בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 27.07.2022
מס' מינוי: 71-2022
מספרנו: 818

לכבוד המבקשים,
מר רוברט חדמי וגב' אגא באבא לוי חדמי פלוריס,
המיוצגים ע"י גב' ליאת שמני, שמאית מקרקעין
במייל: liats1974@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ירושלים
המיוצגת ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין
במייל: valuers@bezeqint.net

שומה מכרעת -
גוש 30688 חלקה 38 תת חלקה 10,
רחוב גוייטין דוד 6,
שכונת פסגת זאב (מזרח), ירושלים

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 20.01.2022 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשה להיתר לשימוש חורג.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מיום 28.11.2021, שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי ותגובתו לשומת המבקשים מיום 16.03.2022.

2.2. שומת המבקשים מר רוברט חדמי וגב' אגא באבא לוי חדמי פלוריס, מיום 19.02.2022, שנערכה ע"י השמאית ליאת שמני.

2.3. בתאריך 02.05.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 05.07.2022.

4. **מועד קובע לשומה**

מהות	מועד קובע
שימוש חורג	23.01.2019

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	30688
חלקה	38 (מספר ישן 1)
תת חלקה	10
שטח תת החלקה	52 מ״ר + 57.55 מ״ר גינה + 57.14 מ״ר גינה
תיאור הנכס	דירת מגורים בקומת הקרקע, משמשת למרפאת שיניים
כתובת	רח׳ גויטין דוד 6, שכונת פסגת זאב (מזרח), ירושלים
בעלות	בעלות

6. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

מושא השומה ממוקם בצפון העיר ירושלים, בשכונת פסגת זאב.

השכונה גובלת בשכונות נווה יעקב מצפון, מחנה הפליטים שועפט והכפר ענאתא מדרום, הכפר חיזמה ממזרח ושועפט ובית חנינה ממערב.

החלקה ממוקמת בקצה הצפוני של שכונת ״פסגת זאב מזרח״.

השכונה מאופיינת באוכלוסיה מעורבת.

רחוב יחזקאל דוד גויטין הינו רחוב פנימי ודו סטרי ללא מוצא במרכז השכונה. הרחוב מסתעף מהרחוב הראשי מאיר גרשון בצפון ומסתיים בגינת משחקים בצפון.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה בבניינים בני 3-5 קומות, מבני ציבור, שצ״פ ומסחר.

הפיתוח הסביבתי מלא.

על החלקה בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 7 יח״ד. בבניין אין מעלית.

הגישה לבניין באמצעות מדרגות ממפלס הרחוב.

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בת 2 ידרים בקומת הקרקע, המשמשת בשנים האחרונות כמרפאת שיניים.

לנכס כניסה פרטית דרך הגינה, באמצעות 10 מדרגות.

מצבה הפיזי והתחזוקתי טוב.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית 3144 פורסמה למתן תוקף ביום 05.06.1985 (י.פ 3342).

קביעת יעודי קרקע, מתחמי תכנון, הוראות בניה, עקרונות בניה, תנאים למתן היתר בניה, שטחי בניה והיקף שטחי קרקע לצרכי ציבור.

החלקה הינה חלקה ממתחם תכנון מס׳ 71. יעודו הקרקע אזור מגורים.

התכנית כפופה להוראות תכנית המתאר.

7.2. תכנית 3602 פורסמה למתן תוקף ביום 25.04.1991 (י.פ 3870).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קביעת יעודי קרקע, מערכת דרכים והוראות בניה דרומית לפסגת זאב.

הנכס מהווה חלק ממתחם 1068 (מבנן 12) ביעוד אזור מגורים.

התכנית כפופה לתכנית המתאר 62, על תיקוניה.

7.3. תכנית תרש"צ 5/53/2 אושרה ביום 28.07.1998:

הנכס מהווה חלק ממגרש 37 למגורים.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1. ביום 15.09.1991 ניתן היתר בניה מס' 32969 להקמת בניין מגורים חדש (בניין 255 מבנן 12).

8.2. ביום 30.12.2007 ניתן היתר בניה מס' 58937 לשימוש חורג בנכס הנדון ממגורים למרפאת שיניים, מיום 09.07.2007 ועד 31.12.2011.

8.3. ביום 04.12.2013 ניתן היתר בניה מס' 107896 לשימוש חורג בנכס הנדון ממגורים למרפאת שיניים לתקופה של 3 שנים.

מצב חדש:

8.4. בקשה להיתר לשימוש חורג: מבוקש היתר שימוש חורג מדירת מגורים קיימת לעסק (מרפאת שיניים) בשטח של 64.5 מ"ר, ללא שינוי בשטחים, למשך 5 שנים. הבקשה אושרה ביום 23.01.2019.

השטחים המבוקשים:

64.50 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 21.12.2021 גרסת אינטרנט, עולים הפרטים הבאים:

גוש:	30688
חלקה:	38 (מספר ישן 1)
שטח החלקה:	1,255 מ"ר
תתי חלקות:	15 (כולל רכוש משותף) ב-2 מבנים
תת חלקה הנכס הנדון:	10
שטח תת החלקה:	52.00 מ"ר
תיאור:	דירה בקומת הקרקע, מבנה II, כולל הצמדות של 2 גינות - 57.55 מ"ר ו- 57.14 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	26/504
בעלויות:	חדמי רוברט ואגא באבא לוי חדמי פלוריס, בחלקים שווים

רשומות הערות נוספות, שאינן רלוונטיות לשומה זו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה עפ"י שומות הצדדים:</u>**

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשים
שימוש חורג	23.01.2019	137,582 ₪	אין השבחה

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים והכרעה:</u>**

11.1. **שמאי המשיבה:**

ההשבחה הינה כתוצאה מאישור בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

הובא בחשבון שטח של 64.5 מ"ר. שטח החצר לא הובא בחשבון.

לא הובאו בחשבון עלויות התאמה לשימוש החורג, הואיל והדירה משמשת בפועל כמרפאת שיניים שנים רבות.

ערכי השווי מבוססים על עסקאות מכר בסביבה.

שווי למגורים:

נקבע שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ-19,000 ₪.

בהתאמה לשטח ברוטו (לפי יחס נטו-ברוטו 1.15:1) ובניכוי זכויות בניה נוספות (10%), שווי מ"ר בנוי מתואם הינו כ-15,000 ₪, כך גם בהתבסס על שומות מכרעות בסביבה.

שווי למרפאות:

השווי מבוסס על חוזה שכירות מיום 02.08.2015 לדירת מגורים שהוסבה למרפאה בשכונת רמת שלמה, לתקופה של 5 שנים, עם אופציה ל-2 תקופות נוספות של 60 חודשים כ"א, תמורת דמ"ש בסך 11,000 ₪ (ללא מע"מ) לשנה הראשונה, ובהתייקרות בשיעור של כ-2.5% לכל שנה.

דמ"ש ממוצע נקבעו על כ-12,000 ₪ בהתאמה כאמור לשנת השכירות, שטח הדירה 132.5 מ"ר. שטח אקו' כולל חצר 142.51 מ"ר. מכאן שדמי השכירות כ-84 ₪ למ"ר. דמ"ש משקפים עלויות הסבה גבוהות.

בנוסף הוצגו דמ"ש מבוקשים לקליניקות ומרפאות בירושלים מאתר יד 2.

מהנתונים שנותחו קבע שמאי המשיבה דמ"ש בסך כ-89 ₪ למ"ר.

בהיוון לפי 6% לעומת שיעור תשואה למגורים (3-3.5%) מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ-17,800 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם (מגורים):

שווי מ"ר בנוי למגורים:	15,000 ₪
שטח השימוש החורג:	64.5 מ"ר
שווי הנכס במצב הקודם:	967,500 ₪

מצב חדש (מרפאת שיניים):

שווי מ"ר בנוי למרפאת שיניים:	17,800 ₪
שטח השימוש החורג:	64.5 מ"ר
שווי הנכס כמרפאה:	1,148,100 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מקדם לתקופת השימוש החורג, 5 שנים: 0.253

שווי לתרופה של 5 שנים כמרפאה: 290,469 ₪ = 0.253 X 1,148,100 ₪

שווי מגורים לצמיתות: 967,500 ₪

שווי דחוי למגורים, 5 שנים: 814,613 ₪

סה"כ מצב חדש: 1,105,082 ₪

סה"כ ההשבחה: 137,582 ₪

לא הובאו בחשבון עלויות התאמה ממגורים למרפאה, שכן הנכס משמש כמרפאה כבר מספר שנים.

התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים:

<u>עצם החיוב:</u>

תכנית המתאר 62 מאפשרת שימושים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ולא למרפאות בבתי מגורים. לפיכך הבקשה מהווה שימוש חורג מתכנית ולא מהיתר בניה.

יש מקומות בירושלים בהם יש גמישות של שימושים. לא במקרה הזה.

הועדה המקומית, כמדיניות סדורה, לא מתירה שימוש כזה בתב"ע. מרפאה זה לא משרד של רואה חשבון אלא שטח שמקבל אנשים ודומה במהותו לגן ילדים. יש התקהלות. גם אם יש התאמה לתב"ע צריך הליך של שימוש חורג.

מפנה להחלטת ועדת הערר 92/05 ד"ר עמיאל נ' ועדה מקומית חבל אשר ואח' אשר מציינת מפורשות כי לא בכל מקום בו מותר השימוש ל"מקצועות חופשיים" יותר גם השימוש ל"מרפאות", אלא הדבר נבחן לפי "טהירות המגורים" (עניין עמיאל מצוין בערר מס' ימ/1-201/08 המצוין לעיל).

הפסיקות שהובאו לעיל הינן לנכסים עליהן חלות תכניות שונות ובכל תכנית הגדרה שונה לייעוד ולשימושים המותרים בו. לפיכך לא ניתן להסיק מפסקי הדין לעיל כי באופן גורף יש אפשרות לשימוש בדירה כמרפאת שיניים.

כך למשל פס"ד ע"א 4420/97 הינו לנכס עליו חלה תכנית ח"פ/1157י' המאפשרת בבניין שימושים מעורבים למסחר ומגורים, כך שהמטרד הנובע מהפעלת המרפאה הינו שולי לעומת הנכס הנדון, המהווה בניין מגורים ללא כל אפיוני מסחר.

עוד מפנה לפס"ד ימ-1-201/08 שהינו לנכס המבצע שימוש חורג למרפאה וטרינרית בשטח של כ-25 מ"ר בחלק מדירה שאינה גדולה ולכן היקף השימוש הינו קטן.

לאור האמור לעיל הבקשה לשימוש חורג מהווה כאמור בקשה לשימוש חורג מתכנית.

עוד טוען כי עד היום לא ערערו על השומות, וכי היו צריכים ללכת לועדת ערר ולשאול למה חייבו.

<u>שיעור הפחתה לזכויות בניה נוספות למגורים:</u>

שמאי המשיבה הוסיף 10% על הצד הזהיר בגין זכויות בניה נוספות שלא נוצלו. בכל מקרה טוען כי ניתן משקל רב יותר לשומות מכרעות בסביבת הנכס.

בשקלול נתוני השווי הובא בחשבון למועד הקובע שווי מ"ר בנוי של 15,000 ₪.

<u>נתוני שווי משומות מכרעות:</u>

לטענת שמאי המשיבה, הנתונים אותן מציינת שמאית המבקשים הובאו בחשבון בשקלול שווי מ"ר בנוי, כמו גם המיקום העדיף של עסקאות ההשוואה בשומות המכרעות ברח' אליהו מרידור לעומת הנכס נשוא השומה. כל השומות המכרעות מרחוב מרידור שהוא רחוב טוב יותר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ניתוח חוזה השכירות למרפאה בשכונת רמת שלמה:

עפ"י טופס ארנונה, שטח הנכס נטו הינו 120 מ"ר. השטח הרשום הינו 128.65 מ"ר, אולם עפ"י תשריט בית משותף החישוב הנ"ל כולל 11.3 מ"ר מחסן, כך שהשטח הינו 117.35 מ"ר.

עפ"י מדידה גראפית ע"ג היתר בניה מס' 37019 שטח הדירה ברוטו, כולל השטח המוגדר כמחסן הינו כ - 132.5 מ"ר.

השימוש במרפאה ברח' גולדנקופף הינו ללא היתר ולפיכך התנהל הליך משפטי בנכס במסגרת תו"ב 67914-06-16 מדינת ישראל נ' א.א. שיווק וסחר מודיעין עילית בע"מ, בה אומץ ע"י בית המשפט שטח הנכס שהינו 132.5 מ"ר ברוטו כמצוין לעיל.

חוזה השכירות אינו מציין את שטח הנכס ולפיכך הניתוח ערטילאי ומביא בחשבון הנחות שאינן מבוססות. כך למשל לא ניתן לקבוע האם תוספת הבנייה ללא היתר היתה קיימת במועד עריכת חוזה השכירות, ולפיכך אינן בהכרח מגולמות בדמ"ש שנקבעו בחוזה.

בנוסף טוען כי יש נכס מושכר, דמי השכירות יהיו גבוהים יותר מנכס שמושכר למרפאה ללא היתר. צריך להביא בחשבון תוספת ברמת שלמה לשכירות שם לנכס שהיה בעבירה.

דמי שכירות לקביעת שווי מרפאה והתאמה למיקום:

נתוני שכירות למשרדים בבניינים רבי קומות המשמשים בעיקר למשרדים שונים באופיים ובמהותם מרפאות וקליניקות ולפיכך לא מהווים נתוני השוואה מהימנים. בניגוד לכך, טוען שמאי המשיבה כי הביא נתוני השוואה משכונות מגורים (מלחה, בית הכרם, גבעת הורדים) ואין מובהקות בין דמ"ש מבוקשים למרפאות בשכונות למרפאות במרכז העיר. לפיכך לא ניתנה התאמה למיקום בשומתו.

קשה למצוא דמ"ש בבניין משרדים או מרפאות בשטח של 60 מ"ר.

שיעור היוון:

הואיל והנכס מהווה מרפאה בדירת מגורים, הנכס מהווה מעין שילוב של שימוש מגורים (בתום מועד השימוש החורג) ושימוש מסחרי. לפיכך הובא בחשבון שיעור תשואה של 6% המשקף שילוב בין שיעור היוון ראוי בנכסים מניבים (7% למסחר, 7.1% למשרדים עפ"י סקירת שיעורי תשואה למחצית הראשונה לשנת 2019 שפורסם ע"י השמאי הממשלתי מיום 26.12.2019) לבין שיעור תשואה ראוי למגורים (מקובל 3.5% - 3%).

כיום שיעורי ההיוון נמוכים יותר. 6% זה גם מעל הממוצע.

הפחתה בגין פגיעה כתוצאה מהתפרצות נגיף הקורונה ותנאי אי ודאות:

לטענת שמאי המשיבה, אין כל רלוונטיות להשפעות האפשריות של מגפת הקורונה על הנכס במועד הקובע לשימוש החורג, 23.01.2019, בו לא ניתן היה לצפות את התפרצות המגיפה.

בנוסף טוען כי לא הוכחה כל פגיעה מוכחת בעסק בתקופת הקורונה.

בדיעבד ניתן לראות כי באופן כללי שווי נכסי מסחר ומגורים עלה בתקופת הקורונה. ניתן גם להניח כי הואיל ומדובר בשירותים רפואיים ובמסגרת העומס שנוצר במוסדות רפואיים ובקופות החולים הביקוש למרפאות פרטיות שכונתיות רק עלה ובל מקרה לא ניתן להניח כי שוק מרפאות השיניים ספג פגיעה לאורך תקופת השימוש החורג.

שוליות:

מרפאת שיניים בדירה זה לא נכס שמצריך קירבה לאזור מרכזי. הקהל הוא לקוח ולא קהל מזדמן, ויש קושי במציאת שטחי שכירות קטנים. זה גם חוסך חניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. **שמאית המבקשים:**

מהות ההשבחה הינה בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מדירת מגורים קיימת לעסק (מרפאת שיניים) בשטח של 645 מ"ר, ללא שינוי בשטחים, במסגרת בקשה להיתר מס' 2007/0084.03.

הנכס אינו מושכר אלא משרת את בעליו בלבד.

הובא בחשבון שטח הנכס - דירת גן בשטח 52 מ"ר נטו המהווים 64.5 מ"ר ברוטו + גינה בחזית בשטח 57.55 מ"ר וגינה בעורף בשטח 57.14 מ"ר.

יש להביא בחשבון את שטח הנכס לפי הארנונה ולפי ההיתר, ולהביא בחשבון שטח מחסן. שוכר רואה את מצב הנכס בפועל ואת האפשרויות שלו להשתמש בו, ופחות מעניין אותו ההיתר, בפרט במגזר החרדי. השטח שהוא רואה זה השטח שינחה אותו לקביעת הסכום שיהיה מוכן לשלם.

יש להתייחס למצב הנכס בפועל.

כמו כן, יש תוספת שטח שנבנה של כ-23 מ"ר שנבנו ב-2011 (לפי תצ"א) + חצר.

לטענתה שמאי המשיבה מתעלם משטח החצר אך יש לחצר חשיבות מאוד גדולה בקביעת שווי מגורים. יש גם חצר אחורית של 57 מ"ר. לא ניתן להתעלם מזה.

לגבריה, יש הרבה שימושים של דירות מגורים למשרדים. אם כל שימוש כזה היה גורר היטל השבחה, ייתכן שהיינו מוצאים יותר שומות כאלה. ברחביה אין כמעט בניין שאין בו משרדים, ולא רואים שומות של היטלי השבחה.

יש פסקי דין על מרפאות שיניים שטוענים שזה מקצועות חופשיים. יש המון דירות קטנות של 60 מ"ר שיכולות לשמש למשרדים/מרפאות.

<u>שומות קודמות לנכס:</u>

יצוין כי שמאית המבקשים צירפה לשומתה שומת השבחה קודמת שנערכה לנכס הנדון בשנת 2013.

בפועל השימוש החורג נעשה בשנת 2003 ועד היום. היו רק שני חיובים בגין השימוש החורג, והחיוב היה מזערי. פעם אחת ב-2007 ופעם נוספת ב-2013. .

<u>השגה על עצם החיוב:</u>

עפ"י תכניות 3144 ו-3602, יעוד הנכס "מגורים". התכניות כפופות לתכנית המתאר, לרבות שינויים שאושרו מזמן לזמן.

תכנית המתאר של ירושלים מתירה באזור מגורים שימוש ל"משרדי בעלי מקצועות חופשיים ואמנים."

מפנה לפס"ד ד"ר פרלשטיין נ' וועד הבית רחוב חניתה, חיפה ע"א 4420/97, בו נקבע כי שימוש למרפאת שיניים הינו שימוש מותר במסגרת שימושים לבעל משרד למקצוע חופשי.

גם בערר (י-ם) 201/08 ד"ר קטלן נאור נ' ועדת המשנה לתכנון ובנייה ירושלים נקבע כי שימוש למרפאת שיניים מותר בהתאם לתכנית המתאר המקומית לירושלים.

בפס"ד עמיאל נקבע כי ניתן לעשות שימוש בבית מגורים צמוד קרקע במושב שבי ציון, ועדיין מתירים שם שימוש למרפאה וטרינרית לחיות בלי לבקש בקשה לשימוש חורג.

נקבע כי יש לבחון כל עניין לגופו, שההחלטה לא גורפת. נקבעו עקרונות להלן:

אם מדובר בבתי מגורים צמודי קרקע אז זה פחות הקלות לבעלי מקצועות חופשיים מאשר בבניה רוויה.

לעומת זאת אם מדובר בבניה רוויה, והשימוש לא מהווה מטרד יוצא דופן, וכן התכנית מאפשרת שימוש לבעלי מקצועות חופשיים, וזה מונע עומסי תנועה במרכז העיר, דווקא במקרים אלה כן יתנו יותר הקלות תכנוניות ויתנו להשתמש בנכס ללא בקשה לשימוש חורג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הנכס בבניה רוויה, זה פחות מהווה מטרד. המרפאה עובדת בשעות מצומצמות, בשולי העיר, מצמצמת את עומס החניה במרכז העיר, התב"ע מתירה בעלי מקצועות חופשיים.

בהתאם לאמור לעיל, השימוש כמרפאת שיניים תואם תב"ע, והבקשה להיתר הינה שימוש חורג מהיתר ולא מתכנית.

כפי שנקבע בפס"ד בר"ם 2283/18 בבימ"ש העליון, הועדה המקומית אינה רשאית לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר, ולכן אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בנכס הנדון.

בפס"ד קונפינו המוצג בשומות מכרעות נוספות, המבחן הראשוני, לפני הבדיקה של מגורים מול משרדים וכו, הוא האם שווי משרדים לצמיתות גבוה משווי מגורים לצמיתות. במידה וכן, אז ייעשה חישוב לקביעת היטל ההשבחה.

<u>שוליות</u>:

מפנה לשומה מכרעת של הח"מ, בפסגת זאב, בה יש התייחסות לשוליות.

<u>עליית שווי של המקרקעין</u>:

יש לבחון את עליית השווי בגין אישור השימוש החורג.

בפס"ד יצחק ויעקב קונפינו נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א (ה"פ 24998/89 ו- 26158/89) נקבע:

"השיקול הראשון שצריך לעמוד בפני השמאי המכריע הינו השינוי בערך המקרקעין עקב התכנית או ההיתר שהוציאה הרשות, בעוד שגורמים נוספים שניתן ואף צריך להביאם בחשבון...הינם משניים ומתווספים בלבד".

לאור האמור לעיל, על מנת לקבוע את ההשבחה יש לחשב הפרש שווי בין שווי הנכס כדירת מגורים לצמיתות לבין שווי הנכס כמרפאה לצמיתות.

<u>תחשיב היטל ההשבחה</u>:

הגישה לבחינת ההשבחה היא בחינת השימוש הטוב והיעיל בכל אחד מהמצבים התכנוניים, להתייחס לאפשרויות השימוש הנוספות שהותרו במסגרת השימוש החורג (ולא עפ"י השוואת תשואות שלא תמיד משקפת את הפער בין שווי המקרקעין). מפנה להחלטה בערר ים-98-081/11 רון אלה נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

<u>נתוני השוואה למגורים</u>:

הנכס הנדון מהווה דירת 2 חדרים בשטח של 52 מ"ר רשום/ נטו, הכולל הצמדה של גינות בשטח כולל של כ- 110 מ"ר. בשומת הועדה המקומית נלקחו בחשבון עסקאות השוואה לדירות 3-5 חד', שאינן דירות גן, בשטח של 64-129 מ"ר.

עסקאות ההשוואה בשומת הועדה המקומית אינן דומות במאפיינים לנכס הנדון.

בשומה שבנדון נלקחו בחשבון עסקאות מכר עפ"י דיווחי מס שבח לדירות מגורים בסביבת הנכס הקרובה, בנות 2-3 חד' ודירות גן. עסקאות כאמור, ישקפו את שווי הדירה באופן המדויק והמהימן ביותר, וימנעו מחלוקת לגבי מקדמי ההתאמה שיש לקבוע לשוליות שטחים ודירות גן.

בנוסף, נלקחו בחשבון עסקאות מס שבח לדירות מגורים חדשות תוך מתן מקדמי התאמה.

לחיזוק הטענה לעניין השוליות מפנה לשומה מכרעת של הח"מ בפסגת זאב מיום 12.08.2018 למגרש 2 (גוש 31397 חלקה 17), הקובעת שווי מ"ר בנוי בהתאם לגודל הדירות: כ- 18,100 ₪ לדירות 98 מ"ר, כ-15,500 ₪ לדירות 122 מ"ר וכ-14,800 ₪ לדירות 130 מ"ר, (לשנת 2017).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שיעור הפחתה לזכויות בניה נוספות למגורים:</u>

מעיון בתיקי בניין שאותרו בחלק מנכסי ההשוואה, ופירוט תיאור הבקשות להיתר, עולה, כי במרבית הנכסים נוצלו כל זכויות הבנייה עפ"י תכניות מאושרות, לרבות תוספות של ממדי"ם, מרפסות וחדרים על הגג ו/או קיימת יתרת זכויות זניחה.

בנוסף, יש בעייתיות באזור הזה בזיהוי גוש חלקה, גם בשומת המשיבה הקודמת. יש שינוי של גושים וחלקות וזה לא תואם לגוש וחלקה בהיתר הבניה. צריך לבדוק לפי כתובת.

לאור האמור לעיל , אין לתת הפחתה משווי מ"ר בנוי בגין זכויות בנייה נוספות.

<u>נתוני השוואה למגורים בשומות מכרעות:</u>

מעיון בשומות מכרעות שהוצגו בשומת המשיבה, עולה לטענת שמאית המבקשים כי נתונים אלו אינם משקפים שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון מהסיבות הבאות:

בשומה מכרעת של ארז כהן הוצגו נתוני השוואה מהשנים 2015-2016 לדירות מגורים בשטח של 66-104 מ"ר והתקבל שווי מ"ר בנוי כ- 15,800 ₪ לפני התאמות.

שווי מ"ר בנוי שהוצג בשומת ההכרעה 13,884 ₪ הינו לאחר התאמות כגון מגורים מעל מסחר, ובשקלול עליית מחירים לפי עסקה ספציפית בנכס מושא ההערכה.

בשומות מכרעות של נאווה סירקיס נקבע שווי מ"ר בנוי 14,800 ₪ ע"ב נתוני השוואה לדירות מגורים בשטח של 97 מ"ר ו - 113-115 מ"ר, שאינן דירות גן.

ככל שיילקחו בחשבון נתונים אלו יש לקבוע מקדמי התאמה להיעדר מסחר בק"ק, לשוליות ולדירות גן.

<u>חוזה שכירות - מרפאה בשכונת רמת שלמה:</u>

מעיון בחוזה השכירות וביקור במקום עולה לטענת שמאית המבקשים כי ניתוח חוזה השכירות אינו לוקח בחשבון שטח ברוטו-נטו, תוספת בניה ותוספת חצר. כמו כן מדובר בשכונה המאופיינת באוכלוסייה מהמגזר החרדי, שבה ידוע שנתוני שווי וביקוש גבוהים משמעותית, בהשוואה ליתר חלקי העיר בהם אוכלוסייה מעורבת.

<u>דמי שכירות לקביעת שווי מרפאה:</u>

בשומת הועדה המקומית הוצגו כבקרה דמ"ש מבוקשים למרפאות/ קליניקות בירושלים. יש הבדל בין מרפאה לקליניקה. יש לכך השפעה על דמ"ש ושווי.

מרבית נתוני הביקוש הינם במרכזי מסחר ותעסוקה מרכזיים ובעלי פעילות ענפה בירושלים, ואף על פי כן לא ניתנה התאמה למיקום.

יש להציג נתוני דמ"ש המשולמים בפועל, ולא מחירי ביקוש, תוך מתן התאמות למיקום.

לשם הזהירות, לא תינתן הפחתה בגין מגבלת שימושים.

אותרו שני נתוני שכירות למרפאות המשקפות פערים בדמי השכירות, ולכן יוצגו כבקרה בלבד, והערכת השווי מבוססת על נתוני שכירות למשרדים, בהתאם לגישת השומה הרווחת והתואמת להנחיות קווים מנחים, כפי שהוצג בשומה מכרעת של ארז כהן מיום 06.02.2020:

"שימוש אפשרי בקרקע פרטית הוא שימוש למרפאות. ערכי השווי למרפאות דומים לערכי שווי למשרדים אך יש להביא הפחתה מסוימת בגין הגבלת השימוש, בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי."

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שיעור היוון:</u>

בשומת המשיבה נקבע שיעור היוון 6% המשקף שילוב בין שיעור היוון ראוי בנכסים מניבים לבין שיעור תשואה ראוי למגורים. לטענת שמאית המבקשים קיימת שונות בין שיעור היוון למגורים לשיעור התשואה במשרדים.

עפ"י סקירת שיעורי תשואה למחצית הראשונה לשנת 2019 של השמאי הממשלתי שיעור התשואה למשרדים הינו 7.1%, בעוד ששיעור היוון מקובל וראוי למגורים הינו 3%-3.5%.

גישת היוון הכנסות הינה גישה בעלת תנודתית גבוהה, ולשינוי בשיעור התשואה השפעה משמעותית על שווי הנכס, ולכן יש לקחת בחשבון שיעורי תשואה בהתאם לשימושים ולשיעורי ההיוון הידועים והמקובלים.

יש שיעור היוון שונה למגורים ולמסחר/משרדים. השימוש בגישת היוון הכנסות מתעסק בהרבה פרמטרים וזו גישה עם רמת רגישות גבוהה. אי אפשר לעשות ממוצע בין שיעורי היוון. לעיתים תכופות יוצאות הנחיות לעניין שיעור ההיוון לכל שימוש ושימוש, ויש להיצמד להנחיות.

<u>התאמה למיקום - משרדים/מרפאת שיניים:</u>

הנכס הנדון אינו באזור מרכזי, אינו מאופיין במשרדים, ממוקם בשכונה מבודדת בשולי העיר, ובתוך השכונה ממוקם בשוליים ולא במרכזה, ואף אינו נהנה מסמיכות לשכונות רבות בירושלים ואינו כולל חשיפה לצירים מרכזיים, ולכן מיקומו נחות מאזורי תעסוקה מהם הוצגו נתוני השוואה.

לאור האמור לעיל, ובמשנה זהירות, ניתנה הפחתה מינימלית בשיעור של 20% למיקום.

בנוסף, ניתנה הפחתה של 10% בגין מיקום הנכס בבניין מגורים, לעומת נתוני ההשוואה הממוקמים במבני משרדים ומסחר, או בנייני מגורים במרכז העיר הכוללים שימושים רבים למשרדים ומהווים מוקד פעילות ומשיכה. מקדמי ההתאמה הינם על הצד הנמוך והזהיר.

<u>מקדם התאמה לחצר:</u>

תרומת החצר בדירת מגורים גבוהה מתרומת חצר במרפאה.

<u>הפחתה בגין פגיעה כתוצאה מהתפרצות נגיף הקורונה ותנאי אי ודאות:</u>

אומנם במועד הקובע טרם התפרצה מגפת הקורונה, אולם בחלק גדול מתקופת השימוש החורג והחל מפברואר 2020 אנו נמצאים בעיצומו של משבר עקב נגיף הקורונה.

גם בהנחה שהעולם יתגבר על הנגיף, לא ניתן להתעלם מהשפעתו על הפעילות בנכס, בפרט בהתחשב בשימוש חורג למרפאת שיניים, ענף שספג פגיעה קשה.

שום מרפאת שיניים לא עבדה בתקופה הזו, ויש מקום להפחתה לפנים משורת הדין לשנתיים שכלולות בתקופת השימוש החורג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני השוואה ותחשיב השווי - למגורים:

נתוני ההשוואה מבוססים על עסקאות מכר למגורים - דירות 2-3 חדרים ודירות גן, דירות בבניה רוויה, שומות מכרעות[1] ודמי שכירות לדירות.

שקלול הנתונים וקביעת שווי הנכס במצב הקודם:

גישה		משקל	שווי משוקלל
השוואה לדירות ישנות	₪ 1,550,000	40%	₪ 620,000
השוואה לדירות חדשות	₪ 1,570,000	40%	₪ 628,000
גישת היוון הכנסות מדמי שכירות	₪ 1,370,000	20%	₪ 274,000
שווי דירת המגורים במעוגל			**₪ 1,520,000**

נתוני השוואה למשרדים:

שמאית המבקשים הציגה נתוני מכר של משרדים ותיקים לצד חדשים, נתונים משומות מכרעות ו-IFRS, חוזי שכירות ועוד. להלן ריכוז הנתונים:

גישה	שווי	משקל	שווי משוקלל
השוואה משרדים ישנים	₪ 790,000	30%	₪ 237,000
השוואה משרדים חדשים	₪ 800,000	20%	₪ 160,000
נתוני שווי בשומות מכרעות	₪ 570,000	20%	₪ 114,000
נתוני שכירות בשומות	₪ 590,000	10%	₪ 59,000
נתוני שכירות בנייני משרדים- שומות	₪ 630,000	10%	₪ 63,000
השוואה- מרפאה רמת שלמה	₪ 760,000	10%	₪ 76,000
שווי מרפאה/ משרד (במעוגל)			**₪ 700,000**

דמ"ש ראויים בנכס:

גישה	דמ"ש למ"ר	שטח	דמ"ש לחודש
נתוני שווי בשומות מכרעות	₪ 47	76	₪ 3,546
נתוני שכירות בנייני משרדים- שומות	₪ 49		₪ 3,722
השוואה- מרפאה רמת שלמה	₪ 60		₪ 4,549
דמי שכירות לחודש מרפאה/ משרד (במעוגל)	₪ 52	76	₪ 4,000

תחשיב השומה:

מצב חדש- שווי מרפאה (לצמיתות)	₪ 700,000
מצב קודם- שווי דירת מגורים (לצמיתות)	₪ 1,520,000
השבחה/ חסר	**₪ -820,000**

מכאן שלא חלה עליה בשווי ולכן לא חלה השבחה.

[1] בין היתר של בועז קוט במגרש 2 בתב"ע 414102 למועד הקובע 25.10.2017

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>לחילופין</u>, ערכה שמאית המבקשים תחשיב בהתאם לעקרונות המקובלים, כמפורט בהחלטת ועדת ערר י-ם 098-81/11 רון אלה נ' בועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

גם מתחשיב עולה לטענתה כי לא חלה השבחה.

מצב קודם:

שווי דירת מגורים לצמיתות:	₪ 1,520,000

מצב חדש:

היוון הכנסות בתקופת השימוש החורג:

שטח אקו' מרפאת שיניים:	76
דמי שכירות חודשיים במ"ר:	₪ 52
דמי שכירות לחודש:	₪ 3,939
דמי שכירות שנתיים:	₪ 47,271
שיעור היוון:	7.1%
תקופת השימוש החורג בשנים:	5
ערך נוכחי של דמ"ש:	₪ 193,304

שווי הדירה בדחיה לאחר תקופת השימוש החורג:

שווי דירת המגורים (לצמיתות):	₪ 1,520,000
שיעור היוון:	3.5%
תקופת השימוש החורג בשנים:	5
שווי דירה בהיוון למועד הקובע:	₪ 1,279,799
סה"כ שווי מצב חדש, במעוגל:	₪ 1,473,000

מכאן שאין השבחה.

11.3. **הכרעה:**

קראתי את שומות הצדדים ולהלן הכרעתי:

<u>מהות החיוב:</u>

מדובר בבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים למרפאת שיניים.

אני מסכים עם שמאית המבקשים שרופא שיניים כלול בהגדרת "בעלי מקצועות חופשיים", אך בהסתייגות - שהרי אין מחלוקת כי המבקשים אינם מתגוררים בדירה בדרך קבע, אלא שהיא משמשת אך ורק למרפאת שיניים.

עובדה זו למעשה סותרת את הפסיקה, לפיה בעל מקצוע חופשי יכול להשתמש בנכס בשימוש נלווה למגורים, כלומר בהתניה שהוא מתגורר בו.

החלטתי זו מבוססת על ערר פרלשטיין ע"א 4420/97 בבימ"ש המחוזי בחיפה לפיה על בעל המקצוע החופשי להתגורר באותה הדירה: "...מי שגם גר במקום ואינו רואה בו מקום פרנסה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בלבד, יעשה לטיפוחו ולשמירתו....."...לאור האמור, הייתי מציע לחברי הנכבדים לקבל את הערעור, במובן זה שיקבע שהמערער רשאי להקים מרפאת שיניים בדירתו, בתנאי שהוא יתגורר בה דרך קבע".

כך גם בעת"מ 8048-05-10 פייר טימיאנקר ואח' נ' ועד ערר מחוזית משרד הפנים - מחוז תל אביב ואחר, בבימ"ש מחוזי בתל אביב-יפו בשבתו בכית משפט לעניינים מנהליים, בו דחתה כב' השופטת מרים סוקולוב עתירה כנגד ועדת הערר אשר קבעה בין היתר כי " פרשנות הועדה עולה בקנה אחד עם הפסיקה, לפיה מותר לעשות שימוש מעורב בדירה למגורים ומשרד לבעל מקצוע חופשי, ובתנאי שבעל המקצוע יתגורר בדירה".

לאור כך שהשימוש בנכס הנדון לא משמש גם למגורי הנישום, כלומר שימוש נלווה למגורים, הרי שלפי הפסיקה יש לחייב במקרה זה בהיטל השבחה.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאית המבקשים הציגה עסקאות מכר של דירות מגורים, חלקן עם גינה וחניה וחלקן ללא, וללא התאמות לדירות להן אין גינה. בנוסף, חלק מעסקאות המכר רחוקות מעל שנתיים מהמועד הקובע, ינואר 2019 ולכן אין להביאן בחשבון בהתאם לתקינה השמאית , תקן 2.

שמאי המשיבה הביא עסקאות מכר מהסביבה הקרובה, גוש 30688, ללא התאמה לשוליות לדירות גדולות כגון 88 מ"ר ו-129 מ"ר.

אני רואה לנכון להתמקד בעסקאות מכר של דירות בסמוך לנכס הנדון, בגוש 30688, ובסמוך למועד הקובע ובשטח רשום דומה, ככל שניתן:

מועד העסקה	גו"ח	כתובת	קומה	חדרים	שטח רשום	שנת בניה	התאמה לשוליות	התאמה למועד	מחיר		מחיר למ"ר רשום	
01/08/2018	30688/17/12	מאיר יושע 17/12	4	3	60	1990	58.4	1.03	1,240,000	₪	20,614	₪
12/02/2018	30688/16/12	מאיר יושע 9/12	3	3	60	1992	58.4	1.05	1,212,000	₪	19,765	₪
28/11/2018	30688/31/35	נדבה יוסף 8	1	3	73	1993	70.4	1.01	1,300,000	₪	18,283	₪
21/07/2019	30688/31/21	נדבה יוסף 12	2	4	73	1993	70.4	0.97	1,350,000	₪	19,769	₪
07/10/2019	30688/35/5	נדבה יוסף 5	2	3	64	1992	61.6	0.96	1,300,000	₪	21,983	₪
								ממוצע			**20,083**	**₪**

אני מקבל את טענת שמאית המבקשים לפיה במצב הקודם יש להביא בחשבון את הנכס כדירת גן, ולכן שטח החצר יובא בחשבון.

שווי הנכס כמגורים:		
שווי מ"ר בנוי בסביבה (לפי שטח רשום)		20,083 ₪
שטח רשום של הנכס		52.0
שטח גינה (חזית ועורף)		115.0
שטח גינה אקו'	0.2	23.0
סה"כ שטח אקו' לדירה		75.0
סה"כ שווי הנכס כמגורים (מצב קודם)		**1,506,227 ₪**

מצב החדש יש לחשב את שווי המרפאה בגישת היוון הכנסות, שכן השימוש בדירה הינו אלטרנטיבי לשימוש בבניין מרפאות, ומכאן שיש לחשב שווי לפי דמי שכירות ראויים למרפאה/קליניקה בשטח קטן, ובכך אני מקבל את עסקאות ההשוואה של שמאי המשיבה שמתאימות יותר מאשר עסקאות שכירות של משרדים.

בתחשיב השווי הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% למחירי היצע.

שיעור ההיוון שיש לחשב הינו בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי לנכסים דומים, ולא לפי ממוצע עם דירות מגורים, שכן השימוש אינו למגורים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן דמ"ש מבוקשים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה:

כתובת	תאריך פרסום	דמ"ש מבוקשים	שטח במ"ר	ייעוד	מחיר למ"ר
בן יהודה 34 - מרכז העיר	21.05.2019	₪ 2,700	33	קליניקה	₪ 82
בית הכרם	21.05.2020	₪ 3,000	30	קליניקה	₪ 100
המלך ג'ורג' - מרכז העיר	21.05.2021	₪ 3,500	32	מרפאת שיניים	₪ 109
יובב 5 - מלחה	21.05.2022	₪ 1,900	20	קליניקה	₪ 95
דרך בית לחם - המושבה הגרמנית	21.05.2023	₪ 2,500	18	קליניקה	₪ 139
הרב חן 5 - גבעת הורדים	21.05.2024	₪ 2,000	30	קליניקה	₪ 67
ממוצע (שטח/מחיר)			**27.17**		**₪ 99**
מקדם בגין נכס מוצע					0.9
דמ"ש ראויים בממוצע למ"ר קליניקה/מרפאת שיניים					**₪ 89**

חישוב היוון הכנסות בנכס כמרפאת שיניים ל-5 שנים		
דמי שכירות לשטח של כ-30 מ"ר		₪ 89
דמי שכירות מותאמים לשטח מרפאה בנכס (שוליות)	0.85	₪ 76
שטח הנכס כסחיר במ"ר		64.5
שטח חצר		115
מקדם תרומת שטח חצר למרפאה		0.10
שטח חצר אקו'		11.5
שטח אקו' למרפאה		76.0
דמי שכירות חודשיים כמרפאה עם חצר		₪ 5,749
דמי שכירות שנתיים	12	₪ 68,993
מקדם היוון לשכירות 5 שנים	7%	4.1
דמי שכירות מהוונים ל-5 שנים בהתאמה למיקום ובניין מגורים		**₪ 254,596**

לשווי זה נוסף שווי דירת המגורים (דירת גן) כדחויה למשך 5 שנים:

סה"כ שווי הנכס כמגורים (מצב קודם)		**₪ 1,506,227**
מקדם היוון - דחיה ל-5 שנים	3.5%	0.84
שווי הנכס בדחיה ל-5 שנים		**₪ 1,268,203**

סה"כ שווי הנכס במצב החדש (היוון הכנסות + שווי הדירה בדחיה): ₪ 1,522,798

שווי הדירה במצב הקודם: ₪ 1,506,227

סה"כ ההשבחה: ₪ **16,571**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור בקשה לשימוש חורג, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. הבאתי בחשבון את מיקום הנכס הנדון בשכונת פסגת זאב מזרח.

12.3. הבאתי בחשבון את נתוניו הפיזיים של הנכס, היתר הבניה והבנוי בפועל.

12.4. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור השימוש החורג בוועדה.

12.5. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש.

12.6. ההערכה אינה כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל ובחינת ההשבחה בגין אישור שימוש חורג, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

תכנית	**המועד הקובע**	**השבחה ב-** ₪	**היטל השבחה ב-** ₪
שימוש חורג	23.01.2019	₪ 16,571	₪ 8,285

הערכים הנקובים יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע