בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 14.04.2021
מס' מינוי: 626-2020
מספרנו: 589

לכבוד המבקשים,
מר חנוך שמחה קופמן וגב' קופמן רודא יהודית
המיוצגים ע"י מר תמיר כהן, שמאי מקרקעין
במייל: tamir@ckv.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית חדרה
המיוצגת ע"י מר יונתן לוי ומר אברהם לוי, שמאי מקרקעין
Yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת

בגוש 10049 חלקה 254, תת חלקה 95

רחוב צפרה 3 דירה 12,

<u>שכונת רסקו, חדרה</u>

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 26.08.2020 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית בניין עיר מס' 302-0583542 ומימוש בדרך של העברת הזכויות במכר.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי:</u>**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב חדרה, מיום 12.01.2019, שנערכה ע"י השמאים יונתן לוי ואברהם לוי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 15.10.2020.

2.2. שומת המבקשים מר קופמן חנוך שמחה ואח' מיום 22.09.2020, שנערכה ע"י השמאי מר תמיר כהן.

2.3. ביום 30.11.2020 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 04.04.2021 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

4. **<u>מועדים קובעים לשומה:</u>**

האירוע	מועד קובע
תכנית 302-0583542	10.10.2019

5. **<u>פרטי הנכס הנדון:</u>**

גוש:	10049
חלקה:	254
שטח החלקה הרשום:	8,653 מ"ר
תת חלקה:	95 מ"ר
שטח רשום:	41 מ"ר
מהות הנכס:	דירת מגורים בת 2 חדרים בבניין בן 2 קומות מעל ק"ק בנויה
כתובת:	רחוב צפרה 3, שכונת רסקו, חדרה
זכויות קניניות:	בעלות פרטית

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

6.1. הנכס הנדון ממוקם ממערב למרכז העיר חדרה בשכונת רסקו.

6.2. רחוב צפרה הינו רחוב צדדי קטן ודו סטרי ללא מוצא, שהגישה אליו מרחוב פרנק שממערב.

6.3. הסביבה מאופיינת בבנייני שיכון ("רכבת") ותיקים בני 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה, בהם בין היתר דירות "דיור ציבורי", לצד בתי מגורים צמודי קרקע ומבני ציבור.

6.4. צורת החלקה מלבן רגולרי, היא בעלת שתי חזיתות ועליה 11 מבני מגורים ותיקים. הנכס הנדון ממוקם בחלק הצפון מזרחי של החלקה, עם חזית מערבית לרחוב צפרה שהינו רחוב פנימי בתוך החלקה.

6.5. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית חלקיים ומיושנים (המדרכה בצד הדרומי לא בנויה).

6.6. טופוגרפיית הקרקע מישורית.

6.7. הנכס הנדון ממוקם, כאמור, בקומה השניה וכולל 2 חדרים, בבניין ישן ללא מעלית. רמת הגמר פשוטה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7. **<u>המצב תכנוני:</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית חד/315 פורסמה למתן תוקף ביום 21.12.1961 (י.פ 897).

סיווג החלקה שטח מגורים 3 קומות.

זכויות הבניה 32% לחלקה.

7.2. תכנית חד/814/במ פורסמה למתן תוקף ביום 15.05.1991 (י.פ 3888).

שכונת רסקו, בית"ר סלע ובוטקובסקי.
החלקה הינה מגרש תמורה מס' 2009 ששטחו 644 מ"ר, ביעוד אזור מגורים מיוחד.
בבניינים שלגביהם מסומנת בתשריט הרחבה מוצעת ניתן יהיה להוציא היתרים בתנאים.

מהתשריט לא עולה שקיימת אפשרות להרחבה בנכס זה.

7.3. תכנית חד/947 פורסמה למתן תוקף ביום 02.12.1993 (י.פ 4172).

באזור מגורים בבתי קומות, ליח"ד שאינן צמודות קרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר בקומת המרתף.

7.4. תכנית חד/מק/450/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 01.12.1998 (י.פ 4706).

קווי בניין: בקווי הבניין המותרים למבנה העיקרי תותר בניית מבנה חניה סגור.

בסטיה מקווי הבניה המותרים למבנה עיקרי: תותר הקמת מבנה חניה פתוח בקווי בניין עד 0, הכולל גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה.

לא יותרו חלונות בקו בניה 0.

יותר מבנה חניה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.

גובה בניה מירבי עד 2.20 מ'.

שטח החניה עפ"י תכניות ראשיות על תיקוניהן החלות באזור.

מחסנים:

ביחידות צמודות קרקע יותרו מחסנים בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין צידי ואחורי עד 0.

יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.

לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקו בניין אפס.

גובה פנימי עד 2.20 מ'.

שטח המחסן עפ"י תכניות מאושרות על תיקוניהן החלות באזור.

יותר מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור.

7.5. תכנית חד/450/ה' פורסמה למתן תוקף ביום 11.07.1999 (י.פ 4783).

בתכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בנוסף יותרו שטחי שירות כדלקמן:

דירות מגורים באזור מגורים מיוחד: קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.

בשטח קומת עמודים תותר סגירת חלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים.

בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה, מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות): בבניין עד 12 יח"ד – 3.5 מ"ר ליח"ד.

בבניין 12-24 - 3 מ"ר ליח"ד.

מעל 24 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד.

לא יותר ניוד שטחי שירות.

שטח מירבי למבואה יהיה 150 מ"ר.

יציאה לגג בשטח 15 מ"ר (שטחי שירות) ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד.

מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

בבניין גבוה מאוד תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.

7.6. תכנית חד/2020 פורסמה למתן תוקף ביום 11.05.2014 (י.פ 6798).
התכנית הינה תכנית מתאר לעיר חדרה.
החלקה נשוא השומה מסווגות באזור "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת", אזור שחלות עליו תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית המתאר.

תוספת זכויות בניה כפופה להכנת תכנית מפורטת.
החלקה מסומנת כחלק מאזור לשיקום/התחדשות.

7.7. תכנית מס' 302-0401323.

התכנית נדונה במהלך שנת 2016 והוחלט על הפקדתה ביום 15.11.2016.

7.8. תכנית 302-0447367 לפי סעיפים 77-78 לחוק התכו"ב לצורך פינוי בינוי עבור מתחם רסקו, חדרה. ביום 07.08.2016 הוחלט על תוקף להודעה על סעיפים 77-78 למשך שנתיים או עד להפקדתה של התכנית, לפי המוקדם.

ניתנה הארכה ובישיבה מיום 17.02.2019 הומלץ להפקיד את התכנית.

לא יינתנו היתרי בניה לבניה חדשה בתחום התכנית בהתאם לתחום המפורסם. היתרי בניה עבור תוספות בניה לא מהותיות למבני מגורים קיימים בהיקף לא גדול, ולא כולל תוספת יח"ד עפ"י תכניות מאושרות, תאושרנה בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

7.9. תכנית מס' 302-0583542 פורסמה למתן תוקף ביום 25.09.2019 (י.פ 8452).

מטרת התכנית עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום.

הוראות בניה למחסנים בבניה רוויה, בין היתר:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התכנית מאפשרת בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר ליח"ד, כל מחסן יהיה משויך ליח"ד בתחום הבניין, הכניסה תהיה מחוץ לדירה, גובה פנימי של תקרת המחסן עד 2.20 מ' בבניה קשיחה.

תוספת שטח:

במבנים בבניה רוויה, תותר תוספת שטח מקסימלי של עד 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין בכפוף לעמידה במגבלת תכסית וקווי בניין.

שטח זה יהווה שטח עיקרי.

שטח זה לא ישמש למגורים ולא ניתן לניוד מקומת הלובי.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה האומרת כי השימוש בשטח זה הינו לטובת כלל הדיירים בבניין.

הוראות אלו לא יחולו על תכניות תקפות קודמות בהן קבוע כבר שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.

מרתפים:

התכנית משנה את תכנית חד/947 ומחליפה את סעיף 9.א וסעיף 9.ב בכל הנוגע למרתפים. בבניה רוויה הגדרת שימושים במרתף לשטחי שירות ושינוי קו בניין:

תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מח' תשתיות.

במגרש פינתי יותר קו בניין 1 מ' לשתי החזיתות הפונות לרחוב.

שימושים במרתף כשטח שירות כגון: חניה תת קרקעית, מתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה, ובתנאי שלא ימוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

חדרי יציאה לגג/ בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים:

תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.

סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג, כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידה המגורים בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג. שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.

לא יתאפשר ניוד הזכויות.

במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח לא תותר תוספת יציאה לגג.

הבניה על הגג תהיה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.

נסיגה בחזית קדמית לא תפחת מ-2 מ'.

בבניה רוויה, בתים טוריים או בדו משפחתיים, יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.

גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

8. **<u>מצב הרישוי:</u>**

לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס הנדון.

נמצא פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית לתכו"ב מס' 92 מיום 20.11.1961, בקשה להקמת שלושה בתי מגורים בני 3 קומות במסגרת שיכון עולים.

סה"כ 60 יח"ד בשלושה מבנים (בחלוקה ביניהם: 18, 30, 12), בדירות בנות 2 חדרים ונוחיות.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 04.11.2019, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש:	10049
חלקה:	254
שטח רשום:	8,653 מ"ר
תת חלקה:	95
שטח תת החלקה:	41 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	2/344
תיאור הנכס:	דירה בקומה שניה, כניסה ב', מבנה 10.
בעלות:	קופמן חנוך שמחה, 1/2
	קופמן רודא יהודית, 1/2
הערות:	הערה מיום 20.07.2017 בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל, סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

9.2. בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 11.11.2019, נמכר הנכס בתמורה ל-570,000 ₪.

מהחוזה עולה כי הדירה מושכרת לפי הסכם שכירות מיום 11.09.2019 בשכירות חופשית בדמ"ש 1,800 ₪ המשולמים מדי חודש.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב ₪	ההשבחה לפי שומת המבקשים ב ₪
תכנית 302-0583542	10.10.2019	66,250 ₪	אין השבחה בתחשיב חלופי 2,000 ₪

11. **<u>טענות הצדדים וההכרעה:</u>**

11.1. **שמאי המשיבה:**

במצב הקודם ניתן להקים בניין עד 3 קומות בתכסית 50%.

הנכס נרכש ב-12.09.2007.

במצב החדש חלה תכנית חד/2020. השומה לא כוללת חיוב היטל השבחה בגינה, בהתאם לסעיף 126 לחוק התכו"ב.

תכנית 302-0583542:

התכנית מאפשרת תוספות ושינויים בשטחי המחסנים, בשטחים העיקריים לשימושים משותפים, בשטחי המרתפים ובחדרי היציאה לגג.

מחסנים:

במצב הקודם הותרה בניית מחסן בשטח של 10% מהשטח העיקרי. בשל שוליות תוספת השטחים, לא נקבעה השבחה.

בניה בק"ק:

קיבולת הבניה מותרת עד 50 מ"ר לטובת שטח עיקרי בקומת הכניסה, שאינו למגורים. לא נמצאה השבחה לתוספת זו.

חדר גג:

התכנית מתירה להקים חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, אך לא יותר מ-40% משטח קומת הגג. שטח זה בנוסף לזכויות המאושרות. גובה חלל פנימי לא יעלה על 2.5 מ'.

במצב הקודם, תכנית חד/450/ה התירה חדר שירות בשטח 15 מ"ר בקומת הגג.

קונטור הגג מעל תתי חלקות 94 ו-95, הבנויות בכניסה ב', הינו כ-90 מ"ר. ברם, במצב התכנוני הקודם ניתן להרחיב את הדירה הנישומה לכיוון דרום עד לשטח של 90 מ"ר.

התכנית הזו מאפשרת לממש בניה בשטח של עד 40% מקונטור הגג, תוך שמירה על נסיגות נדרשות. לטענת שמאי המשיבה יש שתי חלופות תכנוניות:

א. ניצול מיידי של 40% בניה על הגג הקיים, ובסה"כ 18 מ"ר עיקרי.

ב. הרחבת הדירה למלוא שטחי הבניה המותרים במצב הקודם, עד 90 מ"ר, בבניה משותפת עם הדירות בקומה התחתונה, ומימוש בניית חדר גג בשטח 36 מ"ר (40% משטח הגג החדש). ברם, למימוש זה יש להתאים מקדמי דחיה ומושע בגובה 50%, המבטאים דחיה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

של כ-10 שנים.

ערכי שווי נקבעו בהתבסס על עסקאות השוואה לנכסים דומים.

שווי מ״ר בנוי נקבע בסך 14,000 ₪.

שווי מ״ר מבונה נקבע בסך 5,000 ₪.

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
חדר שירות בגג	15	70%	10.5
מצב חדש			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
חדר גג (עיקרי)	18	100%	18
מרפסת גג	23	25%	5.75
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש			23.75
ההשבחה			
ההשבחה במ"ר אקו'			13.25
שווי מ"ר מבונה במעוגל			₪ 5,000
ההשבחה			**₪ 66,250**

מתוך תגובת שמאי המשיבה ועיקרי הדיון:

לעניין טענת הפטור:

טענות בדבר עצם החיוב ולא גובה ההשבחה, מקומן בפני ועדת ערר.

לפיכך אין לדון בסוגיית הפטור. בכל מקרה מפנה לעמ״נ 33956-03-17 בעניין שמחה מעודה, שם נקבע כי סעיף הפטור אינו חל במכר. כך גם פעלה הועדה בשומה מכרעת של אלי כהן בגו״ח 6341/82.

בהחלטת ועדת ערר 800-01-19 זאב לוי נ׳ הועדה המקומית לתו״ב קריית מלאכי הגיעו למסקנה שונה הסותרת את הפס״ד לעיל. לפיכך מפנה להכרעת השמאי המכריע ג׳קי פז בגו״ח 6135/108 הקובע כי בהינתן מחלוקת בין הערכאות, יש לפנות למוסד המוסמך לקבל החלטה.

במסגרת הכנת תכנית לפי סעיף 77 ומגבלות על הוצאת היתרים לפי סעיף 78, לא יינתנו היתרי בניה לבניה חדשה, אך היתרי בניה עבור תוספות בניה לא מהותיות למבני מגורים קיימים בהיקף לא גדול, ולא כולל תוספת יח״ד עפ״י תכניות מאושרות, יאושרו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. תוקף ההודעה יהיה למשך שנתיים או עד להפקדתה של התכנית, לפי המוקדם.

העובדה שיש תכנית בהכנה, כמו גם העובדה שפורסמו סעיפים 78-77 לא מאיינים תכניות או היטל השבחה. סעיפים 78-77 מאפשרים בניה בהיקף קטן.

טבלאות האיחוד והחלוקה יביאו בחשבון זכויות לחדר יציאה לגג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ביום 17.02.2019 לאחר שפקעה תקופת הפרסום לשנתיים, החליטה הועדה המקומית לאשר אורכה בשנה אחת של סעיפי הפרסום.

בניגוד לטענת המבקשים, הרי שתוספת בניה לא מהותית למבני מגורים קיימים בהיקף לא גדול וללא תוספת יח"ד אפשרית בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. קונטור קומה קיימת הינו כ-200 מ"ר, כך שסה"כ שטח הבניה ב-3 קומות הינו 600 מ"ר. במצב הקודם הוקנו לדירת הגג זכויות כשטחי שירות בהיקף של כ-60 מ"ר. במצב החדש ניתן לממש 72 מ"ר עיקרי המהווים תוספת שולית לבניין הקיים.

בנוסף, אם תכנית פינוי בינוי תבשיל לתכנית מאושרת, הרי שגם טבלאות איחוד וחלוקה יבטאו את האפשרות לבניית חדרי יציאה לגג, וגם היטל ההשבחה לאחר אישור תכנית זו יביא בחשבון זכויות בניה מוקנות במצב הקודם.

בנסיבות אלה ולו בשל רציפות המס, הרי שלא ניתן לקבוע כי תכנית בהכנה המקודמת בימים אלו תגרע את היטל ההשבחה המגיע לקופה הציבורית.

במצב הקודם תכנית חד/450/ה התירה הקמת חדרי שירות בקומת הגג. בניה זו חייבת קבלת הסכמות מהשכנים, בניית מדרגות, פריצת פתח בגג ופינוי הקולטנים של דודי השמש. תוספת זה תחייב התאמות בבינוי הקיים אשר חל בשני מצבי התכנון ומתקזז.

תוספת הזכויות בקומת הגג הינה לחדר שירות ולא למגורים. לכן שווי מרפסת הגג הוא 0. מפנה כתימוכין לשומה מכרעת של עומר סרחאן בגוש 10036/442.

בנוסף, בהתאם לפס"ד פמיני, המצב ה"נכנס" לתכנית זו חייב להתאים בקורלציה למצב ה"יוצא" בתכנית הקודמת.

תכנית חד/450/ה נידונה בפני שמאים מכריעים רבים והקבע כי אין להקנות שווי למרפסת הגג לצד חדר שירות.

מפנים גם לשומות מכרעות של מוטי דדון ושל אליהו כהן שקבעו כי שווי מרפסת גג הצמודה לשימוש עיקרי גבוהה מזו הצמודה לחדר שירות.

במצב החדש, תוספת השטחים הינה מהותית לדירת מגורים קטנה בשטח של כ-50 מ"ר. עלויות ההתאמה כוללת עלות "רכישת הגג" וחלות בשני מצבי התכנון.

לגבי שיקום שכונות היתה קיימת מחלוקת משפטית בין ועדת ערר לבימ"ש מחוזי לעניין תחולת הפטור במכר, ולמרות שהמחוזי קבע שבמכר אין לתת פטור, באה ועדת ערר בקרית מלאכי וסברה אחרת. ב-11.11.2020 הפך המחוזי את החלטת ועדת הערר בעת"מ 8099-08-20, ולכן סבור שמאי המשיבה שהסוגיה הזו לא רלוונטית, ובכל מקרה מקומה בועדת ערר.

שמאי המשיבה מסכים שהאטרקטיביות למימוש חדר שירות במפלס הגג במצב הקודם היא לא מיטבית. ראינו שומות ועדה עם היטל השבחה נמוך, ראינו שומות מכרעות שסברו שאין השבחה לחדר שירות בגג, וראינו מקרים שלא גבו היטל, לעיתים בגלל פטור 140 מ"ר וכד'. כל זה רלוונטי למצב הקודם.

כדי לממש את זה במצב הקודם צריך לפרוץ פתח בתקרה, להוסיף מדרגות, לרכוש זכויות מהדיירים, לדאוג לחשמל וכו. מרפסת הגג שנקבל בצמוד לחדר שירות היא נחותה. אי אפשר להתקין בה מטבח, אסור לישון בחדר הזה. שמאי המשיבה מודע לשומות מכריעות בהן נתנו מקדם נמוך למרפסת הזו.

כמו כן ניתן להרחיב את הדירה, וצריך להביא בחשבון הפחתה לזמן. 10 שנים ניתנת לכל הבניין ולכן לדעתי 5 שנים זה סביר, אבל גם במצב הקודם צריך להביא בחשבון דחיה כזו.

לעניין ערכי השווי, מפנים לשומות מכרעות וטוענים כי שווי כל מ"ר הינה משמעותית מאוד לדירה קטנה. שמאי המשיבה מציין כי בטעות הפחית מע"מ, כך שהשווי נמוך ממה שאמור היה להיות.

11.2. **שמאי המבקשים:**

לטענת שמאי המבקשים, לא קיימת אפשרות תכנונית מיידית לניצול מלוא זכויות הבניה על הגג הקיים, אם בכלל.

לעניין הרחבת הדירה מכוח חד/814(במ), טוען שמאי המבקשים כי לפי תשריט התכנית, לא סומנה אפשרות הרחבה לבניין הנדון ולכן לא ניתן להרחיב את הדירה.

לעניין החדר על הגג, במצב הקודם ניתן היה לבנות 15 מ"ר ולנצל את מרפסת הגג. לאורך השנים שמאי הוועדה וגם שמאים מכריעים חייבו בגין שטח זה מקדם שווי 1 + תרומת מרפסת גג, או מקדם שווי של 1.2-1.5 עבור החדר בגג המגלם הנאה ממרפסת הגג.

מפנה להכרעה של לילך בן פורת בגו"ח 10038/19 בו נוכה מההשבחה אובדן מרפסת הגג (בניין משותף), מפנה גם להכרעה של דויד דדון בגו"ח 10032/135 שזיכה בגין אובדן מרפסת גג במצב החדש (צמוד קרקע).

מפנה להכרעות נוספות שניתנו טרם אישור התכנית הנדונה כיום:

אבישי זיו לגו"ח 10036/110,113-114, ניקי פרימו לגו"ח 10036/271-272, מוטי דיאמנט לגו"ח 10037/400, אבישי זיו לגו"ח 10034/208, ארז כהן לגו"ח 10035/499 ועוד שומות בהן ניתנו מקדמים גבוהים לחדרי הגג ששיקפו את תרומת המרפסת.

מעבר לכך, כל שמאי הוועדה מטעם עיריית חדרה נוהגים לזכות אובדן מרפסת גג במעבר מ-15 מ"ר ל-40 מ"ר, מה שלא הובא בחשבון בשומת המשיבה כאן.

ערכי שווי:

לטענת שמאי המבקשים, נתוני ההשוואה שהביא שמאי המשיבה הינם מאזורים עדיפים, וכן שטח הדירות הינו ברובו שטח רשום, וברור כי יש הבדל בדירות ישנות בין שטח רשום לשטח פלדלת.

שמאי המבקשים הביא עסקאות השוואה מסביבת הנכס הנדון וקבע סך של 12,000 ₪ למ"ר בנוי פלדלת.

שמאי המבקשים הביא בחשבון כי המקרקעין כלולים בתכנית בניין עיר בהכנה (בהליך קליטה במחוזי בימים אלו), הכוללת הליך של "פינוי בינוי" והריסת הבניינים הישנים והקמת מגדלי מגורים גבוהים בשילוב מסחר, תעסוקה ובנייני ציבור. על השטח חלות מגבלות שפורסמו בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכו"ב, המונעות אפשרות קבלת היתרי בניה לתקופת הביניים עד לאישור התכנית החדשה, ולכן אישור תכנית 302-0583542 אינו משביח.

ביום שהתכנית נכנסה לתוקף פורסמו הסעיפים אך עבר הזמן והתכנית לא הופקדה.

בשכונת רסקו ושכונת סלע רצות שתי תכניות פינוי בינוי במקביל. בשיכון סלע היא מקודמת יותר. אלה מתחמים משלימים. יש עוד תכנית במערב שיכון סלע שהומלצה להפקדה בתנאים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התכנית שלנו נמצאת היום בקליטה במחוזית לקראת דיון המלצה להפקדה. כלומר שיש פה אינדיקציה שהתכנית לפני קליטה למרות שטכנית לא הונחו התנאים, אך לא תאושר כל בניה חדשה בכל המתחם הזה.

נאמר לי במפורש ע"י חברת אתוס שמקדמת תכניות מטעם הדיירים, שלא יאשרו שום בניה. היו עררים של אנשים שרצו להרחיב ויש החלטה בעניין זה.

התכנית שבהכנה היא תכנית שהועדה המקומית היא בין היוזמים שלה. התכנית תהיה. זה תואם את חד/2020 שסימנה את השטח הזה להתחדשות עירונית. זה אינטרס של העיר. היזם התחיל את התהליך עוד ב-2010.

צריכה להיות דחיה.

בטבלאות האיזון מתחשבים בשטחי הבניה הבנויים ולא בזכויות שלא נוצלו.

עוד לעניין המצב הקודם - לא היתה כדאיות כלכלית או השבחה לאפשרות לבניית חדר יציאה לגג בבניינים ישנים. גם בבניינים חדשים לא בנו. אין מימוש לתכנית. לכן אחרי 1999 לא חייבו על התכנית הזו. עד שנת 99 לא היתה בחדרה תכנית שהגדירה שטחי שירות ובתכנית הזו הכניסו גם חדרי יציאה לגג בשטחי שירות.

אף פעם לא גבו היטל השבחה על התכנית הזו לדירות מגורים.

עכשיו המצב השתנה, המחירים עלו ואולי כבר יש יותר כדאיות כלכלית לבנות חדרי יציאה לגג. כשאנו באים לבחון השבחה, יש להביא בחשבון את מצב המבנה, הגיל שלו, מצב פיזי, זכויות קנייניות, הצמדה של הגג, זכויות בניה צמודות או לא, וזה לא הובא בחשבון בשומת הוועדה.

זה עוד לפני שבדקנו אם הבניין יכולים לספוג תוספת בניה.

לטענת שמאי המשיבה שאפשר להרחיב את הדירות, אני טוען הבניין שלנו לא סומן.

לעניין זכויות הגג, לטענת שמאי המבקשים גג הבניין אינו רשום בהצמדה לאף אחת מיחידות המבנה ומשכך מהווה רכוש משותף. לפיכך יש צורך בהסכמה פוזיטיבית של 75% לפחות מבעלי הזכויות של הדירות בבניין. יש להביא בחשבון דחיה עד להסדרת הזכויות הקנייניות.

לעניין השווי נכון יותר לגזור שווי מ"ר מבונה מעסקאות לדירות בסביבה הסמוכה, ולהביא בחשבון דחיה, מקדם התאמה, שוליות, עלויות התאמה וכו.

לחילופין, חישב שמאי המבקשים השבחה תיאורטית בגין אישור התכנית:

חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות השוואה		
שווי מ"ר בנוי	12,000	₪
מע"מ 17%	2,040	₪
יזמות שחוקה 10%	996	₪
בניה ישירה	5,000	₪
בניה עקיפה	1,000	₪
שווי מ"ר מבונה	**2,964**	**₪**

שווי מ"ר מבונה לפי קביעת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 10036/442 : 3,060 ₪

שווי מ"ר מבונה לפי קביעת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 10038/19 : 2,700 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לפיכך קבע שמאי המבקשים שווי מ״ר מבונה ממוצע בסך של 2,900 ₪.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

שטח הדירה הנדונה: 45 מ״ר

שטח אקו' במצב תכנוני קודם			
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
חדר יציאה לגג	15	1	15
מרפסת גג	30	0.2	6
סה"כ שטח אקו' במצב תכנוני קודם			21
שטח אקו' במצב תכנוני חדש			
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
בניה בגג 40% משטח הדירה	18	1	18
מרפסת גג	27	0.2	5.4
סה"כ שטח אקו' במצב תכנוני חדש			23.4
ההשבחה במ"ר אקו'			2.4
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,900
סה"כ תרומה			₪ 4,560
מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה ושוליות		70%	₪ 3,192
מקדם דחיה להסדרה קניינית (8 שנים, 6%)		0.627	₪ 2,003
סה"כ ההשבחה במעוגל			**₪ 2,000**

11.3. **הכרעה:**

מושא השומה הינו דירת מגורים בשטח 45 מ״ר בקומה העליונה בבניין שנבנה לפני כ-60 שנה.

ההשבחה הנטענת הינה בגין זכויות לבניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ועד 40% משטח הגג.

יצוין כי בהתבסס על נסח המקרקעין, הגג לא מוצמד קניינית לדירה.

<u>שיקום שכונות:</u>

שכונת רסקו, בה ממוקם הנכס הנדון, כלולה ברשימת שכונות שיקום (חברתי) משנת 1998 ועד היום, כך עפ״י אתר משרד הבינוי והשיכון.

סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו״ב קובע כי בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונות שיקום (כל עוד ההכרזה בתוקף), לא תחול חובת תשלום היטל השבחה.

לאחרונה בתאריך 06.01.2021 נתקבלה פסיקת בית המשפט המחוזי בתל אביב עמ״נ 13830-10-19 ועמ״נ 13921-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח'.

בית המשפט קיבל את החלטת וועדת הערר לעניין הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(1) במקרקעין למגורים המצויים בשכונת שיקום בתקופת ההכרזה.

וועדת הערר קבעה כי על פי לשון הפטור, הוא אינו מגדיר את עצמו למצבים של מתן היתר בנייה בלבד ואין בלשון החוק כל עיגון לכך שהפטור לא חל בעת מימוש בדרך של מכר, וזאת בניגוד להוראות פטור אחרות אשר תחולתן נקבעה מפורשות רק בסיטואציה של בניה או מתן היתר בניה (למשל סעיפים 19(ב)(9), 19(ב)(10), 19(ג)(1) לתוספת השלישית). וועדת הערר קבעה כי בעניין עמאש ביהמ״ש נדרש לשתי פרשנויות אשר מצא שיש להן עיגון בלשון החוק ואין בו דבר אשר יכול לבסס פרשנות לפיה גם במקום בו מצויים מבנים למגורים לא יחול פטור. וועדת הערר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ציינה כי הוועדה המקומית מבקשת למעשה לראות במבני מגורים המצויים, קיימים פיזית, משום מבנים שאינם קיימים נורמטיבית וכך תוכל לשלול את תחולת הפטור.

וועדת הערר קבעה שמעבר לכך שלפרשנות זו אין עיגון בלשון החוק, הרי שגם לפי תכלית החוק אין לקבל פרשנות זו. נקבע כי מדובר במכר של נכסים שבהם דירות קיימות, בשכונת שיקום, כאשר במרבית המקרים כלל לא התבקשה בניה ובוודאי לא בניה חדשה. לפי עמדת הוועדה המקומית, לא יינתן פטור גם מקום שבו מצויים מבנים ולא מבוקשת כלל בניה. דווקא קביעת ביהמ"ש העליון בעניין עמאש כי תכלית פרויקט שיקום שכונות הוא שיפור הקיים בשכונה, לא תומכת בפרשנות הוועדה המקומית. וועדת הערר ציינה כי כאשר מדובר בפרויקט שיקום שכונות, מלכתחילה מצבם הפיזי של המבנים אינו מהמשופרים ומדובר באזורי התבלות פיזית כאשר נושא השיקום הפיזי הוא אחד מהנושאים המרכזיים בפרויקט שיקום שכונות, כפי שעולה גם מהצעת החוק וגם מפס"ד עמאש. קביעה שמאית שהשימוש הטוב והיעיל במקרקעין הוא הריסה של מבנים שמצבם הפיזי אינו טוב לשם בניה מחדש, תוך ניצול זכויות בניה שהתווספו, תהיה קרוב לוודאי המסקנה במרבית המקרים, במיוחד כאשר בחינה זו תיעשה במועד המימוש. ככל שחולפות השנים מצבם הפיזי של המבנים מורע עוד יותר. במקרה כזה הצורך לשפר את הקיים רק מתגבר. טענת הוועדה המקומית כי יש לבסס את הזכאות לפטור על שאלת המימוש היעיל והטוב ביותר במקרקעין, משמעותה ריקון מתוכן של הוראות הפטור ולכך לא כיוון פס"ד עמאש וגם לא הוראת הפטור.

וועדת הערר קיבלה את עררי המשיבים וקבעה כי הם זכאים לפטור לגבי כל התוכניות שנכנסו לתוקף במועד בו ההכרזה עמדה בתוקף, לרבות לגבי המשיב 15 ,אשר קיבל היתר בניה להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש תחתיו, שהרי גם במקרה זה אין מדובר במגרש ריק."

"מקובלת עליי קביעת וועדת הערר שלא ניתן לערב המושג של השימוש היעיל והטוב הנקט לצורך הערכת קרקע מבחינה שמאית עם הקביעה המשפטית לגבי החלת הפטור. עוד מקובלת עליי קביעת

הוועדה כי במקרים אחרים בהם המחוקק בחר להבחין בין דרכי מימוש של קבלת היתר ומכר, הדברים נרשמו באופן מפורש. בעניינו, בסעיף 19(ב)(1) לא קיימת אבחנה כזו."

מעבר לנדרש, שהרי לא קיים לטעמי עיגון לשוני לפרשנות המבוקשת על ידי הוועדה המקומית, אני סבורה כי מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור. מתן הפטור במקרים כאלו יעודד וימשוך אוכלוסייה מבוססת, יעודד מימוש הזכויות ושיפור המבנים הקיימים, יעודד את שיפור השכונה ויגשים את השבחתה. במקרה זה הגשמת התכלית תהיה בעיקר באמצעות שיפור המבנים אך אין בכך כדי לגרוע מתכלית הפטור. לעומת זאת, שלילת הפטור תפגע באוכלוסייה החלשה המתגוררת כיום בשכונה אשר ידה אינה משגת כיום לבצע עבודות בניה והרחבה ומעדיפה למכור הנכס לאחרים שיבצעו עבודות הבניה. בהתאם לגישת הוועדה המקומית, בכל מקרה בו תושב השכונה ירצה למכור את ביתו, הוא ייאלץ להיגרר להליך של הגשת חוות דעת שמאית, הליך בפני שמאי מכריע ועלויות נוספות, לרבות תשלום היטל השבחה לפי קביעת השמאי המכריע. מצב זה עשוי להביא לעליית מחירים והכבדה הן על תושבי השכונה הקיימים והן על תושבים פוטנציאליים אשר ירצו להיכנס לשכונה ולתרום לשיפורה וקידומה. בגישה זו יש אף משום פגיעה בתושבים חסרי אמצעים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

אשר ימכרו את דירתם ללא פטור מהיטל השבחה מול תושבים בעלי אמצעים אשר יוכלו להרחיב את דירתם בפטור מהיטל השבחה ורק לאחר מכן למכור. צודקת וועדת הערר כי יהיה בכך משום איון הפטור. מתן הפטור בכל מקרה של מכר מבנה, יסייע לתכלית החברתית של שיקום השכונה, יסייע לקידום האזור כולו ויעודד הגעת תושבים חדשים ואוכלוסייה חזקה לשכונה (אשר גם לפי פס"ד עמאש מהווה אחת מתכליות הפטור). מתן הפטור מהווה, למעשה, שלב מוקדם לפני הרחבת ומימוש זכויות הבניה בנכס קיים."

"לאור כלל האמור, קביעותיה של וועדת הערר, כאמור, מקובלות עליי. פרשנות וועדת הערר לעניין פס"ד עמאש היא נכונה ובהעדר עיגון לשוני לא ניתן לקבל את פרשנות הוועדה המקומית לסעיף הפטור. פרשנות זו של וועדת הערר אף תסייע להגשים את מטרות הפטור ובהן שיפור המבנים, חיזוק השכונה ומניעת תהליך הזנחת המבנים."

לאור האמור, אין לי אלא לקבל את פסיקת בית המשפט ולקבוע כי לא חלה השבחה לתכניות בתקופה בה כלולה שכונת רסקו ברשימת שכונות השיקום של משרד הבינוי והשיכון, ולפיכך גם מתייתר הדיון באופן חישוב ההשבחה ושווי הזכויות במשך התקופה בה השכונה מוגדרת כשכונת שיקום.

<u>במקרה הנדון התכנית הנדונה הינה בתקופה בה שכונת רסקו כלולה ברשימת משרד השיכון כשכונת שיקום, ולפיכך לא חלה השבחה.</u>

לחילופין ובאם יוגש ערר על הכרעתי במינוי זה, להלן הכרעתי בעניין התכנית המשביחה בשומות הצדדים וזאת בהתעלם מפסיקת בית המשפט בעניין זה:

היתכנות מימוש הזכויות:

בכדי לממש את התכנית יש לבצע מספר פעולות, בין היתר, הקניית בעלות מכלל בעלי הדירות, בדיקת קונסטרוקטור באם הבניין יעמוד בעומס בניה נוסף[1], לאחר שאלו יתבצעו יש לפתוח פתח בתקרה, ויתור על שטח של כ-5 מ"ר בדירת המגורים לטובת גרם מדרגות, בניית מדרגות, הכשרת הגג, בניית מעקה גבוה ממה שקיים, העתקת דודי שמש של יתר הדירות וביצוע איטום מחודש.

כמובן שאת הפעולות לעיל היה צורך לבצע גם במצב הקודם, בו הותרה בנייה של 15 מ"ר שטחי שירות ביציאה לגג.

בנוסף לאמור, בדקתי את הבניינים בסביבת הנכס הנדון ולא מצאתי מימוש לתכנית זו או לקודמתה.

מבחינת התכניות החלות על הנכס הנדון, עיינתי בתכנית 302-0447367, תכנית לפי סעיפים 77-78 שתוכננה למתחם רסקו, חלקה 254 (בשלמות) וחלק מחלקה 256 בגוש 10049 וחלק מחלקה 1 בגוש 10054. החלקה הנדונה ופורסמה בעיתונים ביום 17.05.2019. הוראות התכנית:

[1] מתוך הוראות נוספות בתכנית, היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

1. **לא יינתנו היתרי בניה לבניה חדשה בתחום התכנית בהתאם לתחום המפורסם.**
2. **תוספות בניה למבני מגורים קיימים, שהינן תוספות לא מהותיות, בהיקף לא גדול ולא כולל תוספת של יח"ד, עפ"י תוכניות מאושרות תאושרנה בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.**
3. **תוקף ההודעה יהיה למשך שנתיים או עד להפקדתה של התוכנית לפי המוקדם מבניהם.**

לפיכך, ההיתכנות לניצול בניה כלשהי על הגג הינה נמוכה, הן מהבחינה התכנונית, הן מהבחינה הקניינית והן מהבחינה הפיזית. יתרה מכך, במצב הקודם נראה שלא כדאי היה לממש זכויות בניה של 15 מ"ר לשטחי שירות בשל הצורך ברכישת הזכויות הקנייניות ומכלול הפעולות הנוספות שנדרש לבצע.

במצב החדש ניתן לבנות 18 מ"ר (40% מסך שטח הדירה שהינו כ-45 מ"ר), ביעוד עיקרי, ומכאן שבמצב החדש, ככל שכדאי לבנות, יש לבצע את ההתאמות הנדרשות הן מבחינה פיזית והן מבחינה משפטית.

לפיכך הובאה בחשבון דחיה ל-15 שנה.

תחשיב ההשבחה (חלופי):

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
חדר שירות בגג	15	70%	10.5
מצב חדש			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
חדר גג (עיקרי)	18	100%	18
מרפסת גג	23	25%	5.75
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש			23.75
ההשבחה			
ההשבחה במ"ר אקו'			13.25
שווי מ"ר מבונה במעוגל			₪ 2,900
ההשבחה			**₪ 38,425**
דחיה (15 שנים, 6%)			0.417
סה"כ ההשבחה בדחיה			**₪ 16,033**

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 גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, 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. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקום הנכס בחלקה והתכניות החלות עליה כמו גם ברקע התכנוני.

12.4. הובא בחשבון כי מושא השומה מצוי בשכונת רסקו, הכלולה ברשימת שכונות שיקום משנת 1998 (חברתי), עפ"י אתר משרד הבינוי והשיכון.

הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המגרש והדירה, צורתם, מידותיהם, שטחם, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

12.5. הובא בחשבון כי עפ"י סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית וכן עפ"י הפסיקה, לא חלה השבחה לתכניות בתקופה בה כלולה שכונת רסקו ברשימת שכונות השיקום של משרד הבינוי והשיכון.

12.6. בבחינת ההשבחה לתכנית לחילופין נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות התכנית.

12.7. המועד הקובע להערכה הינו מועד פרסום אישור התכנית ברשומות + 15 יום כחוק.

12.8. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בבעלות.

12.9. השומה כוללת מע"מ ככל שחל בעסקאות בין פרטיים.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי בנכס הנדון, תת חלקה 95, חלקה 254 בגוש 10049 לא חלה השבחה עקב הבקשה למימוש במכר.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע