עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

25.07.2022
מספר מינוי: 2674-2021

לכבוד
המבקש, מוחמד גולאני
באמצעות השמאי
מר גיל אבלס
בדוא"ל gil.ables@gmail.com
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית ירושלים
באמצעות השמאי
מר אמיר חופשי
בדוא"ל valuers@bezeqint.net

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>
<u>גוש 30505 חלקה 28, רח' דלמן 4, ירושלים</u>

1. <u>מטרת החלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס שבנדון.

מטרת החלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1. גוש: 30505, חלקה: 28.

2.2. שטח החלקה הרשום: 304 מ"ר.

2.3. כתובת: סמטת דלמן 4, שכונת שייח ג'ראח, מזרח ירושלים.

2.4. מהות הנכס: מגרש עליו מבנה מגורים ותיק המיועד להריסה.

2.5. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 23.06.2021 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, מר אמיר חופשי.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, מחמוד סאדק ואח', מיום 10.12.2021 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, מר גיל אבלס.

3.3. מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 09.02.2022 לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4. הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה, בקשה להיתר מאת עיריית ירושלים מתאריך 19.10.2021 בסך 464,568.02 ₪.

3.5. שובר תשלום היטל השבחה מאת עיריית ירושלים מתאריך 19.10.2021 ע"ס 464,568.02 ₪.

3.6. מכתב הבהרה לפתיחת תיק רישוי גוש 30505 חלקה 28 מתאריך 27.10.2020 מאת עו"ד אחמד ספדי.

3.7. העתק רישום מפנקס הזכויות בגוש 30505 חלקה 28 מתאריך 17.11.2020.

3.8. אישור צו ירושה מאת בית הדין השרעי בירושלים, תיק מס' 3094/2006.

3.9. טופס 19 : תצהיר של בעלים אודות בעלי זכויות בנכס בקשר להיתר בניה.

3.10. החלטתו של השמאי המכריע מר אריה אריאל בגוש 30504 חלקה 18, דרך שכם 20, שכונת שייח ג'ראח, ירושלים.

3.11. החלטתו של השמאי המייעץ מר שמואל רוזנברג בגוש 30278 חלקה 23 מגרש 11 שכונת בית צפפה, ירושלים.

3.12. החלטתה של השמאית המייעצת גב' נאוה סירקיס בערר 81-053/13, שכונת ראס אל עמוד, ירושלים, מגרש 2 בתצ"ר 1059/04.

3.13. ערר (י-ם) 8-96/10 **באסם אבו רמילה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**

3.14. תכנית בקשה להיתר לא מאושרת לבניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף (סה"כ 5 יח"ד).

3.15. תצלום אוויר ללא ציון תאריך.

3.16. הודעה על משיכת תיק מאת השמאי מחמד קיימרי בתיק ערר ים 9-487/16.

3.17. פרוטוקול והחלטת ועדת ערר בערר ים-91-378+388/12.

3.18. פרוטוקול ועדת ערר בערר מס' ים 9-487/16.

4. <u>המועדים הקובעים בהחלטה</u>:

4.1. 31.01.1989 - יום תחילתה של תכנית 2969.

4.2. 31.08.2020 - יום תחילתה של תכנית 572594.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 14.04.2022, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר גיל אבלס (מטעם המבקש) ושמאי מקרקעין מר אמיר חופשי (מטעם המשיבה).

5.2. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 24.04.2022.

5.3. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס ובסביבתו. בהסכמת שמאי הצדדים ולאור המצב הביטחוני הוחלט כי לא אבקר בנכס ואסתמך על התמונות שנשלחו ע"י שמאי הצדדים.

5.4. לאחר הדיון שלחו שמאי הצדדים התייחסויות ומסמכים נוספים להוכחת טיעוניהם.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. הנכס מהווה את חלקה 28 בגוש 30505 בשכונת שייח ג'ראח, ירושלים.

6.2. שֵׁייח' גָ'רַאח[1] היא שכונה בצפון-מזרח ירושלים. השכונה ממוקמת ממזרח לשדרות בר-לב, מצפון למושבה האמריקאית ,ומדרום-מערב להר הצופים והגבעה הצרפתית. השכונה הוקמה על ידי עשירים ערבים שיצאו מחומות העיר העתיקה לפני שנת 1870.

6.3. סביבת הנכס מאופיינת במגרשים ריקים לצד בנייני מגורים בבניה רוויה.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.5. צורת המגרש היא רגולרית דמויית מלבן והגישה אליו באמצעות כביש סלול.

6.6. על החלקה ניצב בית מגורים דו קומתי, בבניה ותיקה, המסומן להריסה בתכנית 572594.

7. המצב המשפטי:

7.1. בהתאם למכתב הבהרה לפתיחת תיק רישוי גוש 30505 חלקה 28 מאת עו"ד אחמד ספדי המופנה לועדה המקומית/ המחוזית לתכנון ובניה ירושלים עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- הקרקע דנן רשומה במרשמי רישום המקרקעין, בין היתר, תחת שמו של מותוולי יוסף ת.ז. 080016108.
- לפי צו הירושה מבית הדין השרעי בירושלים מתאריך 14.11.2006 יורשיו של המנוח יוסף מתוולי הם: מוחמד + עלי + עמאד + עאדל + סמיחה + עאידה + עליה + אסחאק.
- הבקשה מוגשת על בסיס חתימתו של היורש עמאד מתוולי ת.ז. 028387660 כאשר ייתר היורשים והבעלים (מעל 75%) חתמו על הסכמתם בטופס ההסכמה. במשבצת מגיש הבקשה יופיע שמו של מוחמד אברהים גולאני ת.ז. 034683953.

7.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק בתאריך 17.11.2020 עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- גוש: 30505, חלקה: 28. שטח רשום: 304 מ"ר.
- בעלויות: אחסק עראבי עבד אלמותלי, החלק בנכס: 1/4, סהילה בת מחמד צלאח, החלק בנכס: 2/4, מותוולי יוסף, החלק בנכס: 1/4.
- הערות: רשומה הערה מתאריך 20.02.1989 על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 29693.

[1] מתוך אתר ויקיפדיה.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

<u>מצב קודם</u>:

- קודם לאישורה של תכנית עמ/9 לא חל בשטח תכנון ישראלי תקף. בשטח חלה תכנית קנדל המנדטורית אשר פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1359 מיום 14.09.1944. תכנית זו היוותה את הבסיס לתכנית מתאר 62 של ירושלים. עפ"י תשריט התכנית הנכס מסווג באזור מגורים E.
- להלן זכויות הבניה באיזור מגורים ה' (E) בהתאם להוראות התכנית:
  - שטח מגרש מינמלי: 750 מ"ר.
  - אחוז בניה מקסימלי במגרש: 25%.
  - השטח המותר בבניית קומת קרקע תחתונה או קומה שניה: 50% משטח קומת הקרקע שנבנתה או הותרה בבניין, הכל לפי השטח הקטן יותר.
  - נספח: לא יוקם נספח במקום שאפשר לבנות קומת קרקע תחתונה. מקום שאי אפשר לבנות קומת קרקע תחתונה. מותר לבנות 50 מ"ר בתנאי שמחצית השטח של הנספח ינוכה משטח הבניה המותר של הבית.
  - גובה מקסימלי של הבניין: לא יותר משתי קומות, להוציא קומת קרקע תחתונה או קומה שניה. כל חלק של הבית וקומת קרקע תחתונה או קומה שניה בכלל, לא יעלה על 12.5 מ'.
  - מס' דירות מקסימלי: 5.
- השימושים המותרים באזור מגורים ה' הינם כבאיזור מגורים ד'. בית דירה אחת, הכולל חמש דירות, ששתיים מהן תהיינה בקומת הקרקע. שתיים בקומה הראשונה ואחת בקומה השניה או בקומת הקרקע התחתונה. חנויות בתנאי ששימושן הוא כשימוש הרשום בנספח.

<u>מצב חדש</u>:

<u>תכנית 2969 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3616 בתאריך 31.01.1989</u>:

- עפ"י תשריט התכנית הנכס הנדון ניצב באזור מגורים 1.
- מטרות התכנית:
  - קביעת יעודי המקרקעין בתחום התכנית: איזורי מגורים, שטחים לבנייני ציבור, שטחים למוסדות, שטחי למלונאות, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים, תחנת אוטובוסים מרכזית וכיו"ב.
  - התווית מערכת הדרכים הראשית הכוללת התווית דרך עורקית צפון דרום ודרכים ממערב למזרח החוצות אותה.
  - קביעת מתחמים לתכנון וקביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות באותם מתחמים.

- שינויים לתכניות מאושרות כמפורט בהוראות התכנית.

– באזור מגורים 1 יחולו ההוראות הכלולות בתכנית המתאר. זכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר 75% בשלוש קומות.

<u>תכנית 572594 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 9041 בתאריך 16.08.2020</u>:

– להלן דברי ההסבר לתכנית: מקום התכנית: רחוב נבי שועיב שכונת שייח ג'ראח. שטח התכנית: כ- 0.304 דונם. בשטח התכנית קיים מבנה הבנוי ללא היתר בניה. המבנה מיועד להריסה בתכנית זו. במקומו מתוכנן מבנה מגורים בן 6 קומות הכולל 5 יח"ד. מגיב התכנית הוא בעל הקרקע. אין תביעה משפטית.

– להלן זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית:

- יעוד: מגורים ב'. תא שטח: 1. גודל מגרש: 304 מ"ר.
- שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 418 מ"ר, שירות: 192 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: שירות: 290 מ"ר. סה"כ שטחי בניה: 900 מ"ר.
- אחוזי בניה כוללים: 296%.
- מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי: 50 מ"ר.
- תכסית: 45%.
- מס' יח"ד: 5. צפיפות יח"ד לדונם: 16.4.
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 20.4 מ' (מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר עליה לגג ומעקה תקני).
- מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת: 6, מתחת לכניסה הקובעת: 1.
- קווי בניין: כמסומן בתשריט.

– הוראות בינוי: מרפסות:

- שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מפרסות בטבלת הזכויות.
- המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.
- תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.
- תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלת הזכויות לשימושים אחרים בבניין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.
- שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

- גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה: המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9. <u>רישוי</u>:

- בהתאם לתכנית המבקשה להיתר הלא מאושרת מבוקש בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף (סה"כ 5 יח"ד). להלן טבלת השטחים:

			למטרות עיקריות						למטרות שירות						סה"כ שטח בניה		אחר			
			מוצע		סה"כ				מוצע				סה"כ				מוצע			סה"כ
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	שטח עיקרי מרפסות מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	מרחב מוגן דירתי מוצע	אחסנה מוצע	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)	מרפסות דיז לא מקורה מוצע	מרפסות גג לא מקורה מוצע	הורדה מוצע	סה"כ אחרהוולל הורדות
-3.00	כן	-קומה 1								23.03	191.35	22.00	236.38	236.38	77.50	236.38	77.50				
0.00	לא	קומת קרקע	76.27		77.11	0.84	77.11	25.28	12.01			19.59	31.60	31.60	10.36	108.71	35.64			3.19	3.19
+3.40	לא	קומה 1	71.64	4.82	77.30	0.84	77.30	25.34	12.01			19.59	31.60	31.60	10.36	108.90	35.70			3.19	3.19
+6.80	לא	קומה 2	71.64	4.82	77.30	0.84	77.30	25.34	12.01			19.59	31.60	31.60	10.36	108.90	35.70			3.19	3.19
+10.20	לא	קומה 3	71.64	4.82	77.30	0.84	77.30	25.34	12.01			19.59	31.60	31.60	10.36	108.90	35.70			3.19	3.19
+13.60	לא	קומה 4	67.69	8.98	76.67		76.67	25.14				19.98	19.98	27.72	6.55	96.65	31.69		13.11	3.24	16.35
+17.00	לא	קומה 5	53.88		54.72	0.84	54.72	17.94	12.01			15.71	27.72	9.96	9.09	82.44	27.03	8.98		8.46	17.44
20.4	לא	קומה 6										9.96	9.96	9.96	3.27	9.96	3.27				
		מעל הקרקע	412.76	23.44	440.40	4.20	440.40	144.38	60.05			124.01	184.06	184.06	60.35	624.46	204.73	8.98	13.11	24.46	46.55
		מתחת הקרקע								23.03	191.35	22.00	236.38	236.38	77.50	236.38	77.50				
		סה"כ המבנה	412.76	23.44	440.40	4.20	440.40	144.38	60.05	23.03	191.35	146.01	420.44	420.44	137.85	860.84	282.23	8.98	13.11	24.46	46.55

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ירושלים ושכ' שייח ג'ראח בפרט.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (**רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטת שמאי מכריע בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים</u>:

מהות ההשבחה	תאריך קובע	שמאי המשיבה			שמאי המבקש	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	היטל השבחה בכפוף לפטור מותנה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תכנית 2969	21.03.1989[2]	45,600	22,800	17,969	16,570	8,285
תכנית 572594	31.08.2020	710,600	355,300		53,663	26,832

11.2. <u>השבחה בגין אישור תכנית 2969</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש טוען כי מהות ההשבחה היא הפרש השווי בין קרקע זמינה לבניה בייעוד למגורים ובינוי בשיעור של 75% במצב החדש, לבין קרקע עליה חל תכנון מנדטורי (תכנית קנדל) בייעוד למגורים ובינוי בשיעור של 62.5% במצב הקודם. לטענתו, שווי המבנה ההיסטורי הקיים בחלקה מתקזז בין שני המצבים.
- תכנית קנדל שיעור בינוי ומקדם זמינות: שמאי המבקש טוען כי הנכס שבנדון מסווג במסגרת תכנית קנדל כאזור מגורים E על פיו מותר בינוי בשיעור של 62.5%. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטות שמאים מכריעים של מר גיל הרצברג בחלקה 30505-14 ושל גב' דנה שיחור בחלקה 30505-31. לטענתו, מדובר בחלקות סמוכות אשר מסווגות בייעוד אזור מגורים E, בדומה לנכס הנדון, במסגרתן שיעור בינוי של 62.5%. טוען כי שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור בינוי בשיעור של 50%, ככל הנראה עקב טעות

[2] שמאי המשיבה טוען כי המועד הקובע הוא 31.01.1989- בהתאם לשובר התשלום של העירייה. בהתאם לאתר מנהל התכנון מועד פרסום לאישור ברשומות הינו 31.01.1989 ומועד פרסום לאישור בעיתונים הינו 06.03.1989.

ובניגוד לסעיף ח' בחוות דעתו, בה כתב כי שיעור הבינוי המותר עומד על 62.5% (2 קומות * 25% לקומה + 12.5% אחוז בקומת קרקע תחתונה). לטענתו, תכנית קנדל היא תכנית מנדטורית כללית ובהחלטתה של וועדת ערר בערר (י-ם) 8-96/10 **באסם אבו רמילה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים**, נקבע מקדם אי זמינות של 0.84 לתכנית קנדל. על בסיס החלטה זו קבע השמאי המכריע מר גיל הרצברג בהחלטתו בחלקה 30505-14 הסמוכה לנכס שבנדון מקדם זמינות של 0.84 לתכנית קנדל, בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' דנה שיחור בחלקה 30505-31 נקבע מקדם זמינות של 0.8 לתכנית קנדל ובהחלטתה של השמאית המכריעה גב' נאווה סירקיס בחלקה 30505-10 נקבע מקדם זמינות של 0.8 לתכנית קנדל, אך זאת לצד קביעת שיעור בינוי של 75% לפי תכנית זו. לטענתו, כל ההחלטות הן משכונת שייח ג'ראח עצמה ומגוש 30505 בו ממוקם הנכס שבנדון.

שמאי המבקש טוען כי סוגיה זו נדונה בהרחבה במסגרת ערר **(י-ם) 378/12 וועדה מקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' אבו זהירה עריפה** מיום 12.3.2013. בהחלטתה, קובעת וועדת ערר (בסעיף 89 להחלטה) כי יש לאמץ את מסקנת הביניים של חוות דעת היועמ"ש, כך שייעוד הקרקע לפי התחיקה או התכניות הירדניות יהווה גורם בעל משקל, עת נקבע שווי הזכויות במצב הקודם, וזאת לצורך קביעת היטל השבחה. לכן, כל עוד לא ניתנה החלטה בהכרעה גבוהה יותר יש להיצמד להחלטת וועדת הערר בנושא זה. למען ההגינות, ייאמר כי בסעיף 90 לערר נכתב כי לא ניתן לקבוע באופן גורף את המשקל שיש לתת לתכנון הירדני בכל מקרה ומקרה, והוא תלוי במיקום המקרקעין, בסוג התכנית שחלה עליהם, באפשרות הריאלית להנפקת היתרי בנייה ובעוד גורמים נוספים אשר יש לבחון אותם ע"י השמאי המכריע או השמאי המייעץ.

בנוסף, שמאי המבקש טוען כי סוגיה זו נדונה בהרחבה גם במסגרת ערר **(י-ם) 81-457/11+454 ראתב אל ראבי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**: ***"אנו סבורים כי לעניין תכנית קנדל מן הראוי ליצור אחידות בפסיקה, כך שהאזרח יהא רשאי לדעת מה שווי הקרקע שלו במצב קודם לפי תכנית קנדל. אנו סבורים כי לעניין זה תיקון 84 הוליך אותנו כברת דרך ארוכה קדימה כאשר ההכרעות בנושא זה ניתנות ע"י שמאים מכריעים אחרים ומבוקרות על ידי וועדת הערר. לפיכך ככל שחולף הזמן מן הראוי שהוועדה המקומית וכן האזרחים המגישים שומות יפעלו בהתאם להכרעות השמאים המכריעים. בעניין תכנית קנדל כמצב קודם, קבעה וועדת ערר זו כי התכנית אפשרה הוצאת היתר בניה, אם כי בדחיה מסויימת, וזאת כפי שפורט בהרחבה בחלטה בעניין אבו רמילה"***[3]. לטענתו, לאור החלטות וועדת

[3] מקדם זמינות בגובה 0.84.

ערר ירושלים בנושא והחלטות רבות של שמאים מכריעים, כולל החלטות מסביבת הנכס הקרובה, סביר לקבוע מקדם זמינות של 0.84 בגין תכנית קנדל.
לחלופין, שמאי המבקש טוען כי יש לקבוע מקדם זמינות של 0.8 בגין תכנית קנדל, אך זאת לצד קביעת שיעור בינוי מוגדל של 75% לפי תכנית זו, כפי שנקבע בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' נאווה סירקיס בחלקה 10-30505. למעלה מן הצורך, טוען שמאי המבקש כי כל שמאי הוועדה של ירושלים נוהגים לקבוע מקדם זמינות הנע בין 0.84 ל- 0.85 עבור תכנית קנדל, וקביעתו של שמאי המשיבה דכאן, בענייננו חריגה גם ביחס ליתר שמאי הוועדה.

- שטח מבנה המקורי: שמאי המבקש טוען כי על החלקה ניצב מבנה מגורים וותיק בשטח של 100 מ"ר בקירוב. לטענתו, מביקור בשטח ניתן לראות כי אכן מדובר במבנה מגורים וותיק. המבנה מופיע כקיים גם ע"ג תשריט תכנית 2969 וע"ג תצלום אוויר היסטורי. טוען כי לא ניתן היה לאתר את היתר הבניה של המבנה בארכיב העירייה היות והמבנה נבנה לפני שנת 1967 ולאור הוראות המעבר לאחר החלת חוק התכנון הישראלי בשטחי מזרח ירושלים לאחר שנת 1967, גם עיריית ירושלים והשמאים מטעמה (כולל שמאי המשיבה) נוהגים להכיר במבנים כאלו. לטענתו, בהחלטתו של השמאי המכריע מר אריה אריאל בחלקה מס' 18 בגוש 30504 בשכונת שייח ג'ראח, נדון מקרה דומה בו שמאי הצדדים (כולל שמאי המשיבה) והשמאי המכריע הכירו בכך כי יש להביא בחשבון מבנה זה באומדן שווי המצב הקודם. גם בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' דנה שיחור בחלקה 31 בגוש 30505 בשכונת שייח ג'ראח (מרחק של כ- 40 מ' מהנכס הנדון), נדון מקרה דומה בו על החלקה היה בנוי מבנה מגורים וותיק בשטח בנוי של כ- 125 מ"ר וכי יש להתחשב בתרומת המבנה לשווי וכן בעלויות ההריסה, זאת עקב העובדה כי בתכנית החדשה המבנה סומן להריסה. לטענתו, היות והמבנה קיים בשני מצבי התכנון תרומתו לשווי מתקזזת.
- ערכי שווי: שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה לבינוי בשיעור 75% הוא 400 ₪ ושווי מ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 62.5% לפי תכנית קנדל הוא 425 ₪, בהסתמך על ההחלטות הבאות של שמאים מכריעים, בגוש בו ממוקם הנכס שבנדון:

- החלטתו של מר גיל הרצברג בגו"ח 30505/14 בה נקבע שווי של 270 ₪ לבינוי בשיעור של 75% ושווי של 280 ₪ לבינוי בשיעור של 62.5% לפי תכנית קנדל למועד קובע 22.07.1986.
- החלטתה של גב' דנה שיחור בגו"ח 30505/31 בה נקבע שווי של 400 ₪ לבינוי בשיעור של 75% ושווי של 425 ₪ לבינוי בשיעור של 62.5% לפי תכנית קנדל למועד אישורה של תכנית 2696.

- החלטתה של גב' נאוה סירקיס בגו"ח 30505/10 בה נקבע שווי של 272 ₪ לבינוי בשיעור של 75% לאחר הפחתה של 4% בגין סמיכות לכביש ראשי. דהיינו שווי של 280 ₪ בניטרול גורם ההפחתה למועד קובע 22.07.1986.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי מצב חדש- תכנית 2969				
שטח מגרש (מ"ר)	שיעור בינוי	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	שווי הקרקע ב- ₪
304	75%	1	400	91,200

שווי מצב קודם - תכנית קנדל				
מרכיב השטח	שטח בניה (מ"ר)	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	שווי הקרקע ב- ₪
שטח בנוי	100	1	425	42,500
יתרת זכויות- השלמה ל 62.5%	90	0.84	425	32,130
סה"כ:	190			74,630

ההשבחה (100%) ב- ₪	**16,570**
היטל השבחה (50%) ב- ₪	**8,285**

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

– שמאי המשיבה טוען כי מהות ההשבחה היא הפרש שווי בין קרקע במצב חדש בייעוד אזור מגורים 1 עם זכויות בנייה של 75% זמין לבנייה, לבין קרקע ללא תכנון ישראלי אשר תכנית קנדל המנדטורית חלה בתחומה עם זכויות בנייה לא זמינות של 50%. לטענתו, במועד הקובע לא ניתן היה להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית קנדל ולכן אין לייחס לחלקה זכויות עפ"י תכנית זו. תכנית קנדל מגדירה "מגרש" כשטח קרקע שאושר כמגרש בניה בתכנית פרצלציה, או שהמועצה המקומית הרשתה להקים עליו בית. דהיינו, תכנית קנדל קובעת הוראות בינוי בכפוף לפרצלציה.

– שמאי המשיבה טוען כי עלות העתקת העצים מתקזזת בין 2 מצבי התכנון, שטחי הממ"דים לא חושבו לצורך היטל השבחה ואת שאר שטחי השירות המותרים עפ"י תכניות בניין עיר גילם בשווי של השטחים העיקריים. לטענתו, נכון למועד עריכת חוות דעתו לא הוגש תצהיר לפטור 140 מ"ר.

– המבנה הקיים על החלקה: שמאי המשיבה טוען כי יש להתייחס למבנה הבנוי על החלקה בהתאם לתקנון תכנית 101-0572594, בה נקבע כי "**בשטח התכנית קיים מבנה הבנוי ללא היתר בניה**" ולהעריך את הקרקע כקרקע פנויה. לטענתו, ככל והמבנה אכן מבנה היסטורי כפי שטוען שמאי המבקש, עליו להמציא את האישורים הרלוונטיים לכך ולאשר מול הגורמים הרלוונטיים בעיריית ירושלים. בהתייחס להחלטתה של גב' דנה שיחור, אליה מפנה שמאי המבקש, טוען כי היא מתייחסת בין

היתר לתכנית 101-0172783 ובהתאם לדברי ההסבר לתכנית "**קיים בחלקה מבנה בן 1 קומה, סה"כ 2 יח"ד שנבנה מלפני שנת 1967**". לטענתו, בהתאם לעיל, בשטח בו קיים מבנה הבנוי לפני שנת 1967 התכנית מציינת זאת. בשונה מהמקרה שבנדון במסגרתו הבנוי על החלקה נבנה ללא היתר, לכן ובהתאם לטענות הרי שהדוגמה אותה מביא בחשבון שמאי המבקש בחוות דעתו מסכמת הכל, דהיינו אין להכיר במבנה הקיים ויש ולערוך את השומה לקרקע ריקה ללא הפחתות ומבלי להביא את השטח הבנוי בחשבון.

- מקדם דחייה: שמאי המשיבה טוען למקדם דחיה לזמינות בשיעור של 0.75 בהסתמך על החלטתה של השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס מיום 12.05.2014, מגרש מס' 2 בתצ"ר 1059/04 בשכונת ראס אל עמוד, המשקף דחייה של כ- 3-5 שנים לפי שיעור 7.5% (למגרשים ללא נגישות).
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה בצפיפות 50% כ- 500 ₪ ובצפיפות של 75% כ- 450 ₪, בהסתמך על ההחלטות הבאות של שמאים מכריעים:

- בהחלטתה של גב' דנה שיחור לחלקה 31 בשכונת שייח ג'ראח, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים לצפיפות של 62.5% 425 ₪ ולצפיפות של 75%, 400 ₪ בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה ב- ₪	זכויות בניה
נאוה סירקיס	30505/10	02.07.1986	272	75%
אייל יצחקי	30897/2	05.02.1993	500	50%
יצחק ברמן	מגרש 10 בתצ"ר 533/2009	05.02.1993	500	50%
ג'קי פז	30914/1	11.01.1991	450	50%
ניקי פרימו	מגרש 78 בתכנית 2317	10.01.1991	480	50%

- בהחלטתו של מר יצחק ברמן למגרש מס' 10 עפ"י תצ"ר 533/2009 בא-טור, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים למועד קובע 05.02.1989 לצפיפות 50%, 550 ₪.
- בהחלטתו של מר ניקי פרימו למגרש 78 עפ"י תכנית 2317 בשכונת שרפת, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים למועד קובע 10.01.1991 לצפיפות 50%, 480 ₪.
- בהחלטתו של מר בצלאל קציר למגרש 105 בגוש (זמני) 30914 בשכונת שרפת, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים למועד קובע 10.01.1991 לצפיפות 50%, 450 ₪.
- בהחלטתה של גב' דורית פריאל לחלקות 231-237 בשכונת אבו תור, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים למועד אישור תכנית 1864א' לצפיפות 50% 400 ₪.

שמאי המשיבה טוען כי כידוע במגזר הערבי בירושלים החוזים והדיווחים לשלטונות המס לוקים בחסר ואינם מהווים בסיס ראייתי אמין לשווי המקרקעין. לטענתו, גם בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים חוזרים לדיווחי העסקאות הואיל וההחלטות בעצמן מסתמכות על דיווחים לשלטונות המס. לחיזוק טיעונו מפנה לפרוטוקול

שמאית מכריעה גב' לבנה אשד לעניין 197 שבה טען עו"ד נסים גרה מטעם התובעים **"כי יש להדגיש כי דיווחי העסקאות לא מדויקים ויש להוסיף להם 50%"** ולהחלטות שמאים מכריעים כגון גב' דורית פריאל וגב' נורית ג'רבי, בהן יש תוספת לשווי בעסקאות המדווחות.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי מצב חדש: 102,600 ₪ = 450 ₪ X 75% X 304 מ"ר קרקע.

שווי מצב קודם: 57,000 ₪ = 500 ₪ X 0.75 X 50% X 304 מ"ר קרקע.

סה"כ ההשבחה: 45,600 ₪ = 71,250 ₪ - 102,600 ₪.

היטל השבחה (50%): 22,800 ₪.

תחשיב היטל השבחה כפוף לפטור מותנה (השלמה לזמינות ממקדם 0.75 למקדם 1):

שווי הפטור המותנה: 4,831 ₪ = 2 / (40.25 X 500 ₪ X 77.3 מ"ר[5]).

סה"כ היטל השבחה כפוף לעמידה בפטור: 17,969 ₪ = 4,831 ₪ - 22,800 ₪.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר היות התכנית תכנית משביחה, המחלוקת בין שמאי הצדדים היא באשר לשיעור הזכויות במצב קודם, התייחסות לבית המגורים הקיים על החלקה ושיעור מקדם הזמינות.
- שיעור הזכויות במצב קודם: שמאי המבקש טוען כי הנכס מסווג במסגרת תכנית קנדל כאזור מגורים E על פיו מותר בינוי בשיעור של 62.5%. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטות שמאים מכריעים בחלקות סמוכות באותו גוש שבעניינו (30505), המסווגות בייעוד אזור מגורים E, בדומה לנכס הנדון. שמאי המשיבה טוען כי תכנית קנדל המנדטורית חלה בתחום החלקה שבעניינו ומקנה זכויות בנייה לא זמינות של 50%. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים, במקורות אליהם הפנו ולתשריט תכנית קנדל, אני מקבל את טיעוני שמאי המבקש לפיהם הנכס נכלל בתחום אזור מגורים E בבינוי של 62.5%.
- בית מגורים הקיים על החלקה ושטחו: שמאי המבקש טוען כי על החלקה ניצב מבנה מגורים וותיק בשטח של 100 מ"ר בקירוב. לטענתו, מביקור בשטח ניתן לראות כי אכן מדובר במבנה מגורים וותיק. המבנה מופיע כקיים גם ע"ג תשריט תכנית 2969 וע"ג תצלום אוויר היסטורי. טוען כי לא ניתן היה לאתר את היתר הבניה של המבנה בארכיב העירייה היות והמבנה נבנה לפני שנת 1967 ולאור הוראות המעבר לאחר

[4] 0.25= 0.75 (מקדם זמינות לקרקע ללא תכנון) - 1 (מקדם זמינות לתכנית 2969)).

[5] שטח דירה גדול ביותר עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

החלת חוק התכנון הישראלי בשטחי מזרח ירושלים לאחר שנת 1967, גם עיריית ירושלים והשמאים מטעמה (כולל שמאי המשיבה) נוהגים להכיר במבנים כאלו. לטענתו, בהחלטתו של השמאי המכריע מר אריה אריאל בחלקה מס' 18 בגוש 30504 בשכונת שייח ג'ראח, נדון מקרה דומה בו שמאי הצדדים (כולל שמאי המשיבה) והשמאי המכריע הכירו בכך כי יש להביא בחשבון מבנה זה באומדן שווי המצב הקודם. גם בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' דנה שיחור בחלקה 31 בגוש 30505 בשכונת שייח ג'ראח (מרחק של כ- 40 מ' מהנכס הנדון), נדון מקרה דומה בו על החלקה היה בנוי מבנה מגורים וותיק בשטח בנוי של כ- 125 מ"ר וכי יש להתחשב בתרומת המבנה לשווי וכן בעלויות ההריסה, זאת עקב העובדה כי בתכנית החדשה המבנה סומן להריסה. לטענתו, היות והמבנה קיים בשני מצבי התכנון תרומתו לשווי מתקזזת. שמאי המשיבה טוען כי יש להתייחס למבנה הבנוי על החלקה בהתאם לתקנון תכנית 101-0572594, בה נקבע כי "**בשטח התכנית קיים מבנה הבנוי ללא היתר בניה**". לטענתו, ככל והמבנה אכן מבנה היסטורי כפי שטוען שמאי המבקש, עליו להמציא את האישורים הרלוונטיים לכך ולאשר מול הגורמים הרלוונטיים בעיריית ירושלים. בדיון שנערך בהשתתפות שמאי הצדדים ציינתי בפתח הדיון כדלקמן: "***בתחילת הדיון התייחסתי לעניין המחלוקת הקיימת באשר למבנה הקיים והבהרתי כי לטעמי שמאי המבקש הוכיח בכלים שעמדו לרשותו (תצ"א ומצב קודם בתשריט התכנית במצב החדש), שהמבנה הקיים נבנה לפני שנת 1967 ולכן ברור שאין לו היתר בניה. שמאי המשיבה טען שאם שמאי המבקש יוכיח שהתצ"א משנת 1967, קרי כי המבנה הנראה בו נבנה לפני כן, אזי יקבל את עמדת המבקש בעניין זה ויכיר במבנה. יחד עם זאת, על שמאי המבקש להוכיח גם את השטח הבנוי נכון לשנת 1967 (אולי בשנת 1967 היה בנוי שטח קטן יותר ולאחר כמה שנים הוסיפו בניה?). לטענתו, תשריט המצב הקודם בתכנית המשביחה משנת 1989 לא מוכיח דבר לעניין מה היה בנוי בשנת 1967, שכן המצב הקודם בתשריט הוא נכון למועד אישור התכנית. שמאי המשיבה הוסיף וטען כי גם אם יוכח שהמבנה היה בנוי בשנת 1967, יש לבחון את השווי בשימוש היעיל והטוב***". אפשרתי לשמאי המשיבה להמציא את התייחסות מח' הרישוי/המשפטית לעניין המבנה הקיים במסגרת הערותיו לפרוטוקול ועד לכתיבת שורות אלה לא קיבלתי כל התייחסות. לאחר שהמשיבה לא הוכיחה כי המבנה נבנה לאחר שנת 1967 ולא סתרה את המסמכים עליהם התבסס שמאי המבקש, אני מקבל את טיעונו לעניין שנת בנייתו של המבנה ושטחו. למעלה מהצורך, בדקתי באתר האינטרנט המשפטי "נבו" ומסתבר כי קיימת עדות שהתקבלה ע"י בית המשפט בתיק תא (י-ם) 2774/05 **סמיחה מחמד חסן מתוואלי נ' עלי סהר חוסין, מיום 03.02.2009.** עניינה של תובענה זו,

"שהוגשה במקור ביום 23.2.05 על ידי יוסף עיראבי מתוואלי, לפני פטירתו ביום 27.09.2006, סילוק ידם של הנתבעים מבית בן שני מפלסים הבנוי על המקרקעין הידועים כנכס בגוש 30505 חלקה 28 (להלן – הנכס)". מפסק הדין נקבע כי ***"מעדויותיהם של העדים מטעם התובעים עולה, כי סברייה קיבלה רשות מאת המנוח ו/או אמו בשנת 1967 לגור בנכס (ראה עדות פתחייה ערבי פרוטוקול מיום 20.9.06 בעמ' 7 שורות 12 – 13 וכן עדות של לילה קורדיה פרוטוקול מיום 20.5.07 עמ' 3 שורות 24 ואילך). מכאן, שהנתבע 2 שכר את הנכס לפני "התאריך הקובע" (20.8.1968) לפי חוק הגנת הדייר***". מעדות זו עולה בבירור ובאופן מוחלט כי הבית הקיים על החלקה, בן שתי קומות וניצב עוד לפני שנת 1967.

- מקדם דחיה בגין זמינות: שמאי המבקש טוען כי תכנית קנדל היא תכנית מנדטורית כללית ולעניין זה קבעה וועדת הערר (ים) בהחלטתה מס' בעניין באסם אבו רמילה[6], מקדם אי זמינות של 0.84 לתכנית קנדל והחלטות שמאים מכריעים שנעשו בסמוך לנכס שבנדון אימצו את החלטת ועדת הערר. שמאי המשיבה טוען כי מקדם דחיה לזמינות הוא בשיעור של 0.75 בהסתמך על החלטתה של השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס מיום 12.05.2014, מגרש מס' 2 בתצ"ר 1059/04 בשכונת ראס אל עמוד, המשקף דחייה של כ- 3-5 שנים לפי שיעור 7.5% (למגרשים ללא נגישות). לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובמקורות אליהם הפנו ובהתבסס על העובדה שבסביבת הנכס קיימת החלטת ועדת ערר והחלטות שמאים מכריעים באותו עניין, הרי שמקדם הזמינות הסביר הוא כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר 0.84.
- ערכי שווי: שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה לבינוי בשיעור 75% הוא 400 ₪ ושווי מ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 62.5% לפי תכנית קנדל הוא 425 ₪, בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים בגוש בו ממוקם הנכס שבנדון. שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה בצפיפות 50% כ- 500 ₪ ובצפיפות של 75% כ- 450 ₪, בהסתמך על החלטות של שמאים מכריעים מאזורים שונים ועל החלטת השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס באותו גוש אך בהתייחס לזכויות בניה בשיעור של 75%. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובמקורות עליהם התבססו אני מוצא כי ערכי השווי שנטענו ע"י שמאי המבקש סבירים ואני מאמצם.
- שווי מצב קודם:

שטח בניה במ"ר	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	שווי הקרקע ב- ₪
100	1	425	42,500
90	0.84	425	32,130
סה"כ שווי הקרקע ב- ₪			**74,630**

[6] ערר (י-ם) 8-96/10 **באסם אבו רמילה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.**

- שווי מצב חדש:

שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	שווי הקרקע ב- ₪
304	75%	1	400	91,200
סה"כ שווי הקרקע ב- ₪				**91,200**

- השבחה: 16,570 ₪ = 74,630 ₪ – 91,200 ₪.

11.3. **<u>השבחה בגין אישור תכנית 572594</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש טוען כי מהות ההשבחה היא הפרש שווי בין קרקע במצב החדש בייעוד למגורים בבנייה רוויה בשיעור של 137.5% (418 מ"ר עיקרי), כפוף לפינוי דיירים והריסת המבנה הוותיק הקיים בשטח, לבין קרקע במצב קודם בייעוד למגורים בשיעור של 75% הכוללת גם מבנה מגורים וותיק ומאוכלס. לטענתו, בתחשיב שווי מצב חדש יש להביא בחשבון בין היתר הפחתה בגין מושעא, הפחתה בגין דחיה למימוש/ מורכבות בניה/ הפסד דמי שכירות, שווי מופחת לקומה שניה בדירת דופלקס ותרומת מבנה המגורים הניצב על המגרש.
- הפחתה בגין מושעא: שמאי המבקש טוען כי מדובר במספר חריג של בעלים בחלקה אחת (9), גם ביחס למקובל בסביבת הנכס שבנדון. לכן, נכון יהיה לבצע הפחתה מינימלית של 0.9 בגין מושעא. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג בחלקה 30505-14 בסמוך לנכס שבנדון, בו נדון מקרה דומה עם 6 בעלי זכויות שונים בנכס, בה נקבע הפחתה של 10% בגין מושעא.
- הפחתה בגין דחיה למימוש/מורכבות בניה/הפסד דמי שכירות: שמאי המבקש טוען כי במסגרת תכנית מס' 572594 עולה לראשונה הדרישה להרוס את המבנה הקיים על החלקה. לטענתו, בעת הריסת המבנה הקיים נדרש לפנות את הדיירים המתגוררים במבנה, דבר הכרוך בדחיה למימוש, בהוצאות העברה ובהפסד דמי שכירות ראויים עד להקמת המבנה החדש. מאחר ושלושת ההפחתות מגולמות האחד בשני, הביא בחשבון מקדם דחיה/מורכבות/ הפסד כולל של 0.95 לשווי מצב חדש, המשקף דחיה מינימלית של שנה עד לפינוי הדיירים המתגוררים בנכס והקמת מבנה חדש במקומו.
- שווי מופחת לקומה שניה בדירת דופלקס: שמאי המבקש טוען כי בהתאם לתכנית מס' 572594 מותרת בניית בניין מגורים בן 6 קומות בעוד שמספר יח"ד המותר הוא 5 דירות. עקב אילוץ תכנוני זה יוצא כי היחידה העליונה (דירה מס' 5) נבנית בלית ברירה ב- 2 קומות. לטענתו, לא מדובר בבניה אידיאלית וראוי לקבוע מקדם שווי מופחת לקומה העליונה (0.8) של הדירה (54 מ"ר עיקרי). טוען כי בחלקה 40 הצמודה

מצפון יש תכנון למלון בן 8 קומות ועל גג בית המלון תיבנה מערכת מיזוג האוויר, כאשר הבניין המתוכנן בן 6 קומות בלבד אזי יש להביא בחשבון הפחתה גדולה יותר אפילו.

- מבנה המגורים הניצב על המגרש: שמאי המבקש טוען כי הנכס שבנדון מהווה מבנה מגורים וותיק (הוקם לפני שנת 1967) דו קומתי, מאוכלס ומשמש גם כיום למגורים, בשטח עיקרי כולל של 100 מ"ר בקירוב וממוקם בעורף החלקה. בחזית החלקה ישנה חצר פנויה ושני עצים בוגרים. לטענתו, שמאי המשיבה, התייחס למבנה כחד קומתי (בפועל מדובר במבנה דו קומתי) וכבנוי ללא היתר. לאור הוראות המעבר לאחר החלת חוק התכנון הישראלי בשטחי מזרח ירושלים לאחר שנת 1967, גם עיריית ירושלים והשמאים מטעמה (כולל שמאי המשיבה) נוהגים להכיר במבנים כאלו. לחיזוק טיעונו הפנה להחלטות הבאות של שמאים מכריעים:

- מר אריה אריאל בו"ח 30504/18, בשכונת שייח ג'ראח. בהחלטה נדון מקרה דומה בו שמאי הצדדים (כולל שמאי המשיבה) והשמאי המכריע הכירו בכך כי יש להביא בחשבון מבנה זה באומדן שווי המצב הקודם.
- גב' דנה שיחור בגו"ח 30505/31, בשכונת שייח ג'ראח (במרחק של כ- 40 מ' מהנכס שבנדון). בהחלטה נקבע כי יש להתחשב בתרומת המבנה לשווי (3,500 ₪ למ"ר) ובעלויות ההריסה (500 ₪ למ"ר), זאת עקב העובדה כי בתכנית החדשה המבנה סומן להריסה.

- ערכי שווי: שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה לבינוי בשיעור 75% עומד על 5,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 137% עומד על 4,250 ₪ (מבטא מקדם צפיפות של 0.85 כפי שנקבע גם בשומת המשיבה). זאת, בהסתמך על ההחלטות הבאות של שמאים מכריעים:

- מר גיל הרצברג בגו"ח 30505/14, בה נקבע שווי של 4,300 ₪ לבינוי בשיעור של 75% למועד קובע 30.05.2018.
- גב' דנה שיחור בגו"ח 30505/18, בה נקבע שווי של 4,800 ₪ לבינוי בשיעור של 75% ושווי של 4,200 ₪ לבינוי בשיעור של 160% למועד קובע 02.02.2016.
- מר אייל יצחקי בגו"ח 30514/50, בשכונת שייח ג'ראח, בה נקבע שווי של 4,800 ₪ לבינוי בשיעור של 75% ושווי של 4,200 ₪ לבינוי בשיעור 160% למועד קובע 02.02.2016.

בנוסף, מפנה לעסקת מכר מיום 24.01.2021 בחלקה 27 בצמוד לחלקה שבנדון. המבנה נבנה בשנת 2007 וכולל 4 קומות ו- 16 יח"ד. בעסקה זו נמכרה דירה בשטח של 110 מ"ר במחיר של 1,050,000 ₪, המבטא שווי של כ- 9,500 ₪ למ"ר. לאחר

הפחתת רווח יזמי 20% ועלות בניה מינמלית של 5,500 ₪ מתקבל שווי של 2,400 ₪ למ"ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי מצב חדש- תכנית 572594					
שטח בניה (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	מקדם קומה	מקדם מושעא	מקדם דחיה/ מורכבות/הפסד	שווי המרכיב ב- ₪
364	4,250	1	0.9	0.95	1,322,685
54	4,250	0.8	0.9	0.95	156,978
418	סה"כ				1,479,663
עלות הריסה ופינוי (100 מ"ר בעלות של 500 ₪ למ"ר):					50,000
שווי הקרקע במצב חדש:					1,429,663

שווי מצב קודם- תכנית 2969					
שטח מגרש (מ"ר)	שיעור בינוי	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	מקדם מושעא	מקדם דחיה/ מורכבות/הפסד	שווי המרכיב ב- ₪
304	75%	5,000	0.9	1	1,026,000
תרומת הבנוי לשווי (100 מ"ר לפי 3,500 ₪ למ"ר)					350,000
שווי הקרקע במצב קודם:					1,376,000

ההשבחה (100%) ב- ₪	**53,663**
היטל השבחה ב- ₪	**26,832**

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי מהות ההשבחה היא הפרש שווי בין קרקע במצב חדש בייעוד אזור מגורים ב' עם זכויות בנייה של 418 מ"ר מבונה זמינים לבנייה (137.5%), לבין קרקע בייעוד אזור מגורים 1 עם זכויות בנייה של 75% זמינים לבנייה. לטענתו, המבנה הבנוי בחלקה ללא היתר ומיועד להריסה כמצויין בדברי ההסבר של התכנית.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בצפיפות של 75% 5,500 ₪ ולצפיפות 137.5% 4,700 ₪ וזאת בהסתמך על החלטות הבאות של שמאים מכריעים:

- החלטתה של גב' דנה שיחור בגו"ח 30505/31 בשייח ג'ראח, למועד קובע 02.02.2016, בה נקבע שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 75%, 4,800 ₪ ולצפיפות 160%, 4,200 ₪.
- החלטתה של גב' נאוה סירקיס בגו"ח 30514/51 בשייח ג'ראח למועד קובע 12.08.2014, בה נקבע שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 50%, 4,300 ₪ ולצפיפות 147%, 3,655 ₪.
- החלטתו של מר משה נדם בגו"ח 30506/5 בשייח ג'ראח למועד קובע 01.10.2014, בה נקבע שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 75%, 3,400 ₪.
- החלטתה של גב' נורית ג'רבי בגו"ח 30514/14 בשייח ג'ראח למועד קובע 12.06.2013, בה נקבע שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 75%, 3,700 ₪.

- החלטתה של גב' נורית ג'רבי בגו"ח 30514/14 מגרש מס' 1 בשייח ג'ראח למועד קובע 17.07.2015, בה נקבע שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 48.8%, 4,000 ₪ ולצפיפות 145%, 3,500 ₪.
- החלטתה של גב' נורית ג'רבי בגו"ח 30514/77 מגרש מס' 1 בשייח' ג'ראח למועד קובע 09.05.2014, קבעה שווי מ"ר בסיסי למגורים לצפיפות של 70%, 5,000 ₪ ולצפיפות של 196%, 4,000 ₪. בהחלטה הסתמכה השמאית המכריעה, בין היתר, על עסקת מכר אשר בוצעה ביום 31.12.2014 בחלקה 41 בגוש 30514 בשכונת שייח ג'ראח לבנייה בשיעור של 50%. החלקה בשטח של 153 מ"ר קרקע וזכויות בניה בשטח של 77 מ"ר מבונה עפ"י תכנית 2591, המשקפת שווי של 3,000 ₪ למ"ר קרקע ו- 6,000 ₪ למ"ר מבונה.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי מצב חדש: 1,964,600 ₪ = 4,700 X 418 מ"ר עיקרי.

שווי מצב קודם: (1,254,000) ₪ = 5,500 ₪ X 75% X 304 מ"ר קרקע.

סה"כ ההשבחה: 710,600 ₪ = 1,254,000 ₪ - 1,964,600 ₪.

היטל השבחה (50%): 355,300 ₪.

– להלן התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקש:

- המבנה הבנוי על החלקה: טוען כי בהתאם לתקנון תכנית 101-0572594 "בשטח התכנית קיים מבנה ללא היתר בניה. המבנה מיועד להריסה בתכנית זו". לטענתו, ככל והמבנה מבנה היסטורי יש להמציא אישורים רלוונטיים ולאשר מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה.
- מושעא: טוען כי אין לבצע הפחתה בגין מרכיב המושעא מפני שנתוני ההשוואה מסביבת הנכס הם של נכסים בבעלות משותפת של מס' בעלים (האופייני למגזר הערבי) ולכן מגלמים את מרכיב המושעא. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטות הבאות של שמאים מכריעים:
  * החלטתו של מר משה נדם בגו"ח 30607/28 מגרש 1 (עפ"י תכנית 11258) בבית חנינא.
  * החלטתו של מר משה נדם בגו"ח 30614/81 מגרש 2004.
  * החלטתו של מר שאול אשרת בגו"ח 30611/83 מגרש 44ג' בבית חנינא.
  * החלטתו של מר ניקי פרימו בגו"ח 30611/93 בבית חנינא.
- הפחתה בגין דחיה למימוש/ מורכבות בניה/ הפסד דמי שכירות: טוען כי המבנה הבנוי על החלקה נבנה ללא היתר, הפחתה של 5% כפי שטוען שמאי המבקש

מהווה עידוד לעברייני בנייה, והרי שאין החוטא יוצא נשכר. לעניין זה מפנה להחלטתה של גב' דורית פריאל בגוש 30333 חלקה 30 תת"ח 3,6,7,15,16 ברח' הקבלן 25, ירושלים. לחילופין, בהתאם למסמכי הבעלות שצורפו לתיק בניין 2020/0669.00 נשוא השומה יורשי המנוח הם ילדיו ואשתו ולכן הריסת המבנה הבנוי ללא היתר בניה והקמת מבנה חדש הוא אינטרס משפחתי משותף. באופן שונה בפרויקטים במערב העיר נדרשת הסכמה של מס' בעלים לפינוי וכתוצאה מכך דחייה בביצוע הפרויקט. לכן, אין כל רלוונטיות לכל דחייה לצורך מימוש תכנית 101-0572594.

- שווי מופחת לקומה שניה בדירת דופלקס: טוען כי מעיון בנספח הבינוי לתכנית 101-0572594 ולתכנית הבקשה להיתר בת.ב 2020/0669.00 עולה כי דירה 5 היא הדירה העדיפה בפרוייקט. מבחינת חלוקת הפנים, מס' החדרים, שטח הדירה, מרפסת גדולה בקומה ד' ומרפסת נוספת בקומה ה'. בנוסף, קיימת פרטיות גדולה יותר של הפרדת המרחב הציבורי מהפרט. לטענתו, לאור מאפייני הדירה, כאמור לעיל, ההפך הוא הנכון, דירה זו מהווה את הדירה הטובה ביותר ולכן ככל שתתקבל הטענה שיש לערוך אבחנה בין הדירות הרי שהתוצאה תביא להגדלת ההשבחה במקדם 1.2.
- שווי מרכיב המבנה הקיים ועלות הריסה ופינוי: טוען כי החלטתה של גב' דנה שיחור, אליה מפנה שמאי המבקש, מתייחסת בין היתר לתכנית 101-0172783. בהתאם לדברי ההסבר לתכנית "קיים בחלקה מבנה בן 1 קומה, סה"כ 2 יח"ד שנבנה מלפני שנת 1967". לטענתו, בהתאם לעיל, בשטח בו קיים מבנה הבנוי לפני שנת 1967 התכנית מציינת זאת. בשונה מהמקרה שבנדון במסגרתו הבנוי על החלקה נבנה ללא היתר, לכן ובהתאם לטענות הרי שהדוגמה אותה מביא בחשבון שמאי המבקש בחוות דעתו מסכמת הכל, דהיינו אין להכיר במבנה הקיים ויש ולערוך את השומה לקרקע ריקה ללא הפחתות ומבלי להביא את השטח הבנוי בחשבון.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים טוענים כי התכנית אכן משביחה אך חלוקים לעניין תרומתו לשווי במצב הקודם של מבנה המגורים, מקדמי ההפחתה במצב החדש וערכי שווי.
- תרומתו של מבנה המגורים במצב קודם: כאמור בהחלטתי דלעיל לעניין ההשבחה בגין אישור תכנית 2969, המשיבה לא הוכיחה כי המבנה נבנה לאחר שנת 1967 ולא סתרה את המסמכים עליהם התבסס שמאי המבקש, אני מקבל את טיעונו לעניין שנת בנייתו של המבנה ושטחו.

- הפחתה בגין מושעא: שמאי המבקש טוען כי מדובר במספר חריג של בעלים בחלקה אחת (9), גם ביחס למקובל בסביבת הנכס שבנדון. לכן, נכון יהיה לבצע הפחתה מינימלית של 0.9 בגין מושעא. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג בחלקה 30505-14. שמאי המשיבה טוען כי אין לבצע הפחתה בגין מרכיב המושעא מפני שנתוני ההשוואה מסביבת הנכס הם של נכסים בבעלות משותפת של מס' בעלים (האופייני למגזר הערבי) ולכן מגלמים את מרכיב המושעא. לחיזוק טיעונו מפנה למס' החלטות של שמאים מכריעים. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים, במקורות אליהם הפנו ובמסמכי התכנית, איני מוצא מקום לבצע הפחתה בגין מושעא. מדובר בתכנית נקודתית אשר הוגשה ע"י כל בעלי הזכויות באמצעות מגיש אחד (מוחמד גולני) בבעלות פרטית, כאשר בדברי ההסבר לאישור התכנית נכתב כי: "מגיש התכנית הוא בעל הקרקע. אין תביעה משפטית". ככל וטיעונו של שמאי המבקש היה נכון, היית מצפה לראות ברקע תביעות משפטיות במיוחד לאור העובדה שהמבנה הוותיק אשר משמש את מגורי המשפחה מיועד להריסה.
- הפחתה בגין דחיה למימוש/מורכבות בניה/הפסד דמי שכירות: שמאי המבקש טוען כי במסגרת תכנית מס' 572594 עולה לראשונה הדרישה להרוס את המבנה הקיים על החלקה. לטענתו, בעת הריסת המבנה הקיים נדרש לפנות את הדיירים המתגוררים במבנה, דבר הכרוך בדחיה למימוש, בהוצאות העברה ובהפסד דמי שכירות ראויים עד להקמת המבנה החדש. מאחר ושלושת ההפחתות מגולמות האחת בשניה, הביא בחשבון מקדם דחיה/מורכבות/ הפסד כולל של 0.95 לשווי מצב חדש, המשקף דחיה מינימלית של שנה עד לפינוי הדיירים המתגוררים בנכס והקמת מבנה חדש במקומו. שמאי המשיבה טוען כי המבנה הבנוי על החלקה נבנה ללא היתר, הפחתה של 5% כפי שטוען שמאי המבקש מהווה עידוד לעברייני בנייה, והרי שאין החוטא יוצא נשכר. לחילופין, בהתאם למסמכי הבעלות שצורפו לתיק בניין 2020/0669.00 נשוא השומה יורשי המנוח הם ילדיו ואשתו ולכן הריסת המבנה הבנוי ללא היתר בניה והקמת מבנה חדש הוא אינטרס משפחתי משותף. באופן שונה בפרויקטים במערב העיר נדרשת הסכמה של מס' בעלים לפינוי וכתוצאה מכך דחייה בביצוע הפרויקט. לכן, אין רלוונטיות לדחייה לצורך מימוש תכנית 101-0572594. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים ובמקורות אליהם הפנה שמאי המשיבה, אני מוצא כי במקרה זה, בו קבעתי כי המבנה הבנוי על החלקה משמש למגורים ונבנה לפני שנת 1967, יש לבצע הפחתה כפי שטוען שמאי המבקש ושיעור ההפחתה בגובה 5% סביר.
- שווי מופחת לקומה שניה בדירת דופלקס: שמאי המבקש טוען כי בהתאם לתכנית מס' 572594 מותרת בניית בניין מגורים בן 6 קומות בעוד שמספר יח"ד המותר הוא

5 דירות. עקב אילוץ תכנוני זה יוצא כי היחידה העליונה (דירה מס' 5) נבנית בלית ברירה ב- 2 קומות. לטענתו, לא מדובר בבניה אידיאלית וראוי לקבוע מקדם שווי מופחת לקומה העליונה (0.8) של הדירה (54 מ"ר עיקרי). טוען כי בחלקה 40 הצמודה מצפון יש תכנון למלון בן 8 קומות ועל גג בית המלון תיבנה מערכת מיזוג האוויר, כאשר הבניין המתוכנן בן 6 קומות בלבד אזי יש להביא בחשבון הפחתה גדולה יותר אפילו. שמאי המשיבה טוען כי מעיון בנספח הבינוי לתכנית 101-0572594 ולתכנית הבקשה להיתר בת.ב 2020/0669.00 עולה כי דירה 5 היא הדירה העדיפה בפרוייקט. לטענתו, לאור מאפייני הדירה, כאמור לעיל, ההפך הוא הנכון, דירה זו מהווה את הדירה הטובה ביותר ולכן ככל שתתקבל הטענה שיש לערוך אבחנה בין הדירות הרי שהתוצאה תביא להגדלת ההשבחה במקדם 1.2. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ואת תכנית הבקשה להיתר בניה אני מוצא כי יש לבצע הפחתה בגין הבינוי שבקומה חמישית (הקומה העליונה של הדופלקס). מדובר בדירת דופלקס עליונה אשר שטחה חורג משטח הדירות האחרות בבניין. כל הדירות להוציא את דירת הדופלקס העליונה הן בשטח של כ- 77 מ"ר ואילו דירת הדופלקס העליונה (דירה מס' 5), היא בשטח של כ- 131 מ"ר, מתוכם שטח של כ- 77 מ"ר בקומה התחתונה של הדופלקס. איני מקבל את טיעוני שמאי המשיבה לביצוע מקדם הגדול מ- 1 לשטח הדירה, איני מוצא במאפייניה שינוי גדול לעומת הדירות האחרות בבניין המצדיק נקיטת מקדם 1.2. יחד עם זאת, אני סבור כי המקדם בו נקט שמאי המבקש גדול מדי ולאור מאפייני הדירה המקדם הראוי הוא 0.9.

- שווי מרכיב המבנה הקיים ועלות הריסה ופינוי: שמאי המבקש טוען כי יש לבצע הפחתה בגין עלות הריסת המבנה הקיים על החלקה. לטענתו, גב' דנה שיחור בגו"ח 30505/31, בשכונת שייח ג'ראח (במרחק של כ- 40 מ' מהנכס שבנדון), קבעה בהחלטה כי יש להתחשב בתרומת המבנה לשווי (3,500 ₪ למ"ר) ובעלויות ההריסה (500 ₪ למ"ר), זאת עקב העובדה כי בתכנית החדשה המבנה סומן להריסה. שמאי המשיבה טוען כי החלטתה של גב' דנה שיחור, אליה מפנה שמאי המבקש, מתייחסת בין היתר לתכנית 101-0172783. בהתאם לדברי ההסבר לתכנית "קיים בחלקה מבנה בן 1 קומה, סה"כ 2 יח"ד שנבנה מלפני שנת 1967". לטענתו, בהתאם לעיל, בשטח בו קיים מבנה הבנוי לפני שנת 1967 התכנית מציינת זאת. בשונה מהמקרה שבנדון במסגרתו הבנוי על החלקה נבנה ללא היתר, לכן ובהתאם לטענות הרי שהדוגמה אותה מביא בחשבון שמאי המבקש בחוות דעתו מסכמת הכל, דהיינו אין להכיר במבנה הקיים ויש ולערוך את השומה לקרקע ריקה ללא הפחתות ומבלי להביא את השטח הבנוי בחשבון. לאור האמור בהחלטתי דלעיל, אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש כי יש להכיר בהוצאות הריסתו של הבית הקיים בחלקה.

- ערכי שווי: שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה לבינוי בשיעור 75% עומד על 5,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 137% עומד על 4,250 ₪. שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בצפיפות של 75%, 5,500 ₪ ובצפיפות 137.5%, 4,700 ₪. שמאי הצדדים בטיעונם לערכי השווי, הסתמכו על החלטות שמאים מכריעים בשכונת שייח ג'ראח. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ואת המקורות עליהם הסתמכו, ערכי השווי יקבעו בהתאם לערכי השווי שנקבעו בהחלטות של שמאים מכריעים מסביבתו הקרובה של הנכס וסמיכותם למועד הקובע שבענייננו. בהתייחס לעסקת המכר שהוצגה ע"י שמאי המבקש בדירת מגורים בחלקה הסמוכה, בעיון באתר רשות המיסים עולה כי לא ניתן להתייחס לעסקה זו היות ונמכרו רק 50% מהזכויות בדירה. בנוסף, מעיון באתר רשות המיסים ניתן להבחין כי בוצעה עסקת מכר בחלקה שבנדון בתאריך 12.07.2017, אך גם מעסקה זו לא ניתן לנתח מה הזכויות שנמכרו ומה הבסיס להם.

להלן ההחלטות של שמאים מכריעים עליהן אבסס את ערכי השווי:

- מר גיל הרצברג בגו"ח 30505/14, בה נקבע שווי של 4,300 ₪ לבינוי בשיעור של 75% למועד קובע 30.05.2018.
- גב' דנה שיחור בגו"ח 30505/31, בה נקבע שווי של 4,800 ₪ לבינוי בשיעור של 75% ושווי של 4,200 ₪ לבינוי בשיעור של 160% למועד קובע 02.02.2016.
- מר אייל יצחקי בגו"ח 30514/50, בשכונת שייח ג'ראח, בה נקבע שווי של 4,800 ₪ לבינוי בשיעור של 75% ושווי של 4,250 ₪ לבינוי בשיעור של עד 165% למועד קובע 15.01.2016.
- גב' אורית גלן בגו"ח 30504/58, בה נקבע שווי של 4,400 ₪ לבינוי בשיעור של כ-214% למועד קובע 08.12.2017.
- מר אלי כהן בגו"ח 30134/40, בה נקבע שווי של 5,000 ₪ לבינוי בשיעור של 75% למועד קובע 19.04.2017.

מהחלטות דלעיל של השמאים המכריעים, שווי מ"ר מבונה בצפיפות של 75%, 5,300 ₪ ובצפיפות 137.5%, 4,300 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם			
שטח מגרש במ"ר	שיעור בינוי	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	שווי ב- ₪
304	75%	5,300	1,208,400
תרומת הבנוי לשווי (100 מ"ר לפי 3,500 ₪ למ"ר)			350,000
סה"כ שווי הזכויות במצב קודם ב- ₪			**1,558,400**

שווי מצב חדש				
שטח בניה במ"ר	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	שוליות	מקדם דחיה/ מורכבות/הפסד	שווי ב- ₪
364	4,300	1	0.95	1,486,940
54	4,300	0.9	0.95	198,531
סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות				1,685,471
עלות הריסה ופינוי (100 מ"ר בעלות של 500 ₪ למ"ר) :				50,000
סה"כ שווי הזכויות במצב חדש ב- ₪				**1,635,471**

ההשבחה ב- ₪	**77,071**
היטל השבחה ב- ₪	**38,536**

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, היא כדלקמן.

מהות ההשבחה	תאריך קובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תכנית 2969	15.02.1989	16,570	8,285
תכנית 572594	31.08.2020	77,071	38,536

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה התקבלה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב