יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 4 פברואר, 2021
מספר מינוי: 2020-1138
מספרנו: 53 מכרעת

לכבוד
סרי מחמד (המבקש)
באמצעות מחמד קימרי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל mkaimari@gmail.com

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (המשיבה)
באמצעות יניב אסולין, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- asolinyaniv@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
מגרש 107 בתוכנית 8541 ג', רחוב צורי סמטה 1 שכונת ערב א-סוואחרה, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 04.08.2020 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות 8541, 8541 ג' ואישורן של הקלות בבניה.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של היתר בניה.

2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית	מועד קובע
2683 א'	30.3.1996
8541	30.03.2005
8541 ג'	01.04.2011
הקלות	10.07.2019

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 25.11.2020. הביקור נערך בלוויית שמאי המבקש ובידיעת שמאי המשיבה.

4. פרטי הנכס

מגרש:	107 בתוכנית 8541 ג'
שטח המגרש:	1,363 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש ביעוד למגורים ומסחר
מיקום:	רחוב צורי סמטה 1 שכונת ערב א-סוואחרה, ירושלים.

[1] בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס נשוא השומה, מגרש מספר 107 בתוכנית 8541 ג' ממוקם ברחוב צורי סמטה 1 בשכונת ערב א-סוואחרה, ירושלים.

שכונת ערב א-סוואחרה ממוקמת במדרונות המזרחיים של העיר ירושלים מצפון מזרח לשכונות אום לאייסון וצור באהר ומדרום לשכונות ראס אל עמוד וג'בל מוכבר.

חזית המגרש הדרום מערבית פונה אל רחוב אל צלעה והחזית הדרומית לרחוב צורי סמטה 1.

רחוב צורי סמטה 1 הינו רחוב פנימי ללא מוצא אשר הכניסה והיציאה ממנו היא לרחוב אל צלעה.

רחוב אל צלעה המכונה גם הדרך האמריקאית הינו רחוב ראשי ומרכזי החוצה את שכונת א-סוואחרה לכל אורכה.

הסביבה מאופיינת במבני מגורים לצד מגרשים ריקים.

שטחו של המגרש עפ"י תוכנית 8541 ג' הינו 1,363 מ"ר.

בחלק הדרום מערבי של המגרש בנוי מבנה מסחרי שחזיתו פונה אל רחוב אל צלעה. המבנה מיועד להריסה ובמקומו להיבנות מבנה עם 2 חנויות ו-8 יח"ד.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי ירוד.

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

6.1. <u>תוכנית 2683 א'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.4391 מיום 15.03.1996.

התוכנית מסווגת את הנכס כשטח נוף פתוח.

6.2. <u>תוכנית 8541</u>

התוכנית פורסמה לראשונה למתן תוקף בי.פ. 5379 מיום 15.3.2005.

תוכנית מתוקנת פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5876 מיום 04.12.2008.

מטרת התוכנית שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד.

מגרשי בעלי הנכס נשוא השומה מסומנים בתוכנית זו כמגרשים 13 ,14 שייעודם אזור מגורים מיוחד.

עפ"י הוראות התוכנית זכויות הבניה למגרשים 13 ו-14 הינם כדלקמן:

מגרש	שטח מגרש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	מס' יח"ד מירבי
13	684	615	184	799	6
14	574	516	150	666	5
סה"כ	1258	1131	334	1465	11

במגרש 13 סומנה חזית מסחרית.

מגישי הבקשה להיתר יגישו תוכניות הטיה וחיבור לאישור של חברת הגיחון ויבצעו את העבודה על חשבונם, בתאום ופיקוח חברת הגיחון, כחלק מביצוע הבניה בשטח. כמו כן יחויבו מגישי הבקשה להיתר בתשלום היטל ביוב כחוק.

תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הכבישים כולל התחברות לכביש האמריקאי, בתאום עם מתכנן הכביש האמריקאי ובאישור אגף תושי"ה של עיריית ירושלים.

6.3. <u>תוכנית 8541 ג'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6214 מיום 17.03.2011.

בין עיקרי הוראות התוכנית- שינוי גודל תאי שטח, ניוד שטחי בניה ומספר יח"ד המאושרים בתוכנית 8541, שינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בתוכנית 8541.

התוכנית התירה העברת שטחי בניה מירביים ומספר יח"ד בין מגרשים לתאי השטח החדשים והשונים שבתוכנית כמפורט בטבלה שבתקנון התוכנית, בין היתר נקבעו הוראות להעברת שטחי הבניה ממגרשים 13 ו-14 למגרש 107 כמפורט בטבלה שלהלן:

מצב מאושר עפ"י תוכנית 8541					**מצב מוצע עפ"י תוכנית 8541ג'**					
מגרש	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**		**סה"כ**	**מס' יח"ד**	**מגרש**	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**		**סה"כ**	**מס' יח"ד**
		מעל למפלס ה-0.00	**מתחת למפלס ה-0.00**					**מעל למפלס ה-0.00**	**מתחת למפלס ה-0.00**		
13	615	92	92	799	6	107	1,260	200	200	1,660	12
14	516	75	75	666	5						

הוראות הבניה במגרש 107:

שטח המגרש:	1,363 מ"ר
תכסית:	45%
עיקרי:	1,260 מ"ר
שירות מעל מפלס 0.00± :	200 מ"ר
שירות מתחת למפלס 0.00± :	200 מ"ר
מספר יח"ד:	12
צפיפות:	10 יח"ד לדונם נטו

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יח"ד מירבי, מספר קומות מירבי , שטחי בניה מרביים, קווי בניין מרביים.

כל יתר הוראות תוכנית 8541 שלא שונו בתוכנית זו, ממשיכות לחול.

על השטח המסומן כחזית מסחרית יחולו ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

7. <u>רישוי</u>

לוועדה המקומית הוגשה תוכנית בקשה להיתר בניה הכוללת בנייה חדשה והקלות.

בישיבת ועדת המשנה מספר 2019/48 מיום 10.07.2019 אושרו הקלות כדלקמן:

1. הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע מס' 8541 ג' בדבר שינויים בצורת המבנה.
2. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה תת קרקעית 2 קומות תת קרקעיות במקום אחת.
3. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת גובה- 15.50 מ' במקום 10.50 מ'.
4. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסות זיז, בעומק של 1.8 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
5. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר גובה קירות תמך 4 מ' במקום 3 מ'.
6. הקלה בקו בניין אחורי הגובל במעבר ציבורי, להקמת בריכת שחייה חיצונית.

שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר:

	עיקרי					שירות							אחר				
קומה	מגורים	מסחר	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד	ממ"מ	מערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שירות	סה"כ	מרפסת גג לא מקורה	מרפסת זיז עד 14 מ"ר	הורדה	סה"כ אחר
-1						12.72		18.67	32.38	509.73	31.82	592.6	592.6				
0	122.89	196.94	6.8	3.25	329.88	12.72	14.25	12.03	13.91	159.83	33.13	245.87	575.75	23.06		6.08	29.14
1	372.89		15.78	7.94	396.61	37.85					21.42	59.27	455.88	45.57	19.24	9.54	74.35
2	369.59		10.98	7.94	388.51	37.73					14.31	52.04	440.55	10.29	30.77	9.54	50.6
3	134.28			3.25	137.53	12.67					15.53	28.2	165.73		7.2	9.05	16.25
ק.יציאה לגג	7.05				7.05											9.75	9.75
מעל הקרקע	1006.70	196.94	33.56	22.38	1259.58	100.97	14.25	12.03	13.91	159.83	84.39	385.38	1644.96	78.92	57.21	43.96	180.09
מתחת לקרקע	0	0	0	0	0	0	0	18.67	32.38	509.73	31.82	592.6	592.6	0	0	0	0
סה"כ מבנה	1006.70	196.94	33.56	22.38	1259.58	100.97	14.25	30.7	46.29	669.56	116.21	977.98	2237.56	78.92	57.21	43.96	180.09

8. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם לאישורי מס רכוש מיום 11.09.2017 וכן עפ"י תצהיר שהוצג בפני שנערך ע"י מוכתר כפר אלמקבר, בעלי הזכויות בנכס הינם: סרי מחמד, סרי מחמוד ,סרי אברהים, סרי חאתם, סרי מג'די בחלקים שווים.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה והיטל ההשבחה עפ"י שומת המשיבה		ההשבחה והיטל ההשבחה עפ"י שומת המבקש		
		ההשבחה מימוש מלא	היטל במימוש חלקי / פטור	מגרש	מימוש מלא	היטל במימוש חלקי / פטור
2683 א'	30.03.1996	לא חלה השבחה			לא חלה השבחה	
8541	30.03.2005	676,209	338,104 ללא פטור 300,154 בניכוי פטור מותנה	14 ,13	512,288	256,144 ללא פטור 194,633 בניכוי פטור
				22 ,21	52,314	ל"ר
8541 ג'	01.04.2011	174,150	87,075 מימוש מלא 66,787 מימוש חלקי	107	לא חלה השבחה	
הקלות	10.07.2019	לא חלה השבחה		107	לא חלה השבחה	

9.2. תוכנית 2683 א'

עפ"י תוכנית 2683 א' יעוד הקרקע הינו שטח נוף פתוח.

קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים כי התוכנית אינה משביחה את הנכס.

9.3. מתודולוגיית השומה

9.3.1. עמדת שמאי המבקש

לעמדת שמאי המבקש, אחת ממטרות תוכנית 8541 ג' הינה ניוד שטחי בניה. למבקשים זכויות במגרשים 13 ו-14 לפי תכנית 8541 ובמגרשים 21 ו-22 לגביהם נערכה שומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס (מגרש 104 בתוכנית 8541 ג'). מטבלת שטחי הבניה שבתוכנית 8541 ג' למדים כי למגרש 107 שהתקבל בתמורה למגרשים 13 ו-14 נוידו 129 מ"ר ממגרשים 21 ו-22.

בבקשה להיתר בתיק בנין 2017/887.00 אושרה בקשה להקמת בנין בן 3 קומות הכולל 8 יח"ד ו-2 יחידות מסחריות, בשטח עיקרי כולל של 1,259.54 מ"ר. שטח עיקרי זה כולל 196.94 מ"ר למסחר, 1,006.7 מ"ר למגורים, 33.56 מ"ר עיקרי למרפסות ו-22.38 מ"ר לממ"דים.

בהתאם למסמך מדיניות של מהנדס העיר לעניין חישוב שטחי המרפסות והנחיות הלשכה המשפטית בעיריית ירושלים בענין מרפסות, נקבע כי בתוכניות שהופקדו לפני 01.01.2010 מרפסת ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, כפול מספר הדירות בבניין. לפיכך, סך השטח העיקרי ללא מרפסות הינו 1,226 מ"ר[2] (שטח עיקרי למגורים + שטח עיקרי לממ"דים).

השטח העיקרי במגרשים 13 ו-14 בתוכנית 8541 הינו 1,131 מ"ר. יתרת השטח המבוקש לניצול- 95.02 מ"ר הינו חלק מהשטח שניידה תוכנית 8541 ג' ממגרשים 21 ו-22.

[2] 1259.58 מ"ר – 33.56 מ"ר מרפסות (עיקרי)

בהתאם לאמור לעיל, ההשבחה לעמדת שמאי המבקש תיבחן באופן הבא:

תוכנית 8541- ההשבחה למגרשים 13 ו-14 חושבה לשטח עיקרי של 1,131 מ"ר. בגין 95.02 מ"ר שנוידו ממגרשים 21 ו-22 יש לשלם את ההיטל לפי החלק היחסי של הזכויות מכלל הזכויות במגרשים אלו בהתאם לשומה המכרעת שנערכה במגרשים.

תוכנית 8541ג'- ההשבחה תיבחן לניוד זכויות ממגרשים 21 ו-22 למגרש 107.

9.3.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, בערר 8-194/10 עובד לוי תיעוש האבן והבניה נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים, נקבע כי היטל ההשבחה יחושב למגרש, שהוא היחידה הבסיסית לעניין דיני התכנון והבניה ולא לכל צירוף מגרשים או חטיבת קרקע גדולה יותר.

מאחר והבקשה הוגשה על מגרש אחד אין לחרוג מכלל זה ויש לחשב את ההשבחה למגרש הספציפי בלבד.

9.3.3. **<u>הכרעה</u>**

תוכנית 8541 ג' קובעת במטרותיה שינוי בחלוקת תאי שטח, ניוד שטחי בניה ושינוי קווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.

מעיון בסעיף 4.1.2 ב' להוראות התוכנית עולה כי התוכנית התירה העברת שטחי בניה בין מגרשים לתאי השטח החדשים והשונים שבתוכנית בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף זה ובין היתר ממגרשים 13 ו-14 לתא שטח 107 וממגרשים 21 ו-22 לתא שטח 104. לא נקבעו בתוכנית כל הוראות לניוד זכויות ממגרש אחד לשני שלא בהתאם לטבלה.

בבקשה להיתר במגרש הנדון פורסמו הקלות שונות אשר לא כללו הקלות לניוד זכויות ממגרש 104 (מגרשים ישנים 21 ו-22) למגרש 107. שטחי הבניה המבוקשים בהיתר אינם חורגים מהזכויות שהקנתה תוכנית 8541 ג' במגרש הנדון.

עוד יצוין כי בדברי ההסבר לתוכנית נכתב כי הרקע להגשת התוכנית הוא שינוי גבולות תאי שטח וקווי בנין.

כפי שעולה מאתר הוועדה המקומית, בדיון בתוכנית מיום 30.11.2010, צוין כי עפ"י מתכנן התכנית, הטעמים שהובילו להגשת התכנית נובעים משינוי גבולות בין מגרשים הנדרשים בשל מדידה מוטעית אשר בוצעה בתכנית 8541.

שטחי מגרשים 13 ו-14 בתוכנית 8541 הינם 684 מ"ר ו-574 מ"ר בהתאמה ובסה"כ 1,258 מ"ר לעומת שטח מגרש 107 בתוכנית 8541 ג' ששטחו 1,363 מ"ר.

בערר (י-ם) 8-194/10 עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 26.10.2010 נקבע:

"24. היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה חייבת להיות מגרש מכוח תכנית (או במקרים מסוימים שאינם רלוונטיים לענייננו- יחידת רישום), הדבר נובע מלשון החוק, מהרמוניה חקיקתית ומשיקולי תכלית ומדיניות".

ובהמשך:

"41. פירוש זה קובע, כי כשאנו עוסקים ברישוי, וכשאנו עוסקים בתביעה לפי סעיף 197 וכן כשאנו עוסקים בקביעת היטל השבחה, בכל המקרים הללו, חובה עלינו לעסוק במגרשים שלמים ובודדים מכוח תכנית ולא בתצרף של מגרשים או חלקי מגרשים ויחידות.

42. ניתוח המקרה הפרטי שבפנינו אך מחזק את המסקנה כי כל מגרש ומגרש הוא נשוא עצמאי לקביעת היטל השבחה.

43. הנתון הראשון הינה העובדה כי לכל מגרש ומגרש נתבקש היתר בניה נפרד.

44. כלומר, אותה העוררת שטוענת כי מדובר ב-"יחידת קרקע אחת" לא הגישה בקשה להיתר לכלל "יחידת הקרקע", אלא הגישה בקשה להיתר נפרדת ושונה לכל מגרש ומגרש.

45. יתרה מזו, לגבי חלק מהמגרשים, ונדגיש חלקם בלבד, הוגשו בקשות להיתר מתוקנות.

46. הגשת הבקשות להיתר המתוקנות מלמדת היטב על ההפרדה התכנונית החלה בין המגרשים, כך שלכל מגרש תכנון נפרד ועצמאי. אין צורך לומר כי מצב זה מחייב קבלת החלטה תכנונית עצמאית ונפרדת לגבי כל מגרש ומגרש, כך שמצב בו תאושר הבקשה להיתר למגרש מסוים ואילו לאחר תאושר הבקשה להיתר בתנאים אחרים ולגבי מגרש שלישי תסורב הינו מצב אפשרי משפטית ותכנונית.

47. זאת ועוד, תחשיב אחוזי הבניה לא נעשה לכלל המגרשים, אלא לכל מגרש ומגרש באופן עצמאי, וכך גם נקבעו קווי הבניין.

48. אולם מעבר להפרדה התכנונית הנובעת מכך שהוגשה לכל מגרש ומגרש בקשה להיתר נפרדת לדבר השפעה גם בעניין שבפנינו - עניין היטל ההשבחה".

מכל האמור לעיל ההשבחה תחושב בהתייחס למגרשים 13 ו-14 בתוכנית 8541 ותא שטח 107 בתוכנית 8541 ג', ללא ניוד זכויות ממגרשים 21 ו-22.

9.4. **<u>תוכנית 8541</u>**

9.4.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

ההשבחה נובעת משינוי היעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד.

שווי המצב הקודם המהווה קרקע בייעוד לשטח נוף פתוח הובא בחשבון בשיעור של 45% מהשווי במצב החדש. שיעור זה מבוסס על שומות מכריעות של מנחם מלוכנא ושושי שרביט לתוכנית הנדונה.

במצב החדש הובא בחשבון שטח המסחר בהתאם לשטח המופיע בתוכנית היתר הבניה לפי מקדם שווי של 1.5 ביחס למגורים.

הובא בחשבון פטור מותנה לדירה הגדולה ששטחה כ- 138 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי מכריע	סימוכין	תאריך	מגרש בתוכנית	אחוזי בניה	שווי מ"ר מבונה
נאווה סירקיס	7-346	04.12.2013	104 בתוכנית 8541 ג'	90%	₪917
מנחם מלוכנא	15342/12	20.05.2013	1 בתוכנית 8541	90%	₪1,050

לאור האמור לעיל הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה במצב החדש של 1,000 ₪ המגלם את שטחי השירות, רמת הפיתוח וטופוגרפית הכפר ההררית.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם					
שווי מצב חדש				**מקדם דחיה**	**שווי**
	₪1,229,470			45%	₪553,262
שווי מצב קודם					₪553,262
מצב חדש					
מגרש	**סיווג**	**זכויות בניה**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי**
13	מגורים	418	1	1,000	₪418,060
13	מסחר	197	1.5	1,000	₪295,410
14	מגורים	516	1	1,000	₪516,000
שווי מצב חדש					₪1,229,470
השבחה					₪676,208
היטל השבחה			**0.5**		**₪338,104**
שווי פטור מותנה					
שטח הדירה במ"ר					138
היטל ממוצע למ"ר					275
שווי הפטור					₪37,950
היטל השבחה בניכוי הפטור					**₪300,154**

9.4.2.**<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

במצב הקודם- שמאי המבקש אינו חולק על מקדם השווי לנוף פתוח של 45% מהשווי במצב החדש כפי שנקבע בשומת המשיבה. לעמדתו, התוצאה המתקבלת דומה להכרעת השמאית נאוה סירקיס במגרש 104 בתוכנית הנדונה, בהתחשב במיקום הנכס בצמוד לכביש ראשי.

במצב החדש- הובא בחשבון מקדם של 1.2 למסחר ביחס למגורים ומקדם של 0.9 למגורים מעל למסחר וזאת בגין זמן חשיפה ממושך למכירת דירות מעל למסחר, פחת שנוצר מהרעש והזיהום בסביבת המגורים וכן ביקוש נמוך יותר לדירות במיקום זה.

שמאי המבקש הפנה לשומות מכריעות התומכות בעמדתו כדלקמן:

- שומה מכרעת של גבע בלטר מיום 12.11.18 בגו"ח 30610/4.
- שומה מכרעת של דורית פריאל מיום 24.08.2014 בגו"ח 30614/336.
- שומה מכרעת של משה נדם מיום 28.09.2016 בגו"ח 30615/15.
- שומה מכרעת של נורית ג'רבי מיום 25.06.2012 בגו"ח 30607/47.
- שומה מכרעת של שושי שרביט שפירא מיום 03.03.2016 בגו"ח 30551/48

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.9, המגלם הפחתה של 5% בגין מטלות התוכנית המחייבות הגשת תכנון מפורט של מערכת הכבישים כולל התחברות לכביש האמריקאי והפחתה נוספת בשיעור של 5% בגין סיכון לעלויות עודפות לחניה תת קרקעית.

לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון מטלת התוכנית להזזת קו בניין בגין הצורך בחיבור תשתית ביוב לגיחון. בגין מטלה זו הובאה בחשבון הפחתה של 0.9 בגין מיקומו של קו ביוב עירוני בתחום המערבי למגרש[3].

[3] הוצגה מפה ללא רקע מגרשים, בה מסומנים קווי הביוב בקרבת הנכס נשוא השומה.

שטח המסחר בתוכנית 8541 שהובא בחשבון הינו בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר.
שווי מ״ר מבונה מגלם בתוכו שווי שטחי שירות.
הובאה בחשבון הזכאות לפטור לדירת מגורים בכל אחד מהמגרשים, בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965 .
לעמדת שמאי המבקש הבעלים הינם יורשים מלפני אישורה של תוכנית 8541 ו- 2 מהבעלים לא קיבלו עד היום פטור ל-140 מ״ר.

ערכי שווי

שמאי מכריע	גוש	חלקה/מגרש	מועד קובע	תוכנית משביחה	צפיפות	שווי מ״ר מבונה בש״ח
נורית ג׳רבי	30757	334	6.2006	10117	99.80%	1,000
גבע בלטר	מגרש 1 לפי תוכנית 9126		5.2007	9126	140%	1,100
נאווה סירקיס	30919	104	3.2008	8541	50%	1,100
					90%	917
שמואל רוזנברג	30600	450	3.2008	5513ב׳	100%	950
בצלאל קציר	31246	35	1.2008	10101	115%	1,100
אמנון ניזרי	31239	3	9.2008	10036	91%	1,000
שושי שרביט	מגרש 8 לפי תוכנית 8541		12.2008	8541	90%	1,000

לאור האמור לעיל ובהתאם לשומה מכרעת של נאוה סירקיס בתוכנית הנדונה, הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה בצפיפות של 90% בסך של 917 ₪.

תחשיב:

מגרש 13

מצב חדש				
שימוש	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**מקדם דחיה**	**מ״ר אקוי׳**
מגורים	418	0.9	0.9	338.58
מסחר	197	1.2	0.9	212.76
שווי מ״ר מבונה				917
שווי מצב חדש				505,579
מצב קודם		0.45		227,510
השבחה למגרש 13				278,068
היטל השבחה למגרש 13		50%		139,034
שטח הפטור				140 מ״ר
מרכיב הפטור				21.39% [4]
היטל השבחה מלא ובהתחשב בפטור				**109,295**

[4] 140 מ״ר /(418 מ״ר+ 197 מ״ר X 1.2)= 21.39%

מגרש 14

מצב חדש			
שימוש	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**מ"ר אקוי'**
מגורים	516	0.9	464.4
שווי מ"ר מבונה			917
שווי מצב חדש			425,855
מצב קודם		0.45	191,635
השבחה למגרש 13			234,220
היטל השבחה למגרש 13		50%	117,110
שטח הפטור			140 מ"ר
מרכיב הפטור			[5]27.13%
היטל השבחה מלא ובהתחשב בפטור			**85,338**

ההשבחה	512,288 ₪
היטל ההשבחה	256,144 ₪
היטל ההשבחה בהתחשב בפטורים	194,633 ₪
<u>היטל ההשבחה לזכויות במגרשים 21 ו-22:</u>	
סך הזכויות המבוקשות-	95.02 מ"ר
שיעור הזכויות מזכויות מאושרות-	[6]11.6%
ההשבחה המלאה לפי שומת סירקיס-	450,980 ₪
השבחה חלקית (11.6%)-	52,314 ₪
היטל השבחה מלא ובהתחשב בפטורים-	26,157 ₪

9.4.3. **<u>הכרעה</u>**

כמפורט בסעיף 9.3.3 ההשבחה תחושב בהתייחס למגרשים 13 ו-14 בלבד.

<u>שטח למסחר</u>

בתוכנית 8541 נקבע כי שטח הבניה המירבי למסחר במגרשים 5, 13, 15, 23 ו-26 הינו 2,000 מ"ר הכוללים 1,500 מ"ר עיקרי ו-500 מ"ר שירות, ללא חלוקת השטח המסחרי בין המגרשים. בהעדר הגדרת השטח המסחרי בתוכנית לכל אחד מהמגרשים, קיבלתי את עמדת הצדדים לפיה השטח המסחרי יובא בחשבון לפי שטחי המסחר המופיעים בתוכנית הבקשה להיתר- 196.94 מ"ר עיקרי.

<u>מקדם שווי אקוי' למסחר</u>

בשומות מכריעות בסביבה נקבעו מקדמי מסחר ביחס למגורים בטווח הנע בין 1.2- 1.3. בשומה מכרעת של מנחם מלוכנא במגרש ב' בתוכנית 8729 בשכונת ערב א-סוואחרה, בסמוך לנכס הנדון, אימץ השמאי המכריע את ערכי השווי של שמאי המשיבה המגלמים יחס של 1:1.27 למסחר בהיקף של 250 מ"ר למועד 12.10.2005.

[5] 140 מ"ר / 516 מ"ר אקוי' = 27.13%

[6] 95.02 מ"ר/ 820 מ"ר = 11.6%

בשומה מכרעת של נאוה סירקיס במגרש 1 בתוכנית 14039 בשכונת ערב א-סוואחרה, קבעה השמאית המכריעה מקדם שווי של 1.2 למסחר למועד 21.6.2013.
בשומה מכרעת במגרש 1 בתוכנית 12928 בשכונת אום ליסון קבעה השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא מקדם שווי של 1.2 לשנת 1996.
בשומה מכרעת במגרש 2 בתוכנית 11282א' בשכונת א-טור קבעה השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא מקדם שווי של 1.3 לשנת 2012.
לאחר שביקרתי בנכס וצפיתי בצילומים מחודש נובמבר 2011 בסמוך למועד הקובע לתוכנית 8541 ג' באתר Google Street View, יחס השווי לשטחי מסחר ביחס לשטחי המגורים שיובא בחשבון בנכס הנדון הינו 1.25.

<u>מקדם הפחתה למגורים מעל למסחר</u>

לטענת שמאי המבקש יש לקבוע מקדם הפחתה של 0.9 לשטחי המגורים שמעל לקומת המסחר. אני סבור כי אכן ישנה הפחתה בדירות שמעל לשטחי המסחר אולם יש לערוך הבחנה בין הדירות המתוכננות מעל החזית המסחרית לעומת הדירות המתוכננות בעורף המבנה. לאור הבינוי המבוקש, יובא בחשבון מקדם הפחתה למגורים מעל למסחר של 0.95 המביא בחשבון את מיקום הדירות במבנה.

<u>דחיה בגין חיבור לכביש האמריקאי וסיכון לעלויות עודפות לחניה תת קרקעית</u>

לעמדת שמאי המבקש יש לקבוע מקדם דחיה של 0.9, המגלם הפחתה של 5% בגין מטלות התוכנית המחייבות הגשת תכנון מפורט של מערכת הכבישים כולל התחברות לכביש האמריקאי והפחתה נוספת בשיעור של 5% בגין סיכון לעלויות עודפות לחניה תת קרקעית. שמאי המשיבה חולק על ההפחתה ולטענתו בשומות מכריעות בחטיבת הקרקע הנדונה לא נקבעה הפחתה בגין רכיבים אלו.
הוראות תוכנית 8541 קובעות בסעיף 9 י' ס"ק 4 כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הכבישים כולל התחברות לכביש האמריקאי, בתאום עם מתכנן הכביש האמריקאי ובאישור אגף תושי"ה של עיריית ירושלים. קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי בגין תנאי זה ראוי להביא בחשבון הפחתה של 5%.
באשר לסיכון לעלות עודפת לחניה, הוראות התוכנית לא קובעות כי פתרון החניה יהיה תת קרקעי אלא נקבע כי נדרש תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת וכן כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות החניה הדרושים בהתאם לתקן. הוראה זו הינה הוראה שגרתית ואין בה כדי לקבוע מקדם הפחתה.

<u>מקדם הפחתה בגין קו ביוב</u>

לעמדת שמאי המבקש, בכל מצבי התכנון יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין מיקום קו ביוב עירוני בתחום המערבי של המגרש. קו ביוב זה מנע ניצול אופטימלי של זכויות הבניה. בפועל, מקדם הפחתה זה לא הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה בשומת המבקש.
מביקורי במקום נראה כי קיימת במקום תעלת ביוב אליה מנוקזים גם מי גשמים. עם זאת, מעיון בתוכנית הבקשה להיתר נראה כי המבנה תוכנן בתחום קווי הבנין של התוכנית ובמיוחד לאורך קו הבנין החזיתי שבמערב המגרש, תוך ניצול זכויות הבניה המותרות במגרש. לפיכך, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קו הביוב.

שווי למ״ר מבונה

הצדדים מסכימים כי המקדם הראוי לצורך אומדן שווי המקרקעין במצב הקודם, ביעוד נוף פתוח הינו 0.45 מהשווי שנקבע במצב החדש לבניה בצפיפות של 90%.

לאחר שבחנתי את נתוני המקרקעין ושומות מכריעות נוספות באזור קיבלתי את הסכמת הצדדים.

במצב חדש הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה של 1,000 ₪ בהסתמך על שומות מכריעות ובין היתר שומות שנערכו במתחם תוכנית 8541, למגרשים בצפיפות של 90%, כדלקמן:

שמאי מכריע	מגרש בתוכנית 8541	שווי מ״ר מבונה
מנחם מלוכנא	1	₪1,050
נאוה סירקיס	31	₪917
נאוה סירקיס	21, 22	₪917
שושי שרביט שפירא	8	₪1,000[7]

פטור לפי סעיף 19ג׳

הצדדים חישבו פטור לפי סעיף 19 ג׳ לתוספת השלישית.

שמאי המבקש חישב פטור ל-2 דירות מגורים בשטח של 140 מ״ר כ״א ואילו שמאי המשיבה חישב פטור לדירה אחת בשטח של 138 מ״ר ובתגובה לשומת המבקש ציין כי עפ״י בדיקה שערך עם מחלקת היטל ההשבחה בעיריית ירושלים לא קיימת זכאות לפטור.

מאחר ולא הוצגה בפני בקשה לפטור לדירה/דירות ספציפיות ומבלי לקבוע זכאות לפטור, חושבה על ידי חלופת פטור לשטח דירה של 140 מ״ר. ככל ויינתן הפטור ע״י המשיבה יש לחשב את הפטור לדירה/דירות הספציפיות בהתאם לשטחן.

תחשיב ההשבחה

מגרש	שטח מגרש (מ״ר)	שימוש	זכויות בניה במ״ר	מקדם אקוי׳	סה״כ
מצב חדש					
13	684	מגורים	418.06	0.95	397.157
	574	מסחר	196.94	1.25	246.175
14		מגורים	516	1	516
סה״כ					1,159.33
שווי מ״ר מבונה					₪1,000
סה״כ שווי מצב חדש					₪1,159,332
מקדם הפחתה בגין הוראת התוכנית לחיבור הכביש					0.95
סה״כ שווי מצב חדש					₪1,101,365
מצב קודם					
שווי מצב קודם				0.45	₪495,614
ההשבחה					₪663,718
היטל ההשבחה					₪331,859
פטור מותנה לדירה בשטח של 140 מ״ר					
היטל ממוצע למ״ר					₪293
שווי הפטור לדירה בשטח של 140 מ״ר					₪41,079

[7] השומה נערכה למועד 19.12.2008

9.5. **<u>תוכנית 8541 ג'</u>**

9.5.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

מהות ההשבחה הינה איחוד המגרשים למגרש אחד ותוספת זכויות בניה לשטח של 1,260 מ"ר עיקרי.

שטחי המסחר שהובאו בחשבון הינם בהתאם לשטח המופיע בתוכנית הבקשה להיתר.

הובאה בחשבון חלקיות המימוש עפ"י השטח האקוי'.

חלק מהמרפסות הינו שטח מרפסות מקורות אשר מחושבות כשטח עיקרי ונכללות בתוך סל הזכויות מכוח תוכנית מאושרת ולא בנפרד. שטחי המרפסות העיקריים הובאו במקדם 0.5 וכ-13 מ"ר שטחי שירות (מבואות וחדרי מדרגות) שחושבו כעיקרי הופחתו מתחשיב חלקיות המימוש. בהתאם לתחשיב זה השטח האקוי' המנוצל במסגרת תוכנית זו הינו 99 מ"ר אקוי' המהווה 76.7%[8] מתוספת הזכויות.

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם להכרעת השמאית המכריעה נאוה סירקיס במגרש 104 בתוכנית 8541ג' הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה בגבולות 1,350 ₪ המגלם את רמת הפיתוח וטופוגרפית הכפר ההררית. שטחי השירות מגולמים בשווי הבסיסי.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם					
מגרש	**סיווג**	**זכויות בניה**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי**
13	מגורים	418	1	₪1,350	₪564,381
13	מסחר	197	1.5	₪1,350	₪398,804
14	מגורים	516	1	₪1,350	₪696,600
סה"כ		1,131			₪1,659,785
מצב חדש					
מגרש	**סיווג**	**זכויות בניה**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי**
107	מגורים	1,063	1	₪1,350	₪1,435,131
	מסחר	197	1.5	₪1,350	₪398,804
סה"כ		1,260			₪1,833,935
השבחה					₪174,151
היטל השבחה			**50%**		**₪87,075**
חלקיות המימוש			**76.7%**		**₪66,787**

[8] 99 מ"ר (כמבוקש בתוכנית)/129 מ"ר= 76.7%

9.5.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

לעמדת שמאי המבקש תוכנית 8541 ג' מאחדת את מגרשים 13 ו-14 בתוכנית 8541 למגרש 107 המיועד למסחר ומגורים ובנוסף מניידת 129 מ"ר ממגרשים 21 ו-22 בתוכנית 8541 שהיו מיועדים למגורים ללא מסחר.

בגין הזכויות במגרשים 21 ו-22 נערכה שומה מכרעת והואיל והזכויות הועברו ממגרש מגורים למגרש עם עירוב שימושים של מגורים ומסחר, לא חלה השבחה.

מקדמי ההתאמה הינם בדומה למקדמים שנקבעו בתוכנית 8541[9].

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי מכריע	גוש	חלקה/ מגרש	מועד קובע	תוכנית משביחה	צפיפות	שווי מ"ר מבונה בש"ח
אמנון נזרי	31249	1	8.2010	9481	90%	1,000
שושי שרביט	30926	10	3.2010	11808	87%	1,250
נאוה סירקיס	30600	278	11.2010	13085	114%	1,100
שמואל רוזנברג	30925	-	1.2011	12719	100%	1,200
שושי שרביט	31243	-	1.2011	11196	108%	1,000
שושי שרביט	31242	1	5.2011	13183	162%	1,200
נורית ג'רבי	30926	3	2.2011	11648	158%	1,400

בהתאם להכרעות הנ"ל ולצפיפות הבניה הגבוהה (92%), הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 1,200 ₪.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם						
מגרש	שימוש	זכויות בניה	מקדם שווי	מקדם מגורים מעל למסחר	דחיה לתכנון מפורט לכביש	שווי
13+14	מגורים	934	1	0.9	0.9	757
13	מסחר	197	1.2	1	0.9	213
21, 22	מגורים	129	0.95[10]	1	0.9	110
סה"כ		1,260				1,080
שווי למ"ר מבונה						1,200
סה"כ שווי מצב קודם						1,295,514

מצב חדש						
מגרש	שימוש	זכויות בניה	מקדם שווי	מקדם מגורים מעל למסחר	דחיה לתכנון מפורט לכביש	שווי
107	מגורים	934	1	0.9	0.9	757
	מגורים שנוידו ממגרשים 21, 22	129	1	1	0.9	104
107	מסחר	197	1.2	1	0.9	213
סה"כ		1,260				1,074
שווי למ"ר מבונה						1,200
סה"כ שווי מצב חדש						1,288,548

עפ"י התחשיב לא חלה השבחה.

[9] מגורים מעל למסחר- 0.9, דחיה לתכנון מפורט לכביש -0.9.

[10] מקדם הפחתה בגין הצורך בניוד

מימוש חלקי

לעמדת שמאי המבקש בתחשיב חלקיות המימוש יש להפחית את שטח של 33.56 מ״ר מרפסות עיקריות לאור מסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין חישוב שטחי המרפסות, בו נקבע כי בתוכניות שהופקדו לפני 01.01.2010 מרפסת ששטחה עד 14 מ״ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר, כפול מספר הדירות בבניין. לפיכך, סך הזכויות לשטח עיקרי ללא מרפסות שהובא בחשבון הינו 1,226 מ״ר.

שיעור המימוש החלקי

זכויות בניה מבוקשות (ללא מרפסות)-	1,226.02 מ״ר
שטח התוספת בתוכנית זו-	95.02 מ״ר
מימוש חלקי (95.02 מ״ר/ 129 מ״ר)-	73.65%

9.5.3. **הכרעה**

תוכנית 8541 ג׳ איחדה את מגרשים 13 ו-14 למגרש 107 והוסיפה זכויות בשטח עיקרי של 129 מ״ר.

כמפורט בהכרעתי בסעיף 9.3.3, איני מקבל את עמדת שמאי המבקש לפיה נוידו שטחים ממגרשים 21 ו-22 בתוכנית 8541 למגרש 107. לפיכך אומדן ההשבחה ייערך בהתאם להפרש שווי הזכויות שבין מגרשים 13 ו-14 בתוכנית 8541 למגרש 107 בתוכנית 8541 ג׳.

ערכי שווי

שמאי המשיבה התבסס בשומתו על הכרעת השמאית המכריעה נאוה סירקיס במגרש 104 בתוכנית הנדונה בה נקבע שווי של 1,350 ₪ למ״ר בהתבסס על שומות מכריעות שערכה בשולי השכונה ובהתאמה למיקום הנכס בקרבה לכביש האמריקאי ולצפיפות המגורים[11].

לאחר שבחנתי שומות מכריעות שונות החלטתי לקבל את השווי שנקבע בשומה הנ״ל בסך של 1,350 ₪ למ״ר ואומץ ע״י שמאי המשיבה.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש					
מגרש	**שטח מגרש (מ״ר)**	**סיווג**	**זכויות בניה**	**מקדם שווי**	**סה״כ**
107	1,363	מגורים	1,063.06	0.95	1,010
		מסחר	196.94	1.25	246
סה״כ			1,260		1,256
שווי מ״ר מבונה					1,350
סה״כ שווי מצב חדש					1,695,711
מקדם הפחתה בגין הוראת התוכנית לחיבור הכביש					0.95
סה״כ שווי מצב חדש					1,610,925

[11] יצוין כי בשומה מאוחרת שערכה השמאית המכריעה נאוה סירקיס במגרש 2 בתוכנית 9646 בשכונת ערב א-סוואחרה, ציינה את קביעת השווי במגרש 1010 בתוכנית 8541 ג׳ וכן כי בשומות מאוחרות יותר שערכה לנכסים בשכונת ראס אל עמוד ואום טובא, הוצגו לה עסקאות מכר המצביעות על רמת מחירים גבוהה יותר ולפיכך קבעה שווי של 1,500 ₪ למ״ר לצפיפות של כ-100%.

מצב קודם					
מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שימוש	זכויות בניה במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
13	684	מגורים	418.06	0.95	397.157
		מסחר	196.94	1.25	246.175
14	574	מגורים	516	1	516
סה"כ					1,159.33
שווי מ"ר מבונה					1,350
סה"כ שווי מצב קודם					1,565,098
מקדם הפחתה בגין הוראת התוכנית לחיבור הכביש					0.95
סה"כ שווי מצב קודם					1,486,843

ההשבחה- 124,105 ₪

היטל ההשבחה- 62,052 ₪

<u>היטל ההשבחה במימוש החלקי</u>

מצב קודם					
מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שימוש	זכויות בניה במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
13	684	מגורים	418.06	0.95	397.157
		מסחר	196.94	1.25	246.175
14	574	מגורים	516	1	516
סה"כ					1,159.33
שווי מ"ר מבונה					1,350
סה"כ שווי מצב קודם					1,565,098
מקדם הפחתה בגין הוראת התוכנית לחיבור הכביש					0.95
סה"כ שווי מצב קודם					1,486,843

בקשה להיתר (על בסיס תוכנית 8541 ג')					
מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	סיווג	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
107	1,363	מגורים	1,029.08	0.95	978
		מרפסות עיקרי	33.56	0.48 [12]	16
		מסחר	196.94	1.25	246
סה"כ			1,259.58		1,240
שווי מ"ר מבונה					1,350
סה"כ שווי מצב חדש					1,673,652
מקדם הפחתה בגין הוראת התוכנית לחיבור הכביש					0.95
סה"כ שווי מצב חדש					1,589,969

ההשבחה במימוש החלקי- 103,126 ₪

היטל ההשבחה במימוש החלקי- 51,563 ₪

[12] 0.5 מרפסות X 0.95 מעל למסחר

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.6. **<u>הקלות</u>**

9.6.1.**<u>עמדות הצדדים</u>**

הצדדים אינם חלוקים כי ההקלות אינן משביחות. להלן עמדות הצדדים.

ההקלה	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע מס' 8541 ג בדבר שינויים בצורת המבנה	נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, לכן ההקלה אינה משביחה	נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, לכן הקלה זו אינה משביחה.
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה תת קרקעית 2 קומות תת קרקעיות במקום אחת	עלות בניית החניה מתקזז עם שוויה	ההקלה פוגעת והתבקשה לאור דרישת העירייה עקב סירוב מחלקת הדרכים לאשר חניה עילית לפי נספח הבינוי של התוכנית, בנוסף, הקלה זו כרוכה בעלויות עודפות לחניה
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת גובה, 15.50 מ' במקום 10.50 מ'	עפ"י תוכנית הבקשה להיתר הגובה החורג הינו עבור בניית חדר היציאה לגג, שטח אשר מסווג כשטח שירות ומגולם בשווי הבסיסי.	הגובה מעל הקומה העליונה משמש כשטח שירות לחדר יציאה לגג, לכן הקלה זו אינה משביחה
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסות זיז, בעומק של 1.8 מ' במקום 1.5 מ' המותרים	שטח המרפסות מגולם בשווי הבסיסי	הקלה מינורית. שטחי השירות מגולמים בשווי למ"ר
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר גובה קירות תמך 4 מ' במקום 3 מ'	ההקלה מגולמת בשווי הבסיסי	הקלה זו מגולמת בשווי
הקלה בקו בניין אחורי הגובל במעבר ציבורי, להקמת בריכת שחייה חיצונית	ההשבחה בגין הקלה זו הינה זניחה ומגולמת בשווי הבסיסי	ההשבחה בגין ההקלה מינורית ומגולמת בשווי

9.6.2.**<u>הכרעה</u>**

לאחר שבחנתי את ההקלות שאושרו, אף אני סבור כי ההקלות אלו אינן משביחות.

10. <u>שומה</u>

10.1. לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
2683 א'	30.03.1996	לא חלה השבחה	
8541	30.03.2005	₪ 663,718	₪ 331,859
8541 ג' - מימוש מלא	01.04.2011	₪ 124,105	₪ 62,052
8541 ג' - מימוש חלקי		₪ 103,126	₪ 51,563
הקלות	10.07.2019	לא חלה השבחה	

10.2. ככל ויינתן פטור לדירת/דירות מגורים לפי סעיף 19 ג' לתוספת השלישית, הזיכוי בתוכנית 8541 לכל יח"ד בשטח של 140 מ"ר הינו 41,079 ₪. ככל ושטח הדירה בגינה יינתן הפטור שונה יש לערוך תחשיב בהתאם.

10.3. היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com