ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

29 באוקטובר 2018
מספר מנוי: 727-2018
מספרנו: 338

לכבוד
המבקשים, דוד סימן טוב ואח'
באמצעות השמאי
מאור ברקו
efiyehud@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאי
נתי נוימן
natinoiman@walla.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6528 חלקה 54 תת חלקה 19
רח' בני בנימין 13ב', 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 ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית הר/מק/2302.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

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

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 23/07/2018.

2.3 ביום 03/09/2018 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] ביום 28/02/2018 נחתם הסכם למכירת הנכס ע"י המבקשים תמורת 1,900,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	דירה בבית מגורים משותף
גוש	6528
חלקה	54
תת חלקה	19
שטח תת החלקה	76.21 מ"ר (רשום)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רח' בני בנימין 13ב', הרצליה

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברחוב בני בנימין 13ב', בחלק הצפון מרכזי של העיר הרצליה.
רחוב בני בנימין מהווה רחוב דו סטרי המחבר בין רחוב הנדיב בדרום לרחוב נתן אלתרמן בצפון.
הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 54 בגוש 6528 בשטח רשום של 2,015 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן.
על החלקה 2 בניני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. לכל בניין 2 כניסות, סה"כ 4 כניסות. בכל קומה טיפוסית 2 דירות, סה"כ 6 יח"ד לכניסה.
הנכס הנדון הינו דירת מגורים בת 3 חדרים בשטח של כ- 76 מ"ר.
הדירה ממוקמת בבניין ב' (הבניין המערבי - עורפי), בחדר המדרגות המזרחי, בקומה ב' (יח"ד מערבית בקומה).

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית הר/253/א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 852 מיום 08/06/1961.

התכנית מסווגת את הנכס לאזור מגורים ב'.

<u>זכויות הבניה</u>

- שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר.
- גובה מקסימלי: 2 קומות מעל קומת עמודים.
- שטח בניה מקסימלי: 20% בקומה רגילה, 15% בקומת עמודים.
- קווי בניין: צדדי - 3 מ', אחורי - 8 מ', קדמי - כפי שנקבע בתשריט.
- צפיפות: 6 יח"ד למגרש מינימלי.

5.1.2 <u>תכנית הר/598</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1199 מיום 22/08/1965.

התכנית קובעת כי על החלקה יבנו שני בניני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (22 יח"ד). שטח הרצפה הכולל של 3 קומות המגורים יגיע ל-1760 מ"ר, פרט למרפסות שהן 70% מ- 2,500 מ"ר קרקע נטו, לאחר הפקעת שטחים לצרכי ציבור בשיעור 1/4 משטח החלקה.

5.1.3 <u>תכנית הר/672</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1642 מיום 09/07/1970.

התכנית מאפשרת הקמת קומה נוספת מעל המותר, במקרה של שימוש לחניה בקומת העמודים (במקרה זה אחוזי הבניה יהיו 23.3% לקומה ובסה"כ 70%). הוספת הקומה תהיה מותנית במס' תנאים, ביניהם קווי בניין צדדיים שלא יקטנו מ- 4.0 מ', למעט במגרשים צרים מיוחדים - 3.5 מ'.

5.1.4 <u>תכנית הר/1192</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1939 מיום 19/08/1973.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ב' מותר לבנות 3 קומות על קומת עמודים מפולשת, עם אחוזי בניה של 23.3% בכל קומה, סה"כ 70%, 6 יח"ד על מגרש שגודלו 750 מ"ר.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.5 <u>תכנית הר/1635</u>

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.

5.1.6 <u>תכנית הר/2000/מ'</u>

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.

5.1.7 <u>תכנית הר/2000/מע</u>

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.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

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.

5.1.8 <u>תכנית הר/2000/א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5065 מיום 09/04/2002.

התכנית מגדילה את זכויות הבניה באזור מגורים ב' ל- 28% לקומה (סה"כ ב- 3 קומות, 84%).

5.1.9 <u>תכנית הר/2000/נכ</u>

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.

5.1.10 <u>תכנית הר/1635/ד'</u>

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.

5.1.11 <u>תכנית הר/2213</u>

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'.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

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 יהוו 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.
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.

5.1.12 <u>תכנית הר/1635/ה'</u>

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.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

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 בניני 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 1126 מיום 23/11/1964 להקמת 2 בתי מגורים ב- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 22 דירות.
- היתר בניה מספר 362 מיום 10/10/1977 להקמת דוד שמש לדירה בקומה ב'.
- היתר בניה מספר 380 מיום 15/12/1987 לפתיחת חלון בגג רעפים קיים והקמת חדר בחלל הגג, ללא שינוי בשיפועים של הגג, בבניין מגורים משותף.

6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
הר/מק/2302	₪35,100	0 (*)

(*) לחילופין 2,000 ₪.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי טיעוני הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

- מצב קודם - בהתאם לתכניות תקפות והיתרי בניה החלים על הנכס הנדון, קיים שטח של 14 מ"ר[2] המסווג ביעוד/שימוש כמרפסות ולא קיימת יתרת זכויות בניה המאפשרת את סגירתו והפיכתו לשטח עיקרי / חלק אינטגרלי מבית המגורים.
בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון על הצד הזהיר שטח מרפסות של 13 מ"ר בלבד.
- מצב חדש - בהתאם לתכנית הר/מק/2302 ניתן לאשר את סגירת שטח המרפסות הקיימות והפיכתו לשטח עיקרי / חלק אינטגרלי מבית המגורים. כאשר עושים תמ"א מוסיפים 25 מ"ר מעבר לשטח המרפסות ולכן יש לראות בשטח המרפסות שנסגרו כשטח עיקרי.
- הובא בחשבון מקדם השבחה לסגירת המרפסות בשיעור 30% משווי מ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות[3] ועל 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%.

שמאי המבקשים טען בתגובה כי הסקר שצוין ע"י שמאי המשיבה מתייחס למרפסות זיזיות ולא למרפסות כמו בנכס הנדון (סגורות משלושה כיוונים ובחזית סגורות בתריס).

- 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.

---

[2] מרפסת א': 4.86 מ"ר = 1.8 מ' X 2.7 מ'. מרפסת ב': 9.14 מ"ר = 1.8 מ' X 10.16/2 מ'.
[3] נורית ג'רבי (גו"ח 6539/123), מנחם מלוכנא (גו"ח 6537/120), תמיר שדה (גו"ח 6536/191).

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסות לחיוב	13.00 מ"ר
מקדם השבחה לסגירת מרפסות	0.30
שווי מ"ר מבונה	₪9,000
השבחה	**₪35,100**

7.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- התכנית אינה משביחה, בהתבסס על שומות מכריעות 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 המכריעות 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'**, פס"ד אשר בוטל בהסכמה.
- על שומתו של אייל יצחקי הוגש ערר ע"י הועדה המקומית שטרם התברר.

- לחילופין, במידה ויימצא כי קיימת השבחה, יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:

- בהתאם לתשריט היתר הבניה, ניתן לסגור כ- 12 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- 3,000 ₪ בגין הריסת קירות, שינוי ו/או הוספת תשתיות (כגון: חשמל, צנרת), שינוי מיקום חלונות ופתחים קיימים לרבות סגירתם, החלפת ריצוף, שינוי מיקום דלתות וכיו"ב.
- 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, אולם למרות ששווי זה מגלם את הוצאות ההתאמה, בחר להפחיתן בנפרד בתחשיב ההשבחה.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסות לחיוב	12.00 מ"ר
מקדם השבחה לסגירת מרפסות	0.05
שווי מ"ר מבונה	₪9,000
השבחה גולמית	₪5,400
עלויות התאמה	- ₪3,000
השבחה (במעוגל)	**₪2,000**

8. <u>הכרעה</u>

8.1 <u>מקדם השבחה לסגירת מרפסות</u>

- הצדדים חלוקים לגבי עצם קיומה של השבחה עקב הכשרת סגירת המרפסות. המשיבה טוענת להשבחה בשיעור 30% לאור הפיכת שטח המרפסת לשטח עיקרי. המבקשים טוענים לעומת זאת, 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 אקוויולנטי 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.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- 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 המגלם גם את הוצאות ההתאמה. 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 <u>שטח המרפסות לחיוב</u>

- המשיבה טוענת כי שטח המרפסות לחיוב הינו כ- 14 מ"ר אולם מביאה בחשבון רק שטח של 13 מ"ר על הצד הזהיר. המבקשים לעומת זאת טוענים כי שטח המרפסות המסומנות כסגורות בהיתר הינו כ- 12 מ"ר בלבד.
- בהתאם לתשריט הבית המשותף שטח המרפסות הוא 14 מ"ר ובהתאם לתשריט ההיתר השטח קטן יותר. לפיכך אני מקבל את השטח שנקבע ע"י שמאי המשיבה, 13 מ"ר.

8.3 <u>ערכי שווי</u>

- הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הינו 9,000 ₪ למ"ר מבונה. בנוסף, שמאי המשיבה טען בתגובתו (לא בשומתו המקורית) כי יש לערוך את חישוב ההשבחה לשווי המקרקעין כבנוי ולא לשווי הקרקע.
- איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי יש לערוך את התחשיב לפי השווי כבנוי. מרכיב הבניה והיזמות שבשווי קיים באופן זהה גם במצב הקודם וגם במצב החדש ולכן אינו משפיע על ההשבחה. בהתאם לכך ההשבחה תחושב לפי שווי הזכויות (שווי קרקע בלבד).
- בהתאם לשווי שקבעתי בשומות אחרות בסביבה ובהתאם להסכמת הצדדים, הובא בחשבון שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה.

8.4 <u>הוצאות התאמה</u>

- שמאי המבקשים הביא בחשבון הפחתה להוצאות התאמה בסך 3,000 ₪ ואילו שמאי המשיבה טען כי הוצאות ההתאמה מגולמות כבר בשווי שהובא בחשבון.
- השווי שהובא בחשבון נגזר מנתוני השוואה ואינו מגלם הוצאות התאמה כלשהן. עם זאת, מקדם שווי המרפסות שהובא בחשבון במצב חדש מגלם את הצורך בהתאמות מסוימות.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.5 <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מרפסות לחיוב	13.00 מ"ר
מקדם השבחה לסגירת מרפסות	0.10
שווי מ"ר מבונה	₪9,000
השבחה	**₪11,700**

9. <u>שומה</u>

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	₪11,700	₪5,850

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il