רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 8 ינואר, 2026
מינוי: 2048-2025
מספרנו: מכרעת.774

לכבוד

המבקש[1]
ע"י מר יהושע גיגי,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש
ע"י מר מוטי זייד ומר משה גפנר,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 5201 חלקה 47 חלקת משנה 4
רחוב ביאליק 21, רמת משה, בית שמש

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.
במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין, מר מוטי זייד ומר משה גפנר, מיום 5 אוגוסט 2025 וכן במסמך התייחסות לטיעוני המבקש, מיום 10 נובמבר 2025.
עמדת המבקש, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יהושע גיגי, מיום 18 אוקטובר 2025.
ביום 24 נובמבר 2025 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' בש/179, 102-0081398 ו- 102-0802967. שומת המשיבה נערכה בעקבות בקשה למידע מוקדם, טרום מימוש.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 11.12.2025

[1] אושרה בקשה להסתרת פרטים.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[2]
בש/179	5.12.2006
102-0081398	2.2.2016
102-0802967	9.3.2024

4. פרטי הנכס

גוש: 5201

חלקה: 47

חלקת משנה: 4

שטח החלקה בשלמות: 1,967 מ״ר

שטח חלקת המשנה: 40.70 מ״ר

כתובת: רחוב ביאליק 21, רמת משה, בית שמש

מהות הנכס: דירת מגורים במבנה ותיק

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת רמת משה, הידועה כשכונת בית שמש הוותיקה, ממוקמת בצפון מערב העיר בית שמש. השכונה גובלת מצפון ברחוב יגאל אלון ומעברו אזור התעשייה הצפוני, ממזרח ברחוב לוי אשכול ומעברו שכונת חפציבה, מדרום ברחוב יהודה בן זאב ומעברו שכונות הקריה החרדית, קריית אריה וגבעת שרת וממערב בכביש 38 ומעברו אדמות חקלאיות של מושב ישעי.

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ביאליק אשר בשוליים הצפון מערביים של העיר בית שמש. רחוב ביאליק מהווה רחוב ראשי, חד סיטרי ממערב למזרח בחלק הנדון. תחילתו ברחוב המעפילים במזרח וסופו ברחוב השבעה במערב.

הרחוב כלול ב״מתחם ביאליק״ אשר בשטח של כ- 137 דונם. המתחם כולל כ-333 דירות במבנים טוריים ותיקים, דו ותלת קומתיים.

המתחם כלול בתכנית להתחדשות עירונית במסלול בינוי פינוי. במסגרת התכנית מתוכננים בין היתר, 1,693 יח״ד, 200 יח״ד של דיור מוגן, מרכז שכונתי, בית ספר יסודי חדש, שטחי מסחר ומשרדים לאורך רחוב השבעה.

[2] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורן ברשומות או בעיתונות המאוחר מביניהם. ביחס לתכנית מס׳ בש/179 15 יום ממועד הפרסום ברשומות.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

5.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה מס׳ 47 בגוש 5201 בשטח קרקע של 1,967 מ״ר. החלקה פינתית, בעלת צורה בלתי רגולרית. לחלקה חזית צפונית בת כ-60 מ׳ וחזית מערבית בת כ- בת כ-20 מ׳ לרחוב ביאליק.

על החלקה קיים מבנה טורי ותיק בן 2 קומות ולו שתי כניסות. בכל כניסה 2 דירות בקומה ובסה״כ המבנה כולל 8 דירות.

הנכס נשוא השומה חלקת משנה 4, מהווה דירה הממוקמת בחלק המזרחי של הכניסה המערבית בקומה השניה של המבנה.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית שיכון ציבורי מס׳ 5/32/1 – רישום שיכונים ציבוריים

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים. דבר אישורה פורסם בי.פ. 1161 מיום 25.2.1965.

התכנית חלה על שטח של 2,153 דונם. מטרת התכנית קביעת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. כל שינוי בתכנית לאחר הרישום ייעשה על דעת ובאישור הוועדות המוסמכות.

החלקה נשוא השומה מסווגת בייעוד אזור מגורים 2 קומות.

6.1.2 תכנית מס׳ בש/1 – תכנית אב לשטח בית שמש

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1617 מיום 16.4.1971.

תכנית מתאר לעיר בית שמש. מטרתה הגברת הצפיפות בעיר ואכלוס על ידי הקצאת שטחים למלאכה, תעשיה ומגורים.

החלקה נשוא השומה בייעוד אזור מגורים ב׳, 2 קומות, עם צפיפות של 6-8 דירות לדונם נטו בקרוב.

6.1.3 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של הוועדה המקומית בית שמש נמצאו היתרי הבניה הבאים:

א. היתר בניה מס׳ 108/90 מיום 17.6.1991 לתוספת בניה בשטח של 21.87 מ״ר לדירה מזרחית בקומה העליונה של הכניסה המזרחית, בשטח קיים של 52.56 מ״ר. בהתאם לתשריט בקומת הקרקע הורחבה הדירה המערבית בכניסה המערבית וכן הדירה המזרחית בכניסה המזרחית וכל יתר הדירות בקומה העליונה למעט הדירה הנדונה. שטח ההרחבה דומה.

ב. היתר מס׳ 20130005 מיום 7.1.2013 לתוספת שטח לבית קיים, בקומת הקרקע (דירה מזרחית בכניסה המערבית), הכוללת תוספת שטח עיקרי של 29.3 מ״ר לדירה בשטח קיים של 49.26 מ״ר, ממ״ד בשטח 9 מ״ר ומרפסת פתוחה בשטח 16 מ״ר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' בש/179

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5597 מיום 20.11.2006.

התכנית חלה על שטח של 2,153 דונם בבית שמש הוותיקה. מטרת התכנית קביעת זכויות והוראות בניה לשטח שלא חלה עליו תכנית שקובעת זכויות והוראות בניה אלא רק ייעוד בתרש"צ 5/32/1. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן ביחס לאזור מגורים ב':

שטח בניה- 35% עיקרי בכל קומה. 10% שטח שירות. יותר מרתף בקונטור המבנה בגובה 2.2 מ' כשטח שירות.

מס' קומות- 2 קומות. יותרו מבני מגורים חד ודו קומתיים.

צפיפות - 6 יח"ד לדונם. לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה.

קווי בניין- חזית 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 3 מ'.

6.2.2 תכנית מס' 102-0081398 – תכנית בינוי פינוי מתחם ביאליק

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7187 מיום 18.1.2016.

התכנית חלה על שטח של כ-138 דונם. מטרת התכנית התחדשות עירונית במסלול בינוי פינוי בבית שמש הוותיקה במתחם ביאליק באמצעות הריסה של כ-333 יח"ד קיימות והקמת 1,693 יח"ד חדשות ועוד 200 יח"ד לדיור מוגן, תוך שדרוג המרחב הציבורי. התהליך יהיה מדורג ובשלבים של בינוי על שטחים לא מבונים ופינוי הדיירים לאחר מכן למבנים שנבנו בתוך המתחם.

התכנית מחלקת את שטח התכנית לארבעה מתחמי תכנון. התכנית מסווגת את החלקה נשוא השומה כמגרש מס' 109 בייעוד מגורים ג'. רצועה מחזית החלקה הצפונית מיועדת להרחבת רחוב ביאליק. המגרש מהווה חלק ממתחם תכנון A.

מתחם A ממוקם בחלק המערבי של התכנית. המתחם כולל 9 מגרשי מגורים (106-109, 303, 105, 101, 102, 302) מגרש בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה 301), שני מגרשים בייעוד שב"צ (501, 505) ושני מגרשים בייעוד שצ"פ (601, 604).

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה למגרש כמפורט להלן:

שטח קרקע- 1,695 מ"ר.

שטח בניה- 4,280 מ"ר עיקרי, 1,370 מ"ר שטח שירות תת קרקעי, 1,790 מ"ר שטח שירות תת קרקעי, 492 מ"ר מרפסות.

תכסית- 70%.

צפיפות- 41 יח"ד.

גובה- 8 קומות. 35 מ'. גובה אולם הכניסה לבניין לא יעלה על 4 מ'.

מרתפים- מרתפים יתוכננו וישמשו לחניה. יותרו חדרי אשפה, מערכות טכניות, שטחי שירות ומחסנים לדירות.

הוראות בינוי- יותרו יחידת דיור צמודת קרקע אחת או שתי יחידות צמודות קרקע בקומת הכניסה. יותרו חדרי גג או דירות גג. בקומות

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

העליונות החל מקומה 6 המרפסות הפונות לרחובות תהיינה בנסיגה של 4 מ׳ לפחות.

קווי בנין- חזיתי 3 מ׳, אחורי 3 מ׳, צדדי 3 מ׳.

תנאים להיתר- הקמת מנהלת בהתאם לדרישות משרד הבינוי והשיכון ועירית בית שמש; התכנית מלווה בנספח לפיתוח תשתיות ציבוריות ומבני חינוך וציבור לכל שטח התכנית ולתתי המתחמים. תנאי להיתר בניה לכל יח״ד יקבע בהתאם למסמך זה; הצהרת היזם על כוונה לפנות המגרש הקיים בשלמותו בתת המתחם; הגשה ואישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית לכל תת מתחם; הגשה ואישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

איחוד וחלוקה- התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה. כתנאי למתן היתר בניה בכל תת מתחם תוכן ע״י מגישי הבקשה ועל חשבונם תכנית לאיחוד וחלוקה לצרכי רישום שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

הפקעה- השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית בית שמש עפ״י החלוקה החדשה שנקבעה ללא תמורה.

היטל השבחה- בהתאם להמלצת הוועדה המחוזית ובכדי לשפר את סיכויי מימושה של התכנית, הוועדה המקומית תבחן אישור פטור מלא או חלקי מהיטל השבחה, לאחר מתן תוקף לתכנית, בכפוף לבדיקה נוספת של עלויות פיתוח המתחם שעל העיריה לפתח, מול ההכנסות הצפויות מאגרות בניה והיטלי הפיתוח השונים.

6.2.3 תכנית מפורטת מס׳ 102-0802967 - קרית ביאליק בית שמש, מתחם A

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12099 מיום 18.2.2024 ובעיתונות ביום 23.2.2024.

התכנית חלה על שטח של 26.1 דונם. מטרת התכנית שינוי ייעוד קרקע וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. עיקרי התכנית: שינוי ייעוד; שינוי בחלוקת זכויות הבניה; תוספת 37 יח״ד לסה״כ 477; קביעת מתחמי איחוד וחלוקה לכל מתחם בנפרד וכן טבלאות איזון ולוח הקצאה למתחמי תכנון; הגדלת השטח הכולל המותר לבניה; קביעת שלביות ביצוע.

בהתאם להוראות התכנית לחלקת משנה 4, נשוא השומה, הוקצו 6547/94478 חלקים (6.92966%) במגרש מס׳ 101, בייעוד מגורים ד׳.

להלן זכויות והוראות הבניה שנקבעו ביחס למגרש האמור:

שטח קרקע- 3,179 מ״ר.

שטח בניה- עיקרי 8,642 מ״ר, שירות על קרקעי 3,127 מ״ר, שירות תת קרקעי 6,240 מ״ר. 1,063 מ״ר מרפסות.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תכסית-	70%.
צפיפות-	96 יח״ד.
גובה-	13 קומות.
מרתפים-	3 קומות. תותר הקמת מרתפים בקו בניין 0.
קווי בנין-	חזיתי 4 מ׳, אחורי 4 מ׳, צדדי 4 מ׳
איחוד וחלוקה-	התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.
שלביות-	התכנית כוללת שלבי ביצוע לעניין הסדרת דרכים, גני ילדים, מעונות יום בית ספר ושירותי רפואה. תתאפשר גמישות בתכנית הפיתוח לשיקול מהנדס העיר.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום מקרקעין בית שמש, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 9.9.2025 עולה כי חלקה 47 בגוש 5201 בשטח של 1,967 מ״ר. חלקת משנה 4 בשטח של 40.7 מ״ר. לחלקת המשנה 1/8 חלקים ברכוש במשותף.
חלקת המשנה בבעלות המבקש, בשלמות.
ביום 17.12.2019 נרשמה הערת אזהרה לטובת חברת א.פ.י נתיב פיתוח בע״מ, בגין התחייבות מיום 27.9.2019.

7.2 הסכם בינוי פינוי

עפ״י הסכם בינוי פינוי שנחתם ביום 27.9.19 היזם הציע לרכוש מבעלי חלקת המשנה לרכוש ממנו את מלוא זכויותיו בדירה הנוכחית לרבות זכויות הבניה הקיימות והעתידיות במתחם. היזם הציע לבעלים לבנות עבורו דירה חדשה שתהווה יחידת מגורים חלופית. הדירה הנוכחית תקבל תוספת שטח כך ששטחה של הדירה החדשה יהיה פי 1.7 משטחה המדוד בפועל של הדירה הקיימת. לדירה החדשה תתווסף חניה אחת. בנוסף יתווסף מחסן בשטח של בין 4-6 מ״ר.

7.3 שיעור היטל ההשבחה במתחם

ביום 27.4.2022 פורסמה בי.פ. 10475 הודעת עיריית בית שמש, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3א(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בדבר החלטה בעניין חלוקה לאזורים בתחום הרשות המקומית וקביעת שיעור היטל ההשבחה במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי בינוי, בכל אזור. המתחם בו כלול המגרש נשוא השומה נכלל באזור מס׳ 1 ביחס אליו נקבע שיעור היטל השבחה 0%.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
בש/179	5.12.2006	אין מקום לחיוב	אין התייחסות
102-0081398	2.2.2016	אין מקום לחיוב	פטור. לחלופין, לא חלה השבחה
102-0802967	9.3.2024	207,570 ₪	פטור. לחלופין, לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' 102-0081398 לשווי הנכס

בשומת המשיבה לא נבחנה ההשבחה מאישור התכנית לשווי הנכס.

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס' 102-0802967 לשווי הנכס

מצב קודם

שטח חלקת משנה 4	40.7 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	30,900 ₪
שווי מצב קודם	1,257,630 ₪

מצב חדש

שטח חלקת משנה 4	40.7 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	36,000 ₪
שווי מצב חדש	1,465,200 ₪

סיכום

שווי מצב חדש	1,465,200 ₪
שווי מצב קודם	1,257,630 ₪
השבחה	207,570 ₪

8.2 שומת המבקש

לטענת שמאי המבקש אין מקום לחיוב בהיטל השבחה במקרה הנדון בגין אישור תכניות מס' 1020081398 ו- 102-0802967 וזאת בהתחשב בתחולת פטור לפי סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לחלופין, לא חלה השבחה כמפורט להלן.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 תרומת תכנית מס' בש/179 לשווי הנכס

טיעוני המבקש

בשומת המבקש נכללה התכנית במצב הקודם. בהתייחס לשאלת הבהרה שהעברתי לצדדים ציין שמאי המבקש כי התכנית מהווה חלק מהמצב התכנוני החדש. לטענתו אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית גם אם היא משביחה, שכן המבקש זכאי לפטור לפי סעיף 19 (ג) מאחר והמוריש התגורר בנכס עד פטירתו בשנת 2011.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נכללה התכנית במצב החדש בשומת המשיבה צוין כי לא נערכה בחינת השבחה בגין אישור התכנית וזאת בהתחשב כי תכנית מאוחרת מס' 102-0081398 ביטלה את התכנית.

הכרעה

תכנית מס' בש/179 קבעה זכויות והוראות בניה לשטח שלא חלה עליו תכנית שקובעת זכויות והוראות בניה אלא רק ייעוד בתרש"צ 5/32/1, לרבות החלקה נשוא השומה, בייעוד אזור מגורים ב'. לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין מקום לבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית מהטעם שתכנית מס' 102-0081398 ביטלה אותה. פועל יוצא של עמדתם היא בחינת ההשבחה ב"שיטת המקפצה". בהתאם להלכת פמיני[3] בחינת ההשבחה צריכה להיעשות ב"גישת המדרגות", דהיינו בחינת ההשבחה ביחס לכל אחת מהתכניות המאושרות למועד הקובע שלהן.

תכנית בש/179 קבעה ביחס לאזור מגורים ב' בינוי בשיעור 35% עיקרי לקומה. התכנית לא התירה תוספת יח"ד. בהתחשב ששטח החלקה הנדונה הוא 1,967 מ"ר בבינוי של שתי קומות בחלוקה לשמונה יח"ד, יוצא כי שטח הבינוי המיוחס לכל יח"ד הוא 172 מ"ר[4].

בשומה מכרעת בגו"ח 5208/73 (הרצל 28) הציגה השמאית המכריעה מסד נתונים רחב של עסקאות מכר שבוצעו טרם הפקדת התכנית ולאחריה, על בסיסו מצאה כי קיימת עליית מחירים בשיעור של 3-5% בשווי הדירות לאחר אישור התכנית.
לטענת שמאי המבקש אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית גם אם ימצא כי היא משביחה, שכן המבקש זכאי לפטור לפי סעיף 19 (ג) מאחר והמוריש התגורר בנכס עד פטירתו בשנת 2011. טענה זו לא נסתרה ע"י שמאי המשיבה. דיון בזכאות לפטור אינו בסמכותו של השמאי המכריע. לפיכך, תחשיב ההשבחה ייערך בשתי חלופות.

[3] רעא 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
[4] 172 מ"ר= 8/ 2* 35%*1,967 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בחינת היתר בניה משנת 1991 אשר נמצא בתיק הבניין מלמדת כי בבניין הנדון הותרה הרחבת דירות בשטח של 52.56 מ״ר, לשטח של 74.43 מ״ר. זאת כ-15 שנה לפני אישור התכנית. לאור האמור, הבאתי בחשבון שטח של 74.43 מ״ר.

אני סבורה כי בהתחשב במיקום הנכס, במועד הקובע ובתרומת המחוברים קיים מרכיב שוליות אותו יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה. הבאתי בחשבון מרכיב שוליות לשטח עיקרי מעל 115 מ״ר, זאת בהתחשב בשטח הדירות על בסיסן נקבעו ערכי השווי. בשומה מכרעת בגו״ח 5208/73 דנה השמאית המכריעה בטענה על העדר כדאיות כלכלית במימוש הזכויות מכח התכנית במועד הקובע. השמאית המכריעה קבעה כי את ההשבחה בגין תוספת הזכויות נכון לאמוד תוך לקיחה בחשבון של מקדמי הפחתה לזכויות בגין דחיית המימוש ומגבלות מימושן. השמאית קבעה מקדם הפחתה משוקלל של 0.268. בין היתר הביאה בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.

בשומה המכרעת האמורה ובשומות מכרעות של אותה שמאית מכריעה[5] נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 1,012 ₪. בשומה מכרעת בגו״ח 5201/4 (המכתש 12) נקבע שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 1,000 ₪.

9.2 טענת סף לפטור מהיטל השבחה בתכניות פינוי בינוי

טיעוני המבקש

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון במקרה הנדון פטור מכח סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. ביום 27.4.2022 פורסמה ברשומות הודעת עיריית בית שמש בדבר החלטה בעניין חלוקה לאזורים בתחום הרשות המקומית וקביעת שיעור היטל ההשבחה בתכנית פינוי בינוי בכל אזור. המתחם בו כלול המגרש נשוא השומה נכלל באזור מס׳ 1 ביחס אליו נקבע שיעור היטל השבחה 0%.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה בעניין זה, בחוק אין הבחנה בין מימוש במכר לבין מימוש בדרך היתר.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאי המשיבה אין מקום לפטור מהיטל השבחה, שכן מדובר בשומה שנערכה בגין בקשה למידע מוקדם טרום מכר, לפני שניתן היתר בניה. פטור מהיטל השבחה ניתן רק במימוש בהיתר במטרה לעודד יזמים לממש התחדשות עירונית.

[5] שומות מכרעות בגו״ח 5208/74 (הרצל 30), 5208/72 (הרצל 26), 5208/102 (קרן היסוד 9א), 5208/152 (המשלט 18).

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

תכנית מס׳ 102-0081398 החלה בשנת 2016 בעוד שהחלטת מועצת העיר לשיעור היטל השבחה מופחת היא משנת 2022, בהתחשב בעיקרון שנקבע בהחלטה ב**ערר 8065/22 רוני אלוני סדובניק ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** הסוגייה רלוונטית רק ביחס לתכנית מאוחרת מס׳ 102-0802967 שתחילתה בשנת 2024.

במסגרת תיקון 133 לחוק התכנון והבניה הוסף סעיף 3 א׳ לתוספת השלישית בו נקבעו הוראות חדשות בנוגע להיטלי השבחה בתכניות פינוי בינוי. בסעיף נקבע כי שיעור היטל ההשבחה בתכניות פינוי בינוי יהיה בשיעור של 25% מההשבחה. עם זאת, מועצת העיר מוסמכת לשנות שיעור זה ל-50% מההשבחה או להעניק פטור מלא מתשלום היטל, על בסיס שיקולים שעניינם קידום תכניות מסוג זה. כל זאת בהתאם לחלוקה לאזורים אשר תתבצע בכל חמש שנים, החל מיום 1.5.2022.

בתיקון לחוק לא נקבע האם הפטור או השיעור המופחת שתקבע מועצת העיר יחול גם במקרה של מימוש זכויות בדרך מכר. בדברי ההסבר לתיקון 133 צוין כי מטרתו להגדיל את הוודאות לקידום פרויקטים, לכלל הגורמים המושפעים מהיטלי השבחה, בתחילת התהליך ועוד בטרם יציאה לפרויקט.

לעמדת המשיבה, בעניינו, אין מקום להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה במימוש בדרך מכר כי אם במימוש בדרך היתר בלבד.

מדובר בסוגיה משפטית אשר הצדדים יוכלו לטעון בעניינה בערכאה הרלוונטית עפ״י החוק. בהתחשב בעמדת המשיבה ערכתי תחשיב לעניין גובה ההשבחה בהנחה שאין להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה במימוש בדרך מכר, במקרה הנדון.

9.3 תרומת אישור תכנית מס׳ 102-0081398 לשווי הנכס

טיעוני המבקש

לטענת שמאי המבקש תכנית מס׳ 102-0081398 אינה מהווה תכנית כוללנית, כטענת שמאי המשיבה. היא אינה עומדת בהגדרת תכנית כוללנית בסעיף 62א(ג) וסעיף 64(ב) של חוק התכנון והבניה. לפיכך, היה מקום לבחינת ההשבחה שנוצרה בגין אישורה, וזאת למועד תחילתה, כל זאת, ככל שטענת הסף בדבר הפטור מהיטל השבחה לא מתקבלת.

לטענת שמאי המבקש בחינת ההשבחה בגין אישור התכנית באמצעות השוואה של נתוני מכר של דירות בסביבת הנכס מלמדת כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

להלן ההשוואה אותה הציג:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

נתוני עסקאות אשר נערכו לפני אישור התוכנית-

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	מס׳ חדרים	שטח מדווח במ״ר	מחיר
24.01.2013	5201/46	ביאליק 47	2	3	41	₪ 870,000
14.02.2013	5201/45	ביאליק 25	1	2	40	₪ 680,000
27.02.2014	5210/6	ביאליק 13	1	3	70	₪ 745,000
20.08.2014	5201/51	ביאליק 79	1	2	41	₪ 667,998
06.10.2014	5201/45	ביאליק 25	2	3	53	₪ 720,000
18.10.2015	5201/43	ביאליק 44	1	6	140	₪ 1,200,000
16.11.2015	5201/44	ביאליק 45	1	4	83	₪ 1,000,000
24.12.2015	5201/47	ביאליק 48	2	3	75	₪ 990,000
21.1.2016	5201/47	ביאליק 21	2	4	75	₪ 949,999
ממוצע						₪ 869,222

נתוני עסקאות אשר נערכו לאחר אישור התוכנית-

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	שטח במ״ר	מחיר
04.03.2016	5201/46	ביאליק 23	2	4	40		₪ 949,999
07.09.2016	5201/45	ביאליק 46	1	4	104	41	₪ 1,032,999
06.12.2016	5201/44	ביאליק 27	2	4	40	40	₪ 1,000,000
25.04.2017	5201/43	ביאליק 44	2	1	41	41	₪ 800,000
30.07.2017	5210/4	ביאליק 13	0	3	53	41	₪ 848,000
21.08.2017	5210/8	ביאליק 8	2	3.5	35	35	₪ 830,000
14.12.2017	5201/45	ביאליק 25	2	3	55	40	₪ 868,000
ממוצע							₪ 904,143

לטענת שמאי המבקש העסקאות שלעיל מלמדות כי אישור התכנית לא תרם לשווי הדירות. לא ניתן להצביע על עליית שווי או שינוי מגמה שניתן לייחס לאישורה של התכנית. בהיעדר עליית שווי מוכחת אין מקום לחיוב בהיטל השבחה.

שמאי המבקש הפנה לפסק הדין **עמ״נ 18341-09-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ׳ לב ואח׳** בה נקבע כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרוייקט פינוי בינוי הדרך הראויה לקביעת שווי הדירה במצב החדש היא שיטת ההשוואה הישירה, על סמך עסקאות שנעשו במתחם.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה צוין שבהתחשב שתכנית מס׳ 102-0081398 היא תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה, היא תכנית כוללנית, אשר אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין אישורה.

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי עמדת הוועדה להתייחס לתכניות שלא ניתן להוציא היתר מכוחן כתכניות ״שקופות״ ולא לחייב בגינן בהיטל השבחה. הוועדה נוהגת להחתים את בעלי הזכויות על כתב התחייבות לדחיית תשלום היטל ההשבחה בגין התכנית, עד לא יאוחר מהמועד שבו ימומשו הזכויות במקרקעין לאחר אישורה של תכנית נוספת מפורטת, כל זאת לכאורה מכוח תיקון 126 לחוק התכנון והבניה. הוצג כתב התחייבות לדוגמה.

בתגובה לשומת המבקש ציינו שמאי המשיבה כי שמאי המבקש לא בחן והציג מספיק עסקאות על מנת לבסס את קביעתו כי לא חלה השבחה. בדיון שהתקיים בפני טענו כי שמאי המבקש הציג עסקאות ללא ניתוח המבסס את קביעתו.

בנוסף טענו כי ניתוח עסקאות ההשוואה שערך אינו נכון. בחלק מהדירות בוצעו הרחבות ובחלקן לא. השמאים הציגו נתונים של 3 עסקאות משומת המבקש של דירות שהורחבו ובשומת המבקש הובא בחשבון שטחן הרשום (חלקת משנה 8 בגו״ח 5210/8, חלקת משנה 4 בגו״ח 52201/43, חלקת משנה 4 בגו״ח 5201/46).

הכרעה

לא קיבלתי את עמדת המשיבה כי תכנית מס׳ 102-0081398 מהווה תכנית כוללנית וככזאת ״שקופה״. לא כל תכנית שלא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה מהווה תכנית כוללנית. קיימות תכניות רבות אשר מתכננות מחדש אזור מסוים מבלי לקבוע הוראות איחוד וחלוקה. הוראות אשר מוצאות מקום בתכנית מפורטת מאוחרת המייצרת זמינות למימוש הזכויות, בדומה למקרה הנדון. זאת ועוד ולמעלה מן הצורך יצוין כי במקרה שלפיננו אושרה תכנית מפורטת כזו.

בהתאם להסכם הבינוי פינוי בעלי הזכויות עתידים לקבל תמורה לפי 1.7 משטח הדירה. בהתאם להיתרי בניה בחלקה, שטח הדירות לפני ההרחבה הוא 52.5 מ״ר.

לא קיבלתי את המתודולוגיה לבחינת ההשבחה בשומת המבקש. החלטה בדבר הפקדת התכנית נתקבלה ביום 8.4.2014. לאור האמור יש להניח כי הליכי התכנון השפיעו על נתוני המכר.

כנקבע בפסק הדין בעניין נועה לב קיימות שלוש שיטות מרכזיות לאמוד את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי: שיטת ההשוואה הישירה, שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין ושיטת שווי דירת התמורה שאמור לקבל הבעלים. בהעדר מסד נתונים המאפשר שימוש בגישת ההשוואה הישירה, אני סבורה כי במקרה הנדון בחינת ההשבחה צריכה להתבסס על שווי דירת התמורה הצפויה. ההשבחה מהווה את הערך הנוכחי של הפער בין שווי דירת התמורה שאמור לקבל הבעלים לשווי הדירה הקיימת, בהתחשב בדחיה הצפויה למימוש.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לאור האמור, במצב הקודם הבאתי בחשבון שווי דירה ותיקה בסביבה עם זכויות בניה בלתי מנוצלות. במצב החדש הבאתי בחשבון שווי דירה חדשה בשטח של 89 מ״ר. מהות ההשבחה היא הפער בין ערכי השווי של דירה חדשה לדירה ותיקה, בדחיה עד למימוש הזכויות.

לצורך אומדן שווי דירה חדשה בחנתי עסקאות של דירות בשטח ממוצע של 105 מ״ר, אשר נערכו בשנת 2016, בפרויקט חדש בשכונה, הממוקם ברחוב הנשיא 46 (גו״ח 5211/146). להלן פירוט:

תאריך	שטח במ״ר	קומה	מחיר	מחיר מ״ר בנוי
14.1.16	110	3	₪ 1,350,000	₪ 12,273
30.3.16	109	8	₪ 1,400,000	₪ 12,844
29.2.16	109	2	₪ 1,380,000	₪ 12,661
14.2.16	106	2	₪ 1,330,000	₪ 12,547
22.2.16	110	5	₪ 1,380,000	₪ 12,545
1.3.16	92	4	₪ 1,080,000	₪ 11,739
17.4.16	109	7	₪ 1,385,000	₪ 12,706
26.5.16	109	6	₪ 1,380,000	₪ 12,661
9.5.16	92	5	₪ 1,230,000	₪ 13,370
3.7.16	110	1	₪ 1,570,000	₪ 14,273
18.7.16	110	7	₪ 1,410,000	₪ 12,818
18.9.16	92	9	₪ 1,370,000	₪ 14,891
7.12.16	109	9	₪ 1,480,000	₪ 13,578
ממוצע	105			₪ 12,993

לאור האמור הבאתי בחשבון דירה חדשה בשטח 89 מ״ר בסך ₪ 1,157,000

לצורך אומדן שווי דירה ותיקה עם זכויות בניה לא מנוצלות בחנתי נתוני מכר של דירות ותיקות בשכונה. עפ״י נתוני מכר של 24 דירות ותיקות שנערכו בשנת 2016 מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך ₪ 16,600.

לאור האמור, הבאתי בחשבון שווי דירה ותיקה בשטח רשום של 40.7 מ״ר לפי ₪ 16,600 ובסך ₪ 675,620.

הבאתי בחשבון כי הצפי למימוש הזכויות הוא 8 שנים (מקדם דחיה 0.6274).

9.4 תרומת אישור תכנית מס׳ 102-0802967 על שווי הנכס

טיעוני המבקש

לטענת שמאי המבקש ככל שלא תתקבל טענת הסף בדבר פטור מהיטל השבחה, יש להביא בחשבון כי התכנית אינה משביחה. לטענתו, בהתחשב במיעוט עסקאות מכר בסמוך למועד

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הקובע לא ערך השוואה של מחירי דירות לפני ואחרי אישור התכנית. יחד עם זאת לשיטתו, בהתחשב שמהות התכנית היא תוספת זמינות לתכנית מס׳ 102-0081398, אשר הוכח כי לא תרמה לשווי הדירות בסביבה, ניתן להסיק כי גם תכנית זו אשר כוללת הוראות איחוד וחלוקה, אינה תורמת לשווי הדירות.

טיעוני המשיבה

התכנית מהווה תכנית מפורטת. בהתאם להסכם הבינוי פינוי בעלי הזכויות עתידים לקבל תמורה לפי 1.7 משטח הדירה.

בחינת ההשבחה נערכה ע״י שמאי המשיבה תוך השוואה בין מחירי 5 דירות ותיקות מסביבת הנכס מהשנים 2022-2024 טרם אישור תכנית מס׳ 102-0802967 לבין מחירי 2 דירות ותיקות מסביבת הנכס מחודש ינואר 2025. להלן פירוט:

נתוני עסקאות אשר נערכו לפני אישור התוכנית-

תאריך	כתובת	מס׳ דירה	גו״ח	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	שנת בניה	מחיר מדווח	שווי מ״ר
21.02.2024	ביאליק 10	8	5210/17	3	45	1960	₪ 1,300,000	₪ 28,889
16.11.2023	המעפילים 14	7	5210/37	3	40	1960	₪ 1,240,000	₪ 31,310
20.10.2022	המעפילים 16	0	5210/36	3	47	1980	₪ 1,540,000	₪ 33,421
17.05.2022	ביאליק 12	17	5210/2	4	45	1970	₪ 1,195,000	₪ 28,946
09.05.2022	ביאליק 7	15	5210/16	3	45	1960	₪ 1,300,000	₪ 31,776
ממוצע								₪ 30,868

נתוני עסקאות אשר נערכו אחרי אישור התוכנית ברחוב העליה 13 (גו״ח 5210/60) הכלול במתחם בו התקבלה החלטה לאשר פרויקט פינוי בינוי-

תאריך	דירה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מחיר מדווח	שווי מ״ר
15.01.2025	9	3	46	₪ 1,650,000	₪ 35,870
01.01.2025	12	3	46	₪ 1,670,000	₪ 36,304
ממוצע					₪ 36,087

כמפורט בסעיף 8.1 לעיל, בהתחשב בשטחה הרשום של הדירה (40.7 מ״ר) נאמדה ההשבחה בסך 207,570 ₪ במועד הקובע, לפי שווי מ״ר בנוי בסך 30,900 ₪ במצב הקודם ולפי 36,000 ₪ למ״ר במצב החדש.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

כבקרה נבחנה ההשבחה כאומדן תוספת השטח הצפויה לדירה בדחיה. להלן התחשיב:

שווי מ״ר מבונה	₪ 9,400
תוספת שטח (לפי מקדם תמורה 1.7)	31.3 מ״ר
מקדם דחיה (5 שנים, 6%)	0.747
השבחה במועד הקובע	₪ 220,132

נתוני ההשוואה שהציגו שמאי המשיבה לצורך אומדן שווי מ״ר מבונה, הן דירות חדשות בנות 3 חדרים בשטח של 75 מ״ר, להלן פירוט:

תאריך	כתובת	דירה	תמורה	שווי מ״ר
14.02.2024	שועלי שמשון 3	89	₪ 1,771,286	₪ 23,617
23.01.2024	יהודה המכבי 11	71	₪ 1,646,287	₪ 21,950
18.01.2024	שועלי שמשון 3	95	₪ 1,696,287	₪ 22,617
10.01.2024	יהודה המכבי 11	73	₪ 1,661,288	₪ 22,151
10.01.2024	שועלי שמשון 4	15	₪ 1,661,288	₪ 22,151
10.01.2024	יהודה המכבי 11	79	₪ 1,661,288	₪ 22,151
02.01.2024	יהודה המכבי 11	85	₪ 1,661,288	₪ 22,151
02.01.2024	שועלי שמשון 3	89	₪ 1,661,288	₪ 22,151
02.01.2024	יהודה המכבי 11	101	₪ 1,661,288	₪ 22,151
ממוצע מ״ר בנוי				₪ 22,151

לאחר חילוץ יזמות בשיעור 20% והפחתת עלויות בניה בסך ₪ 9,000 מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך ₪ 9,459.

הכרעה

בחינת ההשבחה צריכה להיערך תוך השוואה בין שווי הנכס בשני מצבי התכנון. במצב הקודם חלה על הנכס תכנית פינוי בינוי אשר לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה, בעוד שבמצב החדש תכנית פינוי בינוי עם הוראות איחוד וחלוקה. לפיכך, מהות ההשבחה היא יצירת זמינות.

אני סבורה כי מסד הנתונים בשומת המשיבה אינו רחב דיו על מנת לבסס קביעה לעניין גובה ההשבחה. זאת ועוד 2 מתוך 5 הנתונים אשר שימשו לקביעת השווי במצב הקודם אינם בתחום תכנית מס׳ 102-0081398 (גו״ח 5210/36, 5210/37). בנוסף, לא נערכה התאמה לזמן. לא קיבלתי גם התחשיב החלופי אותו ערכו בו נאמד מרכיב הקרקע של תוספת השטח הצפוי לדירה בדחיה. כאמור לעיל, אני סבורה כי במקרה הנדון בחינת ההשבחה צריכה להתבסס על שווי דירת התמורה הצפויה. ההשבחה מהווה את הערך הנוכחי של הפער בין שווי דירת התמורה שאמור לקבל הבעלים לשווי הדירה הקיימת, בהתחשב בדחיה הצפויה למימוש.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

כאמור התכנית מהווה תכנית מפורטת. בהתאם להסכם הבינוי פינוי בעלי הזכויות עתידים לקבל תמורה לפי 1.7 משטח הדירה. בהתאם להיתרי בניה בחלקה, שטח הדירות לפני ההרחבה הוא 52.5 מ״ר.

לאור האמור, במצב הקודם הבאתי בחשבון שווי דירה ותיקה בסביבה עם זכויות בניה בלתי מנוצלות. במצב החדש הבאתי בחשבון שווי דירה חדשה בשטח של 89 מ״ר. מהות ההשבחה היא הגדלת הזמינות של הפער בין הערכים.

לצורך אומדן שווי דירה חדשה בחנתי 73 עסקאות של דירות בנות 4 חדרים בשטח ממוצע של 90 מ״ר, אשר נערכו בשנת 2024, בפרויקט חדש בשכונה, הממוקם ברחוב יהודה מכבי (גו״ח 5211/153). המחיר הממוצע למ״ר בנוי הוא 22,330 ₪. לאור האמור הבאתי בחשבון דירה חדשה בשטח 89 מ״ר בסך 1,987,370 ₪.

לצורך אומדן שווי דירה ותיקה עם זכויות בניה לא מנוצלות בחנתי נתוני מכר של דירות ותיקות בשכונה שלא בתחום תכנית פינוי בינוי. עפ״י נתוני מכר של דירות ותיקות שנערכו בשנת 2024 מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 28,500 ₪. להלן פירוט:

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח רשום במ״ר	מחיר	מחיר מ״ר רשום
3.1.24	קרן היסוד 7	5208/160	52	1,525,000 ₪	29,327 ₪
31.1.24	קרן היסוד 11	5208/158	54	1,385,000 ₪	25,648 ₪
7.4.24	הרצל 24	5208/70	44	1,380,000 ₪	31,364 ₪
4.6.24	קרן היסוד 3	5208/162	52	1,350,000 ₪	25,962 ₪
16.6.24	קרן היסוד 11	5208/158	54	1,373,000 ₪	25,426 ₪
3.6.24	הרצל 32	5208/75	45	1,440,000 ₪	32,000 ₪
1.8.24	קרן היסוד 7	5208/160	52	1,407,000 ₪	27,058 ₪
16.9.24	קרן היסוד 9	5208/159	52	1,477,000 ₪	28,404 ₪
7.7.24	המשלט 16	5208/151	41	1,280,000 ₪	31,220 ₪
ממוצע			53		28,490 ₪

לאור האמור, הבאתי בחשבון שווי דירה ותיקה בשטח רשום של 40.7 מ״ר לפי 28,500 ₪ ובסך 1,159,950 ₪.

הבאתי בחשבון כי במצב הקודם הצפי למימוש הזכויות היה 8 שנים (מקדם דחיה 0.6274) בעוד שבמצב החדש הוא 5 שנים (מקדם 0.7473).

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת תכנית מס' בש/179 לשווי הנכס

שטח קיים במצב קודם (בהתחשב בהיתרים בחלקה)	74.5 מ״ר
שטח זכויות מיוחס ליח״ד במצב חדש	172 מ״ר
תוספת זכויות בניה	97.5 מ״ר
מקדם שווי משוקלל לזכויות הנוספות	0.268
תוספת שטח אקוויוולנטי	26.13 מ״ר אקו'
שווי מ״ר מבונה	₪ 1,000
השבחה במועד הקובע	**₪ 26,130**

בחינת ההשבחה בהתחשב בפטור לפי סעיף 19 ג (1)

שטח קיים במצב קודם (בהתחשב בהיתרים בחלקה)	74.5 מ״ר
שטח זכויות מיוחס ליח״ד במצב חדש	172 מ״ר
שטח פטור לפי סעיף 19 (ג)(1)	140 מ״ר
יתרת שטח לחיוב	32 מ״ר
מקדם שווי משוקלל לזכויות הנוספות מעל 140 מ״ר	0.18
תוספת שטח אקוויוולנטי	5.76 מ״ר אקו'
שווי מ״ר מבונה	₪ 1,000
השבחה במועד הקובע	**₪ 5,760**

10.2 תרומת אישור תכנית מס' 102-0081398 על שווי הנכס

שווי דירה חדשה (לפי 1.7 משטח דירה בהיתר)	₪ 1,157,000
שווי דירה ותיקה בשכונה בשטח 40.7 מ״ר רשום)	₪ 675,620
הפרש ערכי השווי	₪ 481,380
דחיה למימוש (8 שנים, 6%)	0.627
השבחה במועד הקובע	**₪ 302,024**

10.3 תרומת אישור תכנית מס' 102-0802967 על שווי הנכס

שווי דירה חדשה (לפי 1.7 משטח דירה בהיתר)	₪ 1,987,370
שווי דירה ותיקה בשכונה בשטח 40.7 מ״ר רשום)	₪ 1,159,950
הפרש ערכי השווי	₪ 827,420
מקדם השבחה (0.6274- 0.7473)	0.12
השבחה במועד הקובע	**₪ 99,163**

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בש/179	5.12.2006	₪ 26,130	₪ 13,06
102-0081398	2.2.2016	₪ 302,024	₪ 151,012
102-0802967	9.3.2024	₪ 99,163	₪ 49,582

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס' 954

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com