

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2018 31 בדצמבר  
1463-2018 מספר מנוי:  
368 מספרנו:

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה  
באמצעות השמאי  
נתי נוימן  
[natinoiman@walla.co.il](mailto:natinoiman@walla.co.il)

לכבוד  
המבקשים, ישראל וסבטלנה יערי  
באמצעות השמאי  
מאור ברקו  
[maorberko@walla.com](mailto:maorberko@walla.com)

ג.א.ג,

### שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6535 חלקה 70 תת חלקה 3 רח' תור הזהב 6, הרצליה

#### 1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית הר/מק/2302.

היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר<sup>1</sup>.

#### 2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב השבחה הינו 18/02/2016, מועד תחילתה של תכנית הר/מק/2302.

2.2 סיוור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 22/11/2018.

2.3 ביום 20/11/2018 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

<sup>1</sup> ביום 19/06/2018 נחתם הסכם למכירת הנכס ע"י המבקשים תמורת 1,700,000 ש"ח.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 3. פרטי הנכס

מהות	דירה בבית מגורים משותף
גוש	6535
חלקה	70
תת חלקה	3
שטח תת החלקה	83.50 מ"ר (רשום)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רח' תור הזהב 6, הרצליה

### 4. תיאור הסביבה והנכס

#### 4.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברחוב תור הזהב 6, בשכונת ויצמן, בסמיכות למרכז העיר הרצליה. רחוב תור הזהב מהווה רחוב חד סטרי המחבר בין רחוב אבן גבירול במערב לרחוב ויצמן במזרח. הסביבה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים. הפיתוח הסביבתי מלא.

#### 4.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 70 בגוש 6535 בשטח רשום של 791 מ"ר, ממוקמת בפינת הרחובות תור הזהב ואבן גבירול (בגדה הצפונית של רחוב תור הזהב ובגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול). על החלקה בניין מגורים בן 5 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חלקית. קומת הקרקע משמשת בחלקה לחניה עבור דיירי הבניין. בכל קומה 4 יח"ד ובסה"כ 20 יח"ד בבניין. הנכס הנדון הינו דירת מגורים בת 4 חדרים בשטח רשום של 83.50 מ"ר בקומה א'.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 5. המצב התכנוני

#### 5.1 מצב קודם

##### 5.1.1 תכנית הר/253/א'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 852 מיום 08/06/1961. התכנית מסווגת את הנכס לאזור מגורים א'.

##### זכויות הבניה

- שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.
- גובה מקסימלי: 2 קומות.
- שטח בניה מקסימלי: 20% או 200 מ"ר (הנמוך ביניהם).
- קווי בניין: צדדי - 4 מ', אחורי - 8 מ', קדמי - כפי שנקבע בתשריט.
- צפיפות: 6 יח"ד למגרש מינימלי.

##### 5.1.2 תכנית הר/550

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1146 מיום 07/01/1965. התכנית מסווגת את הנכס לאזור מגורים ד' וקובעת כי ניתן לבנות באזור זה בניינים בני 5,3,2 קומות, בהתאם לתכנית בינוי, עם 48 יח"ד על קומות עמודים. בקומת קרקע חניה, חדר מדרגות, מקלט, מחסן לעגלות ילדים וכביסה, ועמודים - קונסטרוקציה.

##### 5.1.3 תכנית הר/1635

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2956 מיום 01/09/1983. התכנית קובעת הוראות בדבר תוספת חדרי יציאה לגג על גגות בתי מגורים. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, כאשר סך שטחי חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג. חדרי הגג יבנו בצמוד לחדר המדרגות המשותף. הנסיגה המינימלית ממעקה הגג הפונה לחזית 2.0 מ' ולצדדים 1.5 מ'. גובה חדר הגג לא יעלה על 2.5 מ'. שטח חדרי היציאה לגג יכללו בזכויות הבניה הכוללות, בכל תכנית בנין ערים שתוגש לאחר אישור מתן תוקף לתכנית זו. לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג על גג קומת חלקית וכן על בניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג'). כמו כן לא תותר הקמת חדרי יציאה על גג, אם אושרה כהקלה קומה נוספת, מעל מספר הקומות המפורט בתכנית בנין עיר החלה על האזור.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 5.1.4 תכנית הר/2000/מ'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3807 מיום 25/10/1990. התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים. בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם ניתן לבנות קומת מרתף תחתונה בגלל המצב הטופוגרפי. קומת המרתף התחתונה תשמש את דיירי הבניין, לחניה בלבד. קווי הבניין של המרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין. גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ' ובקומת מרתף תחתונה 2.40 מ'. השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות/ספורט/חוגים לדיירים, מחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד.

### 5.1.5 תכנית הר/2000/מע

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5037 מיום 04/12/2001. התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מעליות בבניינים קיימים, ללא תוספת זכויות בניה בשטחים עיקריים. שטח המעלית יתווסף למניין שטחי השירות המותרים במגרש. מבנה מגדל המעלית לא יבלוט ביותר מ- 3.5 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקווי בניין לצורך הקמת מעלית, כמפורט: קו בנין צדדי ואחורי - עד גבול המגרש. קו בנין קדמי - עד 1.4 מ' ובכל מקרה לא מעבר לגבול המגרש. תותר חריגה רק אם הוכח כי לא ניתן למקם את המעלית אחרת.

### 5.1.6 תכנית הר/2000/א'

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5065 מיום 09/04/2002. התכנית קובעת כי זכויות הבניה באזור מגורים ד' הינן כמפורט:
- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
  - מס' קומות מירבי: 4 מעל קומת עמודים.
  - שטח בניה מקסימלי: 30% לקומה (סה"כ 120%).
  - צפיפות: 8 יח"ד למגרש מינימלי.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 5.1.7 תכנית הר/2000/נכ

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5093 מיום 09/07/2002. התכנית קובעת הוראות עיצוב ובינוי שיאפשרו נגישות לנכים בבנייני מגורים חדשים, בהם מתוכננות 6 יח"ד ומעלה.

### 5.1.8 תכנית הר/1635/ד'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6533 מיום 17/01/2013. התכנית נועדה להוסיף זכויות לשם בניית גגות רעפים וניצולם או ניצול חלל גג רעפים קיים וזאת בבתי דירות קיימים עם כניסה משותפת וחדר מדרגות משותף, אשר נבנה עליהם גג רעפים בהיתר, על מלוא הגג או חלקו, ושנבנו לפני 01/01/2011.

### 5.1.9 תכנית הר/2213

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6729 מיום 07/01/2014. תכנית מפורטת לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה במרחב תכנון הרצליה וכפר שמריהו, אשר הוכנה בהתאם להנחיית סעיף 23 בתמ"א 38. תוספות הזכויות שתותרנה לצורך חיזוק מבנים קיימים תהיינה עפ"י הוראות תמ"א 38 על שינוייה.

במקרה של הריסת מבנה ובנייתו מחדש, ניתן לנצל במבנה החדש את הזכויות החלות על המגרש, בתוספת הזכויות המוקנות מכוח תמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת במגבלת קווי הבניה של התכנית החלה במקום.

בניינים נפרדים על אותה חלקה יוכלו לממש את התכנית בנפרד. על בניין שממש זכויות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכנית זו, לא יחולו תכניות לבנייה על גגות: הר/1635, הר/1635/א', הר/מק/1635/ב', הר/1635/ד'.

במבנים קיימים אשר נבנו לפני כניסת התכנית לתוקף, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין, מבלי להכליל את שטחן באחוזי הבניה.

לא תאושר תוספת זכויות בנייה באמצעות הקלות כמותיות. הקלות אלה יהיו סטייה ניכרת.

מספר הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות בקומה טיפוסית. קומת התוספת השלישית העליונה אפשר שתיבנה כחדרי יציאה לגג ו/או כדירות נפרדות ו/או כשילוב בין השניים ובלבד שמס' הדירות לא יעלה על מחצית מס' הדירות בקומה שמתחתיה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

לא תותר הבלטה של קומות התוספת מקונטור הבניין הקיים, אלא אם יוכח צורך קונסטרוקטיבי.

תותר תוספת של גזוזטראות עפ"י חוק התכנון והבניה.

בסמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספת זכויות בניה. כמו כן, לא יותרו תוספות בניה עפ"י תכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב.

5.1.10 תכנית הר/1635/ה'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6748 מיום 02/02/2014. התכנית מאפשרת תוספת של 17 מ"ר ל- 23 מ"ר המאושרים בתכנית הר/1635, לכל חדר יציאה לגג, כך שסה"כ ניתן לבנות 40 מ"ר. התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.

5.2 מצב חדש - תכנית הר/מק/2302

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7198 מיום 03/02/2016. התכנית קובעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין, בבניינים משותפים ובקוטג'ים ולשינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר. התכנית חלה על בנייני מגורים קיימים שניתן היתר לבנייתם לפני 01/01/1993.

מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיר. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

5.3 רישוי

היתר בניה מספר 440 מיום 07/11/1963 להקמת 3 בניינים - 2 בניינים 3 קומות על עמודים ובניין אחד 5 קומות על עמודים, 5 חניות, 49 דירות בשטח כללי עם מרפסות 5,282.15 מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
הר/מק/2302	₪48,600	0 (*)

(\*) לחילופין 3,100 ₪.

### 7. עיקרי טיעוני הצדדים

#### 7.1 עמדת המשיבה

- מצב קודם - בהתאם לתכניות תקפות והיתרי בניה החלים על הנכס הנדון, קיים שטח של כ- 18 מ"ר המסווג ביעוד/שימוש כמרפסות ולא קיימת יתרת זכויות בניה המאפשרת את סגירתו והפיכתו לשטח עיקרי / חלק אינטגרלי מבית המגורים.
- מצב חדש - בהתאם לתכנית הר/מק/2302 ניתן לאשר את סגירת שטח המרפסות הקיימות והפיכתו לשטח עיקרי / חלק אינטגרלי מבית המגורים.
- הובא בחשבון מקדם השבחה לסגירת המרפסות בשיעור 30% משווי מ"ר מבונה, בהתבסס על סקר דלפי שפורסם ע"י לשכת השמאים "מדדים להערכת מקרקעין" משנת 2002 בו נקבע כי היחס בין שווי מ"ר שטח מרפסת מקורה (שלא ניתנת לסגירה בהיתר) לבין שווי מ"ר עיקרי בנוי בבניה רוויה, הינו בטווח ממוצע של 48% ל- 68%, וכן בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שמאי מכריע	עיר	גו"ח	מקדם שווי מרפסת מקורה	מקדם שווי מרפסת סגורה	מקדם השבחה לסגירת מרפסת
נורית ג'רבי	הרצליה	6539/123	0.60	1.00	
מנחם מלוכנא	הרצליה	6537/120	0.70	1.00	
תמיר שדה	הרצליה	6536/191			0.30
דוד טיגרמן	הרצליה	6536/192	0.80	1.00	
אריה אריאל	הרצליה	6546/554	0.50		
דנה שיחור	הרצליה	6537/130	0.85	1.00	
נורית ג'רבי	בני ברק	6196/2	0.70		
דורית פריאל	בני ברק	6122/241	0.70		
מנחם מלוכנא	בני ברק	6122/248	0.70		
רינת וויס	רחובות	3698/455	0.50		
משה נדם	רמת גן	6145/300	0.85		
יצחק ברמן	רמת גן	6181/341	0.70	0.9 (*)	
משה נדם	גבעתיים	6166/315	0.85	1.00	
אמנון נזרי	בת ים	7138/176	0.70		
אייל יצחקי	ירושלים	30016/57			0.10

(\*) בהתחשב בעלויות התאמה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- השווי הראוי הינו 9,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה בסביבה לדירות ולמגרשים. שווי זה מגלם שוליות והוצאות התאמה ככל שקיימות. למרות האמור לעיל, בהתאם להוראת החוק הקובעת כי יש לחשב את ההשבחה כעליית שווים של מקרקעין, מתבקש הח"מ לשקול חישוב ההשבחה משווי המקרקעין ולא משווי הקרקע.
- תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסות לחיוב	18.00 מ"ר
מקדם השבחה לסגירת מרפסות	0.30
שווי מ"ר מבונה	9,000 ₪
<b>השבחה</b>	<b>48,600 ₪</b>

### 7.2 עמדת המבקשים

- התכנית אינה משביחה, בהתבסס על שומות מכרעות כמפורט: אייל יצחקי (גו"ח 6538/163), שלומי יפה (גו"ח 6527/387), ניקי פרימו (גו"ח 6533/134, 6530/191), דורית פריאל (גו"ח 6536/205).

שמאי המשיבה התייחס לשומות המכרעות שלעיל כמפורט:

- בשומה המכרעת של דורית פריאל נקבע כי קיימת השבחה בשיעור של 10%.
- השומה המכרעת של ניקי פרימו (גו"ח 6530/191) נערכה טרם אישור תכנית הר/מק/2302 והתבססה על ע"א 2809/06 מנהל מקרקעי ישראל נ' ברזילי אלכס ואח' אשר בוטל בהסכמה.
- על השומה המכרעת של אייל יצחקי ושלומי יפה הוגש ערר ע"י הועדה המקומית.

- לחילופין, במידה ויימצא כי קיימת השבחה יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:
- בהתאם לתשריט היתר הבניה, ניתן לסגור כ- 18 מ"ר שטחים המסומנים כמרפסות סגורות בהיתר. מכאן כי שוק הנדל"ן אינו מבחין בערכי שווי שונים בדירות בהם נסגרו מרפסות סגורות ומקדם שיפור התכנון צריך להיות מזערי ולהסתכם בכ- 5% (דהיינו מצב קודם - מקדם 0.95 ומצב חדש - מקדם 1.00).

שמאי המשיבה טען בתגובה כי שמאי המבקשים לא הציג כל ביסוס למקדם ההשבחה אותו הביא בחשבון.

- יש לקחת בחשבון עלויות התאמה בסך כ- 5,000 ₪ בגין הריסת קירות, שינוי ו/או הוספת נקודות תשתית (כגון: חשמל, צנרת), שינוי מיקום חלונות ופתחים קיימים לרבות סגירתם, החלפת ריצוף, שינוי מיקום דלתות וכיו"ב.

עמוד 8 מתוך 11

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- מקובל השווי הנטען ע"י שמאי המשיבה בסך 9,000 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המשיבה טען בתגובה כי שמאי המבקשים מקבל את השווי שנקבע בשומת הועדה (9,000 ₪ למ"ר מבונה) המגלם את הוצאות ההתאמה, ולמרות זאת בחר להפחיתן בנפרד בתחשיב ההשבחה.

תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסות לחיוב	18.00 מ"ר
מקדם השבחה לסגירת מרפסות	0.05
שווי מ"ר מבונה	9,000 ₪
השבחה גולמית	8,100 ₪
עלויות התאמה	5,000 ₪ -
<b>השבחה</b>	<b>3,100 ₪</b>

## 8. הכרעה

### 8.1 מקדם השבחה לסגירת מרפסות

- הצדדים חלוקים לגבי עצם קיומה של השבחה עקב האפשרות לסגירת המרפסות, בהתאם לתכנית. המשיבה טוענת להשבחה בשיעור 30% והמבקשים טוענים כי לא קיימת כל השבחה ולחילופין כי ההשבחה הינה בשיעור של 5% בלבד.
- שמאי המשיבה מתבסס בין השאר על מחקר דלפי שנערך ע"י לשכת השמאים בשנת 2002, לפיו מקדם שווי אקוויוולנטי למרפסת מקורה (שלא ניתנת לסגירה בהיתר) הוא בטווח של 48% עד 68%. לדעתי, במחקר דלפי הנ"ל ההתייחסות היתה למרפסות זיזיות מקורות ולא למרפסות הבנויות משלושה כיוונים. בהתאם לכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי אין מקום במקרה זה להתייחס למקדם שנקבע במחקר שצוין.
- בקביעת שווי המרפסות במצב קודם, יש לקחת בחשבון כי מדובר במרפסות מקורות וסגורות משלושה כיוונים אשר רובן/כולן נסגרו בתריסים לפני שנים רבות וכפי הנראה הועדה המקומית לא נקטה בשום הליך בעניין זה, כמו בבניינים רבים אחרים בעיר. אין ספק כי קונה פוטנציאלי היה לוקח בחשבון גורם זה ומעריך את השווי בהתאם. השפעה זו על השווי אפשרית במקרים רבים, בסמוך לפני אישורה של כל תכנית, אולם בחישוב היטל ההשבחה יש להתעלם מעליית שווי שנוצרה כתוצאה מאישורה הצפוי של התכנית המשביחה או משימוש שנעשה ללא היתר ואשר השפיע על השווי. לפיכך, הובא בחשבון כי מקדם השווי למרפסות במצב קודם הינו 0.80.

עמוד 9 מתוך 11

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- בקביעת שווי המרפסות במצב חדש יש לקחת בחשבון כי התכנית התירה סגירת מרפסות, אולם לא הפכה אותן לשטח עיקרי. בהתאם לכך, שטח המרפסות שנסגרו הובא בחשבון במקדם שווי 0.90. יתכן כי לא ניתן לזהות באופן מובהק שינוי בשווי המקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, אולם השינוי במקדמי השווי משקף את הפיכת סגירת המרפסות לחוקית.
- לאור האמור לעיל, יובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10% לסגירת המרפסות.

### 8.2 שטח המרפסות לחיוב

- הצדדים מסכימים כי שטח המרפסות לחיוב הינו כ- 18 מ"ר.
- מעיון בתשריט הבית המשותף אני מקבל את הסכמת הצדדים.

### 8.3 ערכי שווי והוצאות התאמה

- הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הינו 9,000 ₪ למ"ר מבונה. יחד עם זאת, המשיבה טוענת כי שווי זה מגלם את הוצאות ההתאמה ואילו המבקשים טוענים כי יש להפחית בתחשיב ההשבחה עלויות התאמה בסך 5,000 ₪.
- בהתאם לשווי שקבעתי בשומות אחרות בסביבה ובהתאם להסכמת הצדדים, הובא בחשבון שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה.
- שווי זה נגזר מנתוני השוואה ואינו מגלם הוצאות התאמה כלשהן. עם זאת, מקדם שווי המרפסות שהובא בחשבון במצב חדש מגלם את הצורך בהתאמות מסוימות.

### 8.4 תחשיב ההשבחה

שטח מרפסות לחיוב	18.00 מ"ר
מקדם השבחה לסגירת מרפסות	0.10
שווי מ"ר מבונה	9,000 ₪
<b>השבחה</b>	<b>16,200 ₪</b>

---

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית הר/מק/2302 ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
18/02/2016	₪16,200	₪8,100

היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן  
שמאי מכריע