דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

13 בנובמבר, 2017

מספר מינוי: 786-17

לכבוד
גב' קול מרים
ע"י מר ברקו מאור, שמאי מקרקעין
בדוא"ל berko.maor@gmail.com

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב הרצליה
ע"י מר נתי נוימן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל natinoiman@walla.co.il

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 6537 חלקה 130/10
רחוב הדר 6,
הרצליה

1 **המינוי**

ביום 22/05/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

2 **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית הר/מק/2302, בעקבות מימוש בדרך של מכר.

3 **פרטי הנכס**

גוש	-	6537
חלקה	-	130
תת חלקה	-	10
מספר מבנה	-	I (מתוך שני מבנים)
סוג הנכס	-	דירה בבניה רוויה
שטח רשום	-	80 מ"ר
כתובת	-	רח' הדר 6, מרכז העיר, הרצליה
זיהוי הנכס	-	הנכס זוהה עפ"י תשריט בית משותף ותכנית היתר הבניה

4 **<u>מועד קובע</u>**

תכנית	מועד קובע
הר/מק/2302	18/02/2016

5 **<u>דיון</u>**

ביום 25/07/2017 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר מאור ברקו - שמאי המבקשת, מר נתן נוימן -שמאי המשיבה, ומר מאור נובוגרוצקי, טרום מתמחה בשמאות מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום 26/07/17.

6 **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר מר נתי נוימן מיום 22/03/2017, על נספחיה.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר ברקו מאור מיום 02/03/2017[1], על נספחיה.

7 **<u>ביקור בנכס</u>**

נערך ביקור פנימי בנכס ע"י החת"מ ביום 24/08/2017.

8 **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה דירה בבניין מגורים, הידועה כתת חלקה 10 בחלקה 130 בגוש 6537, והממוקמת ברח' הדר 6, במרכז העיר, בהרצליה (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מצויה בחלק הצפוני של העיר וגובלת בשכונת הרצליה הירוקה מצפון, נווה עמל ממזרח, הרצליה הצעירה ונווה ישראל מדרום, ושכונת וייצמן ממערב. הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה רוויה וכוללת מספר רב של בניינים בהתחדשות עירונית.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות, גינות ציבוריות, מוסדות ציבור וכד'.

רחוב הדר מהווה ציר תנועה מרכזי בעיר, התחום, בקטע הרלוונטי, בין רחוב אלוף יגאל אלון מצפון לבין רחוב סוקולוב מדרום.

החלקה הנדונה בשטח רשום של 2,642 מ"ר ובעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. על החלקה ממוקמים 2 בנייני מגורים בבניה רוויה: האחד- ממוקם בחלק הדרום מזרחי של החלקה (בניין I), בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בבינוי הכולל 4 יח"ד בקומה וסה"כ 24 יח"ד; השני- ממוקם בחלק הצפון מערבי של החלקה (בניין II), בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בבינוי הכולל שתי יח"ד בקומה וסה"כ 6 יח"ד.

[1] ככל הנראה קיימת טעות סופר בתאריך השומה.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה השלישית בבניין I, בחלק הדרום מזרחי של החלקה, בשטח בנוי של כ- 95 מ״ר, כולל שטחי מרפסות מקורות. הדירה ברמת תחזוקה בסיסית ותואמת את גיל הבניין.

9 המצב המשפטי

9.1 להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 01/11/2016 :

גוש 6537 חלקה 130 תת חלקה 10.

שטח רשום	-	80.0 מ״ר
תיאור קומה	-	שלישית
החלק ברכוש המשותף	-	46/1297
הצמדה	-	קרקע בשטח של 12.5 מ״ר
בעלים	-	קול מוריס, בשלמות

9.2 ביום 03/11/2016 נערך הסכם מכר בין גב׳ קול מרים לבין גב׳ בן חנניה גילה, למכירת הנכס, תמורת 800,000 ש״ח.

10 המצב התכנוני

9.3 מצב קודם

תכנית הר/253א׳- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 ביום 08/06/1961.

התכנית חלה על מרחב התכנון של העיר הרצליה כפי שהכריז עליו שר הפנים בצו תכנון ערים.

בהתאם לתשריט, התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ״אזור מגורים ב׳׳.

בהתאם להוראות התכנית ״שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית״.

תכנית הר/1153- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2110 ביום 08/05/1975.

התכנית שינתה את ייעוד החלקה מ״אזור מגורים ב׳׳ לייעוד ״**אזור מגורים מיוחד**״ ו״**שטח פרטי פתוח**״.

בהתאם להוראות התכנית ייבנו 2 בתים, אחד בן 6 קומות והשני בן 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, בבינוי הכולל 30 יח״ד. סה״כ אחוזי הבניה הינם בשיעור של 79.8%.

9.4 **<u>מצב חדש</u>**

<u>תכנית הר/מק/2302 -</u> <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 ביום 03/02/2016.</u>

תכנית זו מסדירה את נושא חישוב השטחים בבנייני מגורים קיימים בהיתר ברחבי העיר.

בין מטרות התכנית, קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין, בבתים משותפים, שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר וקביעת תנאים והוראות למתן היתר. להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון:

- התכנית תחול על בנייני מגורים קיימים בתחומי העיר הרצליה שניתן היתר לבנייתם לפני תאריך 01/01/1993.
- בבניינים משותפים קיימים בהיתר תותר סגירת מרפסות.
- זכויות הבניה המפורטות בתכנית זו נועדו אך ורק למטרות התכנית ולא למטרה אחרת.
- המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.
- למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי.
- מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי.
- ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

11 **<u>רישוי</u>**

ביום 31/05/1972 הונפק היתר בניה מספר 194 להקמת בית מגורים בן 6 קומות, 24 דירות, 90 חדרים מעל קומה מפולשת + מקלט בשטח של 2,020.68 מ"ר + 480.24 מ"ר + 74.50 מ"ר.

12 **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1 ההשבחה עקב אישורה של תכנית הר/מק/2302 חושבה בגין סגירת מרפסות בשטח של 17 מ"ר.

12.2 נקבע מקדם השבחה בשיעור של 30% משווי קרקע מבונה.

12.3 טרם אישור התכנית לא ניתן היה להכשיר את שטח המרפסות כשטח עיקרי מאחר ולא היו אחוזי בניה נוספים מכח התכניות התקפות.

12.4 אין זה נכון להתייחס לשטח שהוגדר בתכנית ובהיתר כשטח למרפסת כאל שטח עיקרי, במצב קודם, וזאת על אף שהשינוי פנימי ואינו דורש הוצאת היתר. הסגירה החיצונית לחזית לא קיימת ולכן שטח המרפסת נבדל מהשטח העיקרי של הדירה.

12.5 בהתאם לפרסום לשכת השמאים "מדדים להערכת מקרקעין", משנת 2002, נקבע כי היחס שבין שווי למ"ר מרפסת מקורה (שלא ניתנת לסגירה בהיתר) לבין שווי מ"ר בנוי בבניה רוויה הינו בטווח ממוצע שבין 48% ל-68%.

שמאי המבקשת הגיב, כי פרסום לשכת השמאים לא חודד דיו והכוונה, ככל הנראה, למרפסת מקורה כמו בבניינים המודרניים ולא למרפסת סגורה. בטענה זו מפנה שמאי המבקשת לטיעון שהעלה אחד המשתתפים במחקר דלפי, כי ההבדל בין השווי למ"ר עיקרי לבין השווי למ"ר מרפסת מקורה הינו קלוש בדירות ישנות.

12.6 שמאי המשיבה התבסס בתמיכה לטיעוניו על הכרעות, כמפורט להלן:

- הכרעת נורית ג'רבי, ברחוב אוסישקין 10 בהרצליה, גו"ח 6539/123 (להלן: "הכרעת ג'רבי") שם נקבע מקדם 0.6 במצב קודם.
- הכרעת מנחם מלוכנא, ברחוב יגאל אלון 40 בהרצליה, גו"ח 6537/120 (להלן: "הכרעת מלוכנא"), שם נקבע מקדם 0.7 במצב קודם.
- הכרעת דורית פריאל, גו"ח 6536/205 (להלן: "הכרעת פריאל"), שם נקבע כי קיימת השבחה בשיעור של 10%.

12.7 היות ועסקינן במרפסת בנויה יש לשקול לבחון את ההשבחה לפי השווי הבנוי, בהתאם להוראות החוק. שמאי המשיבה לא הציג תחשיב חלופי בתמיכה.

12.8 מקום בו תחשיב ההשבחה יערך לשווי הבנוי יש להפחית עלויות התאמה.

12.9 שמאי המשיבה טען כי השווי הינו 9,000 ₪ למ"ר מבונה, המגלם שוליות והוצאות התאמה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

נתוני השוואה למגרשים:

גוש/חלקה	מספר מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד	תאריך	מחיר (₪)	הערות
6546/426		993			23/12/12	7,100,000	
6423/10	207		2,641 מ"ר + 288 מ"ר מרפסות מקורות	24	26/1/14	25,777,555	גליל ים תב"ע הר/1985/א' לא כולל פיתוח ומע"מ
6423/10,11	214		5,816 מ"ר + 612 מ"ר מרפסות מקורות	51	26/1/14	52,020,180	גליל ים תב"ע הר/1985/א' לא כולל פיתוח ומע"מ
6546/425		982			15/7/14	7,650,000	
6526/335, 346 ,338 342	201-204		8,855 מ"ר + 462 מ"ר תת קרקעי	77	10/2/15	93,000,000	תב"ע הר/1960

נתוני השוואה לדירות מגורים:

גוש/חלקה/תת-חלקה	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	קומה	תאריך	מחיר (₪)
6536/414/16	הדר 22	71	שניה	10/06/2015	1,675,000
6536/719/7	הדר 40	79.4	שניה	29/09/2015	1,900,000
6536/501/3	הדר 19	70.5	ראשונה	26/11/2015	1,850,000
6537/130/7	הדר 6	80	שניה	06/12/2015	1,885,000

12.10 להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

	שטח	מקדם שווי	שטח אקוי'
שטח המרפסות הכולל	17 מ"ר	1	17 מ"ר
מקדם השבחה ממוצע למ"ר			0.3
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,000
השבחה			₪ **45,900**

13 **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

13.1 שמאי המבקשת טען כי התכנית לא השביחה את הנכס הנדון.

13.2 מדובר בשינוי פנימי הכולל הריסת הדלת בלבד.

13.3 בהתאם לתכנית ההיתר ניתן לסגור כ- 17 מ"ר שטחים המסומנים כמרפסות סגורות בהיתר. שוק הנדל"ן אינו מבחין בערכי שווי שונים בדירות בהן נסגרו מרפסות סגורות. לפיכך, מקדם שיפור תכנון צריך להיות מזערי, בשיעור של כ- 5%.

13.4 לחילופין, במידה ויימצא כי קיימת השבחה, יש להביא בחשבון עלויות התאמה בגין הריסת קירות, שינוי ו/או הוספת תשתית. בגין עלויות אלו הביא בחשבון שמאי המבקשת עלויות התאמה כוללות של 3,000 ₪.

13.5 קיימים שלושה סוגי מרפסות: מרפסת פתוחה, מרפסת מקורה ומרפסת סגורה. במקרה דנן, עסקינן במרפסת סגורה המהווה חלק אינטגרלי מהדירה ועל כן המקדם צריך להיות שולי, מאחר ומהווה שיפור תכנון, או כלל לא יובא בחשבון.

13.6 שמאי המבקשת מתבסס בתמיכה על הכרעת פריאל, הכרעת מר ניקי פרימו ברח' הנביאים 11, בגו"ח 6530/191 (להלן: "הכרעת פרימו") והכרעת מר אייל יצחקי ברח' בן יהודה 6, בגו"ח 6538/163 (להלן: "הכרעת יצחקי").

שמאי המשיבה השיב כי הכרעת פרימו, אשר נערכה טרם תכנית מספר הר/מק/2302, התבססה על ע"א 2809/06 מינהל מקרקעי ישראל נ. ברזילי אלכס, אשר בוטל בהסכמת הצדדים. על הכרעת יצחקי הוגש ערר, אשר צורף לתגובת המשיבה, ואין להתבסס עליה. כמו כן, בהכרעת פריאל נקבעה השבחה בשיעור של 10%.

13.7 גם בשומת המשיבה וגם בשומות מכריעות, התחשיבים מתייחסים לשווי מ"ר מבונה וכך צריך לנהוג. במידה ומחשבים את ההשבחה לפי שווי מקרקעין אזי המקדמים צריכים להיות נמוכים יותר.

13.8 שמאי המבקש מסכים לשווי של 9,000 ₪, אשר נטען ע"י שמאי המשיבה, וזאת בהסתמך על שומות מכריעות ובהתחשב במיקום הנכס.

13.9 להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת, במקרה בו לא תתקבל הטענה כי אין השבחה:

שווי מצב קודם			
	שטח	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח מרפסות	17 מ"ר	0.95	16.15 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪9,000
שווי מצב קודם			**₪145,350**

שווי מצב חדש			
	שטח	**מקדם שווי**	**שטח אקוי'**
שטח מרפסות	17 מ"ר	1.00	17 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,000
שווי מצב חדש - לפני ניכוי עלויות			**₪ 153,000**
בניכוי עלויות התאמה			₪3,000 -
שווי מצב חדש - לאחר ניכוי עלויות			**₪ 150,000**
שווי מצב קודם			**₪145,350**
השבחה (במעוגל)			**₪5,000**

14 <u>דיון והכרעה</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון את העקרונות והשיקולים הבאים:

14.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית הר/מק/2302, קרי - 18/02/2016.

14.2 המימוש הינו מלא, בדרך של מכר.

<u>אופן בחינת ההשבחה</u>

14.3 הצדדים חלוקים בנוגע לאופן בו יש לבחון את ההשבחה, האם בהתייחס לשווי הקרקע או לשווי המקרקעין, בשני מצבי התכנון.

14.4 ככלל, השבחה תיבחן כהפרש שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, למעט במקרים בהם ניתן לבודד את רכיב ההשבחה, תוך שיתרת שווי הנכס נותרת ללא שינוי בשני מצבי התכנון.

14.5 בהתחשב בעובדה כי השטחים הבנויים בנכס זהים בשני מצבי התכנון וההשבחה בגין התכנית נובעת למעשה מהאפשרות התכנונית להפיכתה לשטח עיקרי, אני בדעה כי ההשבחה צריכה להבחן ביחס לזכויות בקרקע.

14.6 לאור הכרעתי לעיל, ובהינתן כי מרבית שטחי המרפסות סופחו בפועל לדירה טרם אישורה של התכנית, אין מקום להפחתת עלויות התאמה, כנטען ע"י שמאי המבקשת.

<u>מהות ההשבחה</u>

14.7 תכנית הר/מק/2302 התירה, בין היתר, סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בבניינים משותפים.

14.8 הצדדים חלוקים בדבר קיומה של השבחה עקב אישורה של התכנית ומקדם השווי הראוי למרפסות בהיתר במצב הקודם.

14.9 על מנת להכריע בשאלת קיומה של השבחה בגין אישורה של התכנית יש לבחון האם התכנית העניקה לנכס, במצב החדש, יתרון כלכלי כלשהו לעומת שוויו במצב הקודם. אני בדעה כי התשובה לשאלה זו הינה חיובית, ואבאר.

14.10 בנכס הנדון קיימות בהיתר שלוש מרפסות מקורות וסגורות, בשטח כולל של כ- 17 מ״ר, הנחלקות לשני סוגים: האחד - שתי מרפסות, הפונות לכיוון מזרח, בהן הוסרו המחיצות המפרידות בין המרפסת לחלל העיקרי, באופן שמרפסת אחת מהווה את המשכו הישיר של חדר המגורים והשנייה מהווה את המשכו הישיר של אחד מחדרי השינה. המרפסות סגורות בחזיתן באמצעות תריסול ומשני צידיהן בקיר בטון, ובולטות מקונטור הבניין בכ- 1 מ׳. השני - מרפסת שירות הצמודה למטבח, בחלקה הדרומי של הדירה, אף היא סגורה באמצעות תריסול. במרפסת זו לא בוצעו שינויים אל מול תכנית ההיתר.

14.11 חרף השימוש שנעשה במרפסות אלו בפועל והיותן חלק בלתי נפרד משטח הדירה, הרי שברמה התכנונית לא ניתן להתעלם מן השונות המובנית בין שטחי בניה המיועדים לשימושי מגורים, ללא כל מגבלה, לבין שטחי בניה המיועדים לשמש אך ורק כמרפסת, על סוגיה השונים. שונות זו תבוא לידי ביטוי בהכרח גם בשווי בין ייעודי הקרקע.

14.12 בנסיבות אלו והגם שסיפוח המרפסות לשטח העיקרי של הנכס בוצע הלכה למעשה, אך ללא היתר כדין, הרי שאישור התכנית כמוהו כהכשרת הבניה בדיעבד והסדרת שטחי המרפסות כשטח עיקרי כלפי כולי עלמא, פעולה שיש בה כדי להשפיע באופן ישיר ומיידי על שווי הנכס.

14.13 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי הפרקטיקה של סיפוח מרפסות מקורות לשטח הדירות ע״י סגירתן בתריסים והריסת המחיצות המפרידות בינן לבין שטח הדירה העיקרי, היתה נהוגה בעיר במשך עשרות שנים, במהלכן לא נקטה הועדה בשום פעולה להסדרת הנושא ואכיפתו. כך שבפועל, השוק ראה בשטחי המרפסות כשטח עיקרי לכל דבר.

14.14 בהקשר זה יודגש כי אמנם הועדה שקטה על שמריה תקופה ארוכה בכל הנוגע לסגירת המרפסות ברחבי העיר, אך אלמלא אישורה של התכנית הנדונה, לא היתה נתונה לבעלי הנכסים בעיר כל בטוחה/ערובה כי בסופו של יום הועדה לא היתה נוקטת בעמדה אקטיבית כנגד עברייני הבניה ודורשת את השבת המצב לקדמותו.

14.15 יתרה מזו, הותרת המצב הקודם כפי שהוא, ללא הכשרת הבניה במסגרת התכנית, משמעו פגיעה אפשרית בזכויות בניה פוטנציאליות הן מכוח תקנות התו"ב (תוספת מרפסות פתוחות) והן מכוח הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

14.16 לאור כל האמור לעיל, הגעתי למסקנה כי תכנית הר/מק/2302 השביחה את הנכס הנדון.

<u>מקדם שווי למרפסת במצב קודם</u>

14.17 כאמור לעיל, הצדדים חלוקים בנוגע למקדם השווי למרפסת במצב קודם. שמאי המשיבה טען למקדם שווי של 0.7 ואילו שמאי המבקשת טען למקדם שווי 1, כך שלמעשה לא קיימת השבחה בגין אישורה של התכנית, ולחלופין למקדם שווי 0.95.

14.18 איני מקבלת את ההסתמכות של שמאי המשיבה על מחקר דלפי, שנערך בשנת 2002, לפיו היחס שבין שווי למ"ר מרפסת מקורה (שלא ניתנת לסגירה בהיתר) לבין שווי מ"ר בנוי בבניה רוויה הינו בטווח ממוצע שבין 48% ל-68%, מן הטעם כי ההתייחסות לסוג המרפסת אינה ברורה דיה, ולא ברור אם עסקינן במרפסת מקורה בלבד או במרפסת מקורה וסגורה, כמו בנכס הנדון.

14.19 לאור הנימוקים אשר הועלו בהכרעתי לעיל ובהתחשב כי המרפסות בנכס הנדון הינן מקורות, סגורות, תחומות בקונטור הבנין וקרובות באופיין לשטח עיקרי, אני בדעה כי מקדם השווי הראוי לשטחי המרפסות בהיתר הבניה המקורי הינו 0.85.

<u>ערכי שווי</u>

14.20 בין הצדדים ישנה הסכמה בנוגע לשווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה בנכס, במועד הקובע.

14.21 בחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה ועסקאות השוואה נוספות אשר אותרו על ידי, בסמוך לנכס הנדון והמועד הקובע, כמפורט בטבלה שלהלן, ובצעתי התאמה בשיעור של 15%, על הצד הזהיר, לשטחי נטו/ברוטו ביחס לשטחי הבניה כמדווח במערכת שע"מ.

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח מתואם	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
10/06/2015	6536/414	הדר 22	71 מ"ר	82 מ"ר	₪1,675,000	₪20,514
29/09/2015	6536/719	הדר 40	79 מ"ר	91 מ"ר	₪1,900,000	₪20,914
26/11/2015	6536/501	הדר 19	70 מ"ר	81 מ"ר	₪1,850,000	₪22,981
06/12/2015	6537/130	הדר 6	80 מ"ר	92 מ"ר	₪1,885,000	₪20,489
22/03/2016	6536/207	פלמ"ח 16	70 מ"ר	81 מ"ר	₪1,850,000	₪22,981
19/04/2016	6536/628	אחד העם 6	93 מ"ר	107 מ"ר	₪2,500,000	₪23,375
שווי מ"ר בנוי ממוצע						₪21,876

14.22 לאחר ניתוח נתוני ההשוואה לעיל, אני מקבלת את הסכמת הצדדים, לפיה השווי הראוי בנכס הנדון הינו 9,000 ₪ למ"ר מבונה, במועד הקובע.

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם			
	שטח	מקדם שווי	שטח אקוי'
שטח המרפסות הכולל	17 מ"ר	0.85	14.45 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪9,000
שווי מצב קודם			**₪130,050**

שווי מצב חדש			
	שטח	מקדם שווי	שטח אקוי'
שטח המרפסות הכולל	17 מ"ר	1.00	17 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪9,000
שווי מצב חדש			**₪153,000**
שווי מצב קודם			**₪130,050**
השבחה			**₪22,950**

15 **הכרעה**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין מימוש בדרך של מכר:

תכנית	מועד קובע	השבחה
הר/מק/2302	18/02/2016	22,950 ש"ח

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה