה הנכלל בהיתר הבניה הקיים, יביא הקונה בחשבון כי לצורך מימוש השימוש המיטבי, השונה מהשימוש בהיתר אך תואם תכנית, יזקק להליכים הקבועים

² 53/86 ירמיהו עיני בע"מ חברה לבניין נ' ראש עיריית קרית מוצקין
³ "שימוש חורג בקרקע או בבניין - השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד והן מהיותם באזור או בשטח מיוחד, לפי כל תכנית או תקנה אחרת שלפי חוק זה החלות על הקרקע או הבניין או לפי היתר על פי כל חוק הדרן בתכנון ובניה"
⁴ כבי השופט בד' מעלה תהיה וספק בנחיצות ההליך במקרה של שימוש חורג מהיתר, אך משאיר זאת ביצריך עיון.

דורית פריאל

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

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

בחוק (ואין זה רלבנטי כרגע אם הליכים אלה מוצדקים ונחוצים במקרה כזה או לא) וברור לו שפוטנציאל שינוי השימוש אינו מיידית ולפעמים אף אינו וודאי באופן מלא:

אינו מיידית – באשר עליו לפעול כדי להוציא היתר לשימוש המבוקש. לפיכך, יביא בחשבון הזמן הסביר (אובייקטיבית) להוצאת היתר זה.

אינו וודאי – באשר לשיקול דעת הועדה המקומית: למשל במקרים בהם השימוש המבוקש פוגע פגיעה בלתי מידתית בשכנים המתנגדים, יוצר מפגעים לסביבה, מחייב חניות אותן לא ניתן לספק, אינו מתאים למבנה הקיים לנוכח האיכויות הארכיטקטוניות שלו וכיו"ב. (שיקולים אלה אינם דומים כלל למערכת השיקולים כאשר מבוקש שימוש חורג מתכנית. שם יש צורך לשכנע את הועדה המקומית כי קיימת הצדקה תכנונית להתרת שימוש חורג זה, וכבר נסקרו הקריטריונים לכך בפסיקה⁵. בשימוש חורג מהיתר, התכנית מתירה את השימוש, אין צורך בהצדקה כלשהי לשימוש זה ושיקול הדעת של הועדה המקומית הינו רק לעניין ההתאמה כמפורט לעיל⁶).

לפיכך, כשפוטנציאל שינוי השימוש לשימוש המיטבי אינו מיידית ולפעמים אף אינו וודאי באופן מלא, קונה בכוח יהיה מוכן לשלם עבור מקרקעין אלה פחות מאשר היה מוכן לשלם אילו לא היה נדרש להליך של שימוש חורג. דהיינו, הקניית זמינות וודאות הינה פוטנציאל להשבחה.

במקרה שלפני, אין מחלוקת כי **השימוש המבוקש אינו השימוש המיטבי, והשימוש המיטבי הינו זה שבהיתר המקורי**. במצב דברים זה ניתן לראות את השימוש המבוקש כמימוש חלקי וככל **שבעל המקרקעין מימש המקרקעין בעבר מימוש מלא** (ובמקרה הנדון היתר הבניה המקורי למגורים שהוא השימוש המיטבי מהווה המימוש המלא הרלבנטי) – **הרי אין במימוש החלקי משום השבחה**⁷. (קיים היתר מקורי למימוש המלא ואין לגבות כפל מס).

לכאורה, ניתן היה לסיים כאן ההכרעה ולקבוע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה במצב זה, ברמה המשפטית.

עם זאת, להלן התייחסותי ליתר הטענות השמאיות שהועלו:

11.2 מהות השבחה

שמאי הועדה קובע כי שווי המקרקעין לשימוש מגורים עולה על שוויים כמלונית, אך עם זאת קובע השבחה המתמקדת בהפסקת קבלת הכנסות מהמלונית בתקופת התאמת המבנה למגורים הנחסכת מהמבקש.

שמאית המבקש טוענת שאין השבחה שכן השווי למגורים עולה על השווי למלונית.

⁵ למשל - ערר 71-73/00 מלון נופש מוריה בע"מ ואח'י נ' הועדה המקומית לתו"ב אילת, (ת"א) דגני ואח'י נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

⁶ ראה ערר מס' גב/5034/08 דורון איינהורן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א שם התבקש שימוש חורג ממסחר ומשרדים למגורים.

⁷ שונה הדבר ממצב שבו השימוש בהיתר המקורי הינו מימוש חלקי והשימוש החורג מהווה מימוש מלא הפוטנציאל, ולא ארעה פעולת מכר או מימוש מלא ביניהם. לעניין זה ראה החלטת ועדת ערר צפון בערר 832/10 מימון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל, והחלטת ועדת ערר ירושלים בערר 268/10 קימיאגרום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

דורית פריאל

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

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

הכרעה

אינני מקבלת טענת שמאי הועדה.

מניעת הפסד הכנסות בתקופת החזרת השימוש למגורים אינו רלבנטי לאומדן ההשבחה (כאלמנט בודד יחיד). ההשבחה מהווה הפרש בין שווי המקרקעין במצב הקודם - לשימוש כמגורים, לבין שוויים במצב החדש - לשימוש כמלונית. גם אם קיים הפסד כזה, יתכן מצב בו כדאי להפסיד הכנסה זו כדי להשיג מקרקעין בשווי גבוה הרבה יותר.

בכל מקרה, באומדן ההשבחה אין להתמקד במאפיין אחד בהתעלם משאר המאפיינים. יש להשוות השווי במצב הקודם ובמצב החדש על כל מאפייניהם⁸.

בהשוואה זו:

המצב החדש כולל את שווי המקרקעין כמלונית (כפי שקיים בפועל במקרה הנדון) לתקופת השימוש החורג + שווי המקרקעין למגורים (בניכוי התאמתו למגורים) לאחר תום תקופת השימוש החורג.

באשר לעלויות התאמה – עלויות התאמה אותן יש להביא בחשבון (ואותן בלבד) הינן עלויות הנגרמות בפועל לנכס המשמש כמגורים לצורך התאמתו למלון, עלויות שבלעדיהן לא ניתן להפעיל הנכס לשימוש החורג המבוקש. עלויות ההתאמה הנטענות הינן עלויות שינויים פנימיים בנכס המופעל כמלונית שנים רבות. עלויות אלה, כמו גם עלויות אחזקה שוטפות, אינן בגדר עלויות התאמה ממגורים למלונית.

המצב הקודם כולל שווי המבנה למגורים (בניכוי התאמתו למגורים)⁹.

11.3 ערכי השווי וההשבחה

שמאי הועדה מתבסס על שומתי בגו"ח 6918/83 (רחוב נחלת בנימין 1), שם הערכתי שווי מ"ר מלון ב- 12,000 ₪ ל- 6/2009, ובהתאמה מעריך שווי מ"ר מלון בנכס הנדון – 16,000 ₪.

שמאית המבקש מעריכה שווי מ"ר מגורים ב 29,000 ₪.

הכרעה

מקובלת עלי ההסתמכות על שומתי המכרעת הנ"ל על המפורט בה. (הערכים אף לא נסתרו ע"י שמאית המבקש). שומה זו הביאה בחשבון עסקה ברחוב גורדון, כמפורט בה. בהתאם לכך, שווי מ"ר מלון בנכס הנדון בהתאמות המתחייבות הינו 13,000 ₪.

⁸ את השווי במצבים התכנוניים השונים ניתן לאמוד בכמה שיטות, כמפורט בשומתי המכרעת 6909/52.
⁹ אלמנט ניכוי התאמה למגורים קיים בשני המצבים התכנוניים.

דורית פריאל

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

- 9 -

בניתוח עסקות שלפני (ממערכת שעם)¹⁰ הרלבנטיות למועד הקובע ולמיקום הנדון, ובהביא בחשבון מאפייני הנכסים¹¹, מוערך שווי ממוצע של מ"ר למגורים במועד הקובע בנכס הנדון ב- 24,000 ₪. (מרכיב השפוף למגורים קיים בשני המצבים התכנוניים, כמפורט להלן, ואינו משנה התוצאה הסופית).

תחשיב ההשבחה:

סה"כ	למ"ר	שטח		
12,662,000 ₪	13,000 ₪	974	שווי למלון	מצב חדש
0.578		9%	חלק יחסי 10 ש'	
7,313,434 ₪			סה"כ מלון	
23,376,000 ₪	24,000 ₪	974	שווי דחוי למגורים	
0.61		5%	מקדם דחיה	
14,350,836 ₪			סה"כ מגורים	
21,664,271 ₪			סה"כ שווי חדש	
23,376,000 ₪	24,000 ₪	974	סה"כ שווי קודם למגורים	מצב קודם
שלילית				השבחה

11.4 חלוקת שכר טרחתי

בהתאם לס' 5(ב) לתקנות השכר¹²:

"(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

- (1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;
- (2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;
- (3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;
- (4) נוכח מצבו הכלכלי....."

במקרה הנדון מתקיימת נסיבה (3) ולפיכך תישא הועדה המקומית במלוא שכר טרחתי.

10

תאריך	חלקה	כתובת	שטח נטו	עסקה
14/09/2008	161/4	מגור 3	89	1,970,000 ₪
29/06/2008	86/5	באר טוביה 18	43.55	1,190,000 ₪
10/09/2008	86/6	באר טוביה 18	50.55	1,660,000 ₪
23/12/2008	21/3	חולדה 7	43.5	1,162,000 ₪
21/01/2009	87/3	באר טוביה 20	44	1,100,000 ₪
09/02/2009	77/8	מצדה 1	60	2,150,000 ₪

¹¹ שטח בורטו - מקדם 1.2, הקומה - מקדם 1.02 לתוספת קומה
¹² תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייצע) (הוראת שעה) תשס"ט 2009

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

- 10 -

12. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי –

לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון כתוצאה מאישור שימוש חורג ממגורים למלון.

ובאתי על החתום



דורית פריאל
שמאית מכריעה