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

תאריך: 26 נובמבר, 2025
מינוי: 1975-2025
מספרנו: מכרעת.769

לכבוד

המבקשים,	המשיבה,
מר נעים ציון וגב' נעים דבורה,	הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר יעקב פטל, שמאי מקרקעין	ע"י גב' סיגלית בת שלמה, שמאית מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30668 חלקה 2 חלקת משנה 8
חיל האוויר 37, פסגת זאב, ירושלים

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 בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' סיגלית בת שלמה, מיום 6 יולי 2025 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 31 אוקטובר 2025.

עמדת המבקשים, מר נעים ציון וגב' נעים דבורה, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב פטל, מיום 1 ספטמבר 2025.

ביום 13 נובמבר 2025 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים ובהשתתפות מר עובדיה דרור מתמחה במשרד שמאי המבקשים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 101-0316554. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 14 נובמבר 2025.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו 19.11.2017, מועד תחילת תכנית מס' 101-0316554, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה בעיתונות[1].

[1] 15 יום מפרסום בעיתונות, 18.11.2017, חל בשבת.

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

4. פרטי הנכס

גוש:	30668
חלקה:	2
חלקת משנה:	8
שטח החלקה בשלמות:	879 מ״ר
שטח חלקת המשנה:	74 מ״ר
כתובת:	חיל האוויר 37, פסגת זאב, ירושלים
מהות הנכס:	דירת מגורים בבניה רוויה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת פסגת זאב ממוקמת בצפון מזרח ירושלים, על הרי ירושלים. השכונה כוללת כ-45,000 תושבים ומחולקת לתתי שכונות: צפון, מזרח, מערב, דרום ומרכז.
החלקה נשוא השומה ממוקמת בפסגת זאב מרכז. בסביבת הנכס בתי כנסת, בתי ספר, גני ילדים, קופת חולים, גנים ציבוריים, מרכזים קהילתיים ופארק ארכיאולוגי. רחוב חיל האוויר מהווה רחוב דו סטרי ראשי, הממוקם בחלק הצפוני של השכונה. הרחוב בעל צורה דמוית פרסה. תחילתו בשדרות סיירת דוכיפת במזרח וסופו בשדרות משה דיין במערב. רחוב הסיירת הירושלמית מהווה רחוב דו סטרי. הוא מהווה את המשכו של רחוב גל בדרום וסופו ברחוב חיל האוויר בצפון. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 2 בגוש 30668 בשטח רשום של 879 מ״ר. החלקה בעלת צורה אי רגולרית, דמוית מלבן חסר. לחלקה חזית צפונית בת כ- 39 מ׳ לרחוב חיל האוויר וחזית מזרחית כ- 16 מ׳ לרחוב הסיירת הירושלמית. על החלקה שני מבנים הבנויים בקיר משותף, מבנה מזרחי ומבנה מערבי.
המבנה המזרחי מהווה מבנה מסחרי חד קומתי ותיק. המבנה בחלוקה לשלוש חנויות.
המבנה המערבי מהווה בניין מגורים ותיק. הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית. המבנה כולל 16 יח״ד בחלוקה לשתי כניסות. בכל כניסה 2 יח״ד בקומה. הבניין ללא מעלית. אין חניה בתחום החלקה.

5.3 תיאור הנכס

חלקת משנה 8 נשוא השומה מהווה דירה הממוקמת בכניסה המזרחית של בניין המגורים. הדירה ממוקמת בצד המערבי של הקומה העליונה. הדירה בשטח רשום של 74 מ״ר, כולל מרפסת לא מקורה בשטח של 2.5 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. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מפורטת מס' 3058 (צפון ירושלים פסגת טל)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2887 מיום 27.1.1983.

התכנית חלה על שטח של כ-1,150 דונם. מטרות התכנית, בין היתר, קביעת מתחמי תכנון, קביעת יעודי קרקע והוראות בניה.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון במתחם תכנון מס' 39 באזור מגורים שלב ב' עם חזית מסחרית וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח המתחם -	35.4 דונם.
מספר יח"ד מירבי לבניה-	345 יח"ד.
שטח רצפות מירבי למגורים-	34,500 מ"ר.
גובה-	עד 4 קומות. מס' הקומות יחושב מרצפת קומת הקרקע הנמצאת בגובה של לא יותר מ-1.5 מ' מגובה ממוצע של הכביש המתייחס לכניסה הקובעת. תותר בניה בקומות הקרקע התחתונות. בצומת רחובות 24-23 תותר בניה של 4 קומות מעל קומה מסחרית עם מעבר מקורה.
חזית מסחרית-	על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. בתכנית המפורטת יקבעו היקף שטח הרצפות וקטע הרחוב שבהם תהיה חזית מסחרית כפועל יוצא של תכנית הפיתוח ותיבדק האפשרות למעבר מקורה לאורך הרחוב.
אופי הבינוי-	בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 3.8.1982, 30% מסך הדירות בתחום התכנית יהיו צמודות קרקע, לרבות מגרשים לבניה עצמית. ניתן יהיה להגדיל את מספר יח"ד המירבי בכל מתחם בכ-10% באמצעות קיזוז בין המתחמים, בתנאים. הבינוי יהיה בציפוי אבן טבעית.
תכניות מפורטות-	לכל מתחם תוגש תכנית מפורטת להפקדה ואישור אשר תכלול דרכים ציבוריות ושטחים לצרכי ציבור. התכנית תכלול לפי העניין והצורך אזורי מסחר, מסוף תחבורה ופונקציות אחרות לצורך הפעלת השכונה.

6.1.2 תכנית מפורטת מס' 3339

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3214 מיום 21.6.1985.

התכנית חלה על שטח של כ- 34.6 דונם. מטרות התכנית: חלוקה חדשה, קביעת ייעודי קרקע ציבוריים, קביעת תכנית בינוי והוראות בניה בהתאם לנספחי הבינוי, קביעת שטח לתחנת טרנספורמציה והתווית דרכים ציבוריות.

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

התכנית, הכוללת הוראות חלוקה חדשה, מסווגת את החלקה כמגרש מס׳ 367 בייעוד אזור מגורים עם חזית מסחרית בחזית הצפונית והמזרחית.
הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי. ניתן להתיר שינויים בלתי מהותיים, בתנאים. יותרו מחסנים תת קרקעיים בשטח של עד 8% מסך שטח הבניה, בתנאי ששטח כל יחידת מחסן לא תעלה על מספר יח״ד בבניין וכל יחידת מחסן תוצמד לדירה אחת.
בבניינים עם חזית מסחרית לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט תש״מ 1980.

6.1.3 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית ירושלים, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. היתר בניה מס׳ 25164 מיום 18.3.1986 לבניית בניין חדש.
ב. היתר בניה מס׳ 44889 מיום 17.6.1999 לתוספת מחסן בשטח 20 מ״ר בקומת מרתף קיימת בשטח 62 מ״ר, בכניסה המערבית.
ג. היתר בניה מס׳ 115690 מיום 22.2.2021 לתוספת בניה הכוללת ממ״דים, מחסן ומרפסת לבניין ברחוב חיל האוויר 39-37. להלן שטחי הבניה:

מפלס	קיים במ״ר	מוצע במ״ר		
		עיקרי	שירות	מרפסת זיז
-2.8		45.22	20.30	
-1.72		76.36		
0.00	88.76	25.77		
1.08	66.57	9.76	12.19	
3.81	66.57	10.31	12.19	5.94

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס׳ 101-0316554 הרחבות דיור ברח׳ חיל האוויר 39-37, פסגת זאב ירושלים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7611 מיום 2.11.2017 ובעיתונות ביום 3.11.2017.
מטרת התכנית, הרחבות דיור לכל הקומות ובקומת מרתף, תוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים ותוספת מעלית חיצונית לבניין.
התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג׳ עם חזית מסחרית לרחוב הסיירת הירושלמית וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

תכליות- מגורים וחזית מסחרית בצמידות לבניין המגורים ובמפלס הקרקע.
שטח המגרש- 879 מ״ר.
שטח בניה כולל- מגורים מעל הכניסה הקובעת- 1,758.2 מ״ר עיקרי, כולל מרפסות ו-371.36 מ״ר שירות. מגורים מתחת לכניסה הקובעת- 219.99 מ״ר עיקרי ו- 173.26 מ״ר שירות. מסחר מתחת לכניסה הקובעת 115.12 מ״ר עיקרי.

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

תכסית-	מגורים 58%. מסחר 13.1%.
צפיפות-	16 יח״ד.
גובה-	בניין מגורים- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. 14.53 מ׳. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, לכל היותר 17.13 מ׳. מבנה מסחר- קומה אחת מעל הכניסה הקובעת. 3.8 מ׳.
קווי בניין-	כמסומן בתשריט. לא תותר תוספת בינוי מעבר ל- 3 מ׳ מגבול החלקה למעט ממ״דים.
גגות-	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש וכו׳. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
הוראות בינוי כלליות-	תותר תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית: בקומות הקיימות, לשם הרחבת יח״ד הקיימות בהן; בקומת המרתף, במפלסים 1.77-, 2.88-, לשם הרחבת יח״ד קיימות בקומה שמעליה; תותר תוספת קומה מעל הקומה העליונה, לשם הרחבת יח״ד בקומה שמתחתיה. יותרו שינויים במרפסות שבחזית הדרומית, בכפוף לשמירה על קווי הבניין ושטחי הבניה המותרים למרפסות, ותוך יצירת השינויים בכל הדירות הפונות לחזית הדרומית באופן אחיד, ובהסכמת בעלי הדירות הפונות לחזית הדרומית בקומות בהן מוצעים השינויים ובקומות שמתחתיהן המושפעות משינויים אלה.
נספח בינוי-	בהתאם לנספח הבינוי מתאפשרת הרחבת המפלס הקיים בדירה נשוא השומה, באמצעות תוספת ממ״ד עם גישה מהמטבח ומרפסת פתוחה עם גישה מהסלון. כן מתאפשרת קומה רביעית בחלוקה ליחידת הורים עם חדר רחצה צמוד, 3 חדרי שינה, חדר רחצה כללי ומרפסת פתוחה.
הריסה ופינויים-	תנאי להוצאת היתר בתחום התכנית הוא הריסת הבינוי המסומן להריסה זאת ע״י מבקש ההיתר או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. בהתאם לתשריט התכנית בחזית הצפונית מרפסות שנסגרו ופרגולה המסומנות להריסה.

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

חיזוק הבניין- היתר לתוספות בניה אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו בפני רעידות אדמה, ביחד עם התוספת.

שלביות הביצוע- שלב ראשון, הרחבות דיור בעמודות. הבניה תעשה בהינף אחד. שלב שני, תוספת קומה חדשה. הבניה תעשה בהינף אחד לכל כניסה.

6.2.2 בקשה להיתר

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר לתוספת בניה לבניין קיים, תוספת מרפסות והרחבת יח״ד קיימות בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, זאת בחלקות משנה מס׳ 7 ו-8 נשוא השומה. זאת כמפורט להלן:

א. במפלס 8.10 עבור יח״ד 7 ו- 8 מוצעות הרחבות בניה וכן מרפסות זיז לחזית הצפונית.

ב. במפלס 10.8 עבור יח״ד 7 ו- 8 מוצעות הרחבות בניה באמצעות הוספת קומה הכוללת חדרי שינה, חדרי רחצה ומרפסות גג.

ג. במפלס 13.5 מבוקשת העלאת חדר מדרגות משותף בקומה נוספת, לשם יציאה לגג החדש.

להלן שטח הבניה המבוקשים:

מפלס	שטח עיקרי במ״ר			שטח שירות במ״ר					מרפסות מוצע במ״ר	
	מוצע	קיים	סה״כ	מוצע	קיים			סה״כ	זיז לא מקורה	מרפסת גג
				מבואות וחדרי מדרגות	מרחב מוגן קומתי	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות			
(-2.80)					57.4	9.1	19.6	86.1		
(0.00)							53.9	53.9		
(2.70)							27.4	27.4		
(5.40)							27.4	27.4		
(8.10)	6.8	144.6	151.4				24.9	24.9	15.1	
(10.80)	141.3		141.3	10.0				10.0		8.6
(12.45)				10.0				10.0		
סה״כ	148.0	144.6	292.7	20.0	57.4	9.1	153.2	239.7	15.1	8.6

בהתאם לטבלת חישוב שטחים במפלס הקיים של חלקת המשנה הנדונה מבוקשת סגירת המרפסת הפתוחה בשטח 3.38 מ״ר ותוספת מרפסת זיז פתוחה בשטח של 7.54 מ״ר. בנוסף מבוקשת הרחבת הדירה באמצעות תוספת קומה סך שטח הבניה המבוקש במפלס העליון של הדירה 81.46 מ״ר ומרפסת גג בשטח 4.27 מ״ר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים דנה בבקשה ביום 15.1.2025 והחליטה לאשרה בתנאים. בהתאם לדראפט שהוצג הבניה המוצעת מבוקשת שלא בהינף אחד. ביום 30.10.2024 הוחל בפרסום בעניין זה. ביום 26.11.2024 תם מועד הגשת ההתנגדויות. לא התקבלו התנגדויות.

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

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין ירושלים, העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 19 מרץ 2025, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 2 בגוש 30668, בשטח של 879 מ"ר. החלקה בחלוקה ל- 20 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. קיים תקנון מוסכם.

חלקת משנה 8 ממוקמת בקומה השלישית של כניסה א' במבנה מס 1. חלקת המשנה בשטח רשום של 74 מ"ר. חלקה ברכוש המשותף 7/118. חלקת המשנה בבעלות נעים ציון ונעים דבורה, בחלקים שווים.

7.2 מסמכי בית משותף

עפ"י תקנון הבית המשותף אשר אושר לרישום ביום 5.7.2005, הבניין מורכב משני מבנים, המבנה הראשון כולל 2 כניסות, 4 קומות ו- 16 דירות. כל כניסה נפרדת עם מתקנים המשמשים רק את בעלי הדירות שבאותה הכניסה. חדרי המדרגות והרכוש המשותף שבתחומי כל כניסה, למעט קומת הגג והקרקע, יוצמדו לדירות שבאותה כניסה. רכוש משותף שלא הוצמד לאחת הכניסות, שייך לכלל הדירות במבנה. המבנה השני כולל קומה אחת עם 3 חנויות, כניסות נפרדות ומתקנים ייעודיים לבעלי החנויות. הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה, המשמש רק את בעלי הדירות בכל מבנה, יוצמד לדירות או לחנויות שבו, למעט הקרקע. לחלקת משנה 1 צמודה קרקע בשטח של 27 מ"ר. לחלקת משנה 2 צמודה קרקע בשטח של 39 מ"ר. לחלקת משנה 9 צמודה קרקע בשטח של 40 מ"ר. לחלקת משנה 10 צמודה קרקע בשטח של 30 מ"ר. בעלי דירות אלו מחויבים לאפשר גישה חופשית לכל בעלי יתר הדירות, לצורך תחזוקת מתקנים המשמשים את הרכוש המשותף, המצויים בשטחם. שינויים או תוספות בניה, לא ישנו, את חלקה של הדירה ברכוש המשותף.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה		השבחה בשומת המבקשים	
		מימוש מלא	בהתחשב בפטור	מימוש מלא	בהתחשב בפטור
101-0316554	19.11.2017[2]	₪ 383,852	₪ 129,075	₪ 100,000	אין מקום לחיוב

[2] בשומות הצדדים 17.11.2017.

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

8.1 שומת הוועדה המקומית -המשיבה

מצב קודם (מפלס 8.10 קיים)

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח דירה במפלס קיים	80.93	1.0	80.93
שטח מרפסת פתוחה במפלס קיים	3.38	0.2	0.68
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			81.61

מצב חדש (מפלס 8.10 קיים ומפלס 10.80 חדש)

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם בינוי חדש על קיים	שטח במ״ר אקו׳
שטח דירה במפלס קיים	80.93	1.0	1.0	1.0	80.93
תוספת שטח עיקרי על חשבון מרפסת פתוחה	3.38	1.0	1.0	0.9	3.04
תוספת מרפסת זיזית במפלס קיים	7.54	0.3	1.0	0.9	2.04
תוספת שטח עיקרי במפלס חדש	81.46	1.0	0.8	0.9	58.65
תוספת מרפסת גג במפלס חדש	4.27	0.3	0.8	0.9	0.92
שטח אקוויוולנטי מצב חדש					145.58

סיכום

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	145.58 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	81.61 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	63.98 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,000
השבחה במועד הקובע	**₪ 383,852**

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

השבחה בכפוף לזכאות לפטור לפי סעיף 19 (ג)(1)

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם בינוי חדש על קיים	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי לחיוב בהתחשב בפטור עד 140 מ"ר	[3]25.77	1.0	0.8	0.9	18.55
תוספת מרפסת זיזית במפלס קיים	7.54	0.3	1.0	0.9	2.04
תוספת מרפסת גג במפלס חדש	4.27	0.3	0.8	0.9	0.92
תוספת שטח אקוויוולנטי					21.51

תוספת שטח אקוויוולנטי	21.51 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,000
השבחה בכפוף לזכאות לפטור	₪ **129,075**

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס – המבקשים

מצב קודם (מפלס 8.10 קיים)

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקו'
שטח דירה במפלס קיים (3.38- 80.93 מ"ר)	77.55	1.00	1.0	77.55
שטח מרפסת פתוחה במפלס קיים	3.38	0.25	1.0	(0.84)
תוספת שטח עיקרי על חשבון מרפסת פתוחה	3.38	0.70	0.9	2.13
תוספת מרפסת זיזית במפלס קיים	7.54	0.25	0.9	1.70
שטח אקוויוולנטי מצב קודם				80.54

מצב חדש (מפלס 8.10 קיים ומפלס 10.80 חדש)

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקו'
שטח דירה במפלס קיים	77.55	1.00	1.0	77.55
שטח מרפסת פתוחה במפלס קיים	3.38	0.25	1.0	(0.84)
תוספת שטח עיקרי על חשבון מרפסת פתוחה	3.38	0.70	0.9	2.13
תוספת מרפסת זיזית במפלס קיים	7.54	0.25	0.9	1.70
תוספת שטח עיקרי במפלס חדש	81.46	1.00	0.8	65.19
תוספת מרפסת גג במפלס חדש	4.27	0.25	0.8	0.85
שטח אקוויוולנטי מצב חדש				146.58

[3] 25.77 מ"ר = 140 מ"ר - (81.46 מ"ר+ 3.38 מ"ר+ 80.93 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

סיכום

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	146.58 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	80.54 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	66.04 מ״ר אקו׳
שטח מדרגות פנימיות	(6 מ״ר)
שטח ממ״ד	(7.5 מ״ר)
תוספת שטח אקוויוולנטי לא כולל ממ״ד ומדרגות פנימיות	52.54 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 5,454
סה״כ	₪ 286,553
מקדם דחיה בגין הצורך בהקמת עמודים בחצר שכן	0.80
מקדם בינוי חדש על קיים טרומי	0.80
מקדם הפחתה בגין בינוי בקומה עליונה ללא מעלית	0.80
מקדם הפחתה בגין בניין טרומי לעומת בניין רגיל	0.90
מקדם הפחתה בגין העתקת תשתיות בחצר חלקת משנה מס׳ 2	0.95
השבחה גולמית	₪ 125,424
השבחה גולמית בניכוי מע״מ (18%)	₪ 106,292
הפחתה בגין רכישת חלק מהחצר	(₪ 6,292)
השבחה במועד הקובע	₪ **100,000**

השבחה בכפוף לפטור לפי סעיף 19 (ג)(1)

שמאי המבקשים סבור כי בהתאם לפטור לפי סעיף 19 (ג)(1) לא חלה השבחה במקרה הנדון.
לביסוס טענתו הציג תחשיב כדלקמן-

שטח עיקרי לחיוב בהתחשב בפטור עד 140 מ״ר (6.58=140- 146.58)	6.58 מ״ר אקו׳
מדרגות פנימיות	(6 מ״ר)
ממ״ד	(7.5 מ״ר)
השבחה בכפוף לפטור	**אין מקום לחיוב**

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

תרומת אישור תכנית מס׳ 0316554-101 לשווי הנכס

9.1 זכאות לפטור לפי סעיף 19 (ג)(1) של התוספת השלישית

הצדדים בחנו את ההשבחה בשתי חלופות, חלופה ללא זכאות לפטור לפי סעיף 19(ג)(1) של התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה וחלופה בהתחשב בזכאות לפטור האמור.
לשיטת שמאי המבקשים בבחינת ההשבחה בחלופה המתחשבת בזכאות לפטור האמור אין מקום לחיוב בהיטל השבחה, כל זאת כמפורט בתחשיב שבסעיף 8.2 לעיל.

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

הכרעה

אין בסמכותי לקבוע זכאות לפטור. הסמכות מצויה בידי הוועדה המקומית בכפוף לעמידה בתנאים. לאור האמור, כבשומות הצדדים בחינת ההשבחה בגין אישור התכנית תערך על ידי בשתי חלופות, לרבות חלופה המביאה בחשבון זכאות לפטור. יצוין כי את השטח לחיוב יש להביא בחשבון בערכים מוחלטים ולא לפי שטח אקוויוולנטי, כבשומת המבקשים.

9.2 אומדן שווי המצב הקודם

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון שטח הדירה במפלס הקיים (8.10) 80.93 מ״ר ככולל מרפסת פתוחה בשטח של 3.38 מ״ר. לפיכך הופחת שטח המרפסת הפתוחה (3.38 מ״ר) והתקבל שטח דירתי של 77.55 מ״ר. במסגרת הבקשה להיתר, מוצעת תוספת של 3.38 מ״ר שטח עיקרי על חשבון שטח המרפסת הפתוחה הקיימת. שמאי המבקשים הביא בחשבון את הפסד שטח המרפסת הפתוחה במצב הקודם. כן הובאה בחשבון תוספת של מרפסת זיזית בשטח של 7.54 מ״ר במפלס הקיים, גם זאת במצב הקיים.

בשומת המבקשים יוחס לשטח הדירה הקיימת מקדם שווי 1.0, למרפסת הזיזית שנוספה ולמרפסת הפתוחה שנגרעה מקדם שווי 0.25. למרפסת הזיזית שנוספה יוחסה הפחתה במקדם 0.9 בגין מרכיב שוליות. לתוספת השטח העיקרי שהובא על חשבון שטח המרפסת הפתוחה יוחס מקדם שווי 0.7 ומקדם הפחתה בגין שוליות 0.9.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח הדירה הקיימת 80.93 מ״ר ובנוסף מרפסת פתוחה בשטח 3.38 מ״ר, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. לשטח הדירה הקיים יוחס מקדם שווי 1.0 ולמרפסת הפתוחה מקדם שווי 0.2.

הכרעה

בהסתמך על טבלת חישוב שטחים בתכנית הבקשה להיתר, שטח הדירה הקיים הוא 80.93 מ״ר ובנוסף מרפסת פתוחה בשטח של 3.38 מ״ר, כל זאת כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

מקדם השווי הראוי לטעמי לשטח הדירה הוא 1.0 ולמרפסת הפתוחה שהגישה אליה מהמטבח 0.3.

9.3 אומדן שווי המצב החדש

טיעוני המבקשים

במצב החדש הובא בחשבון שטח דירתי קיים בסך 77.55 מ״ר, הפסד מרפסת פתוחה בשטח 3.38 מ״ר במקדם שווי 0.25, תוספת שטח עיקרי על חשבון המרפסת האמורה במקדם שווי 0.7 ותוספת מרפסת זיז במפלס הקיים בשטח 7.54 מ״ר ובמקדם שווי 0.25. כן הובאה בחשבון תוספת קומת גג בשטח 81.46 מ״ר ומרפסת גג בשטח 4.27 מ״ר במקדם שווי 0.25. לתוספת הבניה במפלס הקיים יוחסה הפחתה במקדם 0.9 בגין מרכיב שוליות ולתוספת הבניה בקומה החדשה מקדם שוליות 0.8.

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

לטענת שמאי המבקשים, תוספת השטח העיקרי בקומה החדשה מצריכה הקמת מדרגות פנימיות, בשטח של 6 מ״ר, אותו יש להפחית. כן הפחית ממ״ד/חדר מחוזק בשטח של 7.5 מ״ר. לביסוס טענתו הפנה לשומה מכרעת שנערכה ביום 11.6.2020 בגין מימוש זכויות במכר של חלקת משנה אחרת בבניין הנדון (להלן: ״שומה מכרעת קודמת״). בשומה המכרעת הקודמת נקבע כי בהתחשב שלא הייתה מניעה להקמת ממ״ד גם במצב הקודם אין מקום לחיוב בגין תוספת שטח הממ״ד, הכלול בתוספת הבניה עפ״י נספח הבינוי של התכנית. בדיון שהתקיים בפניי טען שמאי המבקשים כי בתחשיב שערך היה מקום להביא בחשבון גם הפחתה של עלות הקמת שטח המדרגות המשותפות המובילות לקומת הגג, מאחר והקמתו היא על חשבון הבעלים.

לטענת שמאי המבקשים בעת אומדן שווי תוספת הבניה יש להביא בחשבון את מרכיבי ההפחתה הבאים:

א. דחיה למימוש - בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 20%, זאת בגין הצורך בהקמת עמודים בחצר השכן. כראיה עד היום, 8 שנים ממועד אישור התכנית, לא מומשה תוספת בניה כלשהי בבניין.
ב. הפחתה בגין בינוי חדש על ישן - בשומת המבקשים נקבעה הפחתה בשיעור 20% בגין בינוי חדש על ישן. ההפחתה נדרשת לטעמו על אחת כמה וכמה כשמדובר בבניין טרומי.
ג. הפחתה בגין בינוי טרומי - בשומת המבקשים נקבעה הפחתה בשיעור 10% בגין בניין טרומי לעומת עסקאות השוואה שלטענתו מצויות בבניינים מבניה סטנדרטית.
ד. הפחתה בגין מיקום יחסי בבניין- בשומת המבקשים נקבעה הפחתה בשיעור 20% בהתחשב במיקום בקומה העליונה בבניין ללא מעלית.
ה. הפחתה בגין העתקת תשתיות- בשומת המבקשים נקבעה הפחתה בשיעור 5% בגין הצורך לשיטתו בהעתקת תשתיות בשל בניה בשטח חצר חלקת משנה 2.
ו. עלות רכישת חלק יחסי בחצר- בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה בסך 6,292 ₪ כאומדן רכישת חלק משטח חצר השכן לצורך הקמת העמודים.

טיעוני המשיבה

תכנית מס׳ 101-0316554 מאפשרת תוספת זכויות בניה לצורך הרחבת הדירה הקיימת בהתאם לנספח הבינוי של התכנית. שטחי הבניה שהובאו בחשבון הינם בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. הדירה נשוא השומה ממוקמת בקומה העליונה. בהתאם לתכנית בקשה להיתר מותרת תוספת מרפסות והרחבת הדירה הקיימת במפלס הקיים ובמפלס נוסף.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח הדירה הקיימת 80.93 מ״ר, תוספת שטח עיקרי של 3.38 מ״ר על חשבון מרפסת פתוחה ותוספת מרפסת זיזית בשטח של 7.54 מ״ר במפלס הקיים. כן הובאה בחשבון תוספת מפלס חדש מעל הדירה הקיימת בשטח של 81.46 מ״ר ומרפסת גג בשטח של 4.27 מ״ר. לשטח העיקרי יוחס מקדם שווי 1.0. לשטח המרפסות יוחס מקדם שווי 0.3. לתוספת השטח בקומה החדשה ולמרפסת הגג במפלס החדש יוחס מקדם הפחתה 0.8 בגין מרכיב שוליות. לכל תוספת הבניה נקבעה הפחתה בשיעור 10% בגין בינוי חדש על ישן, כנקבע בשומה מכרעת קודמת. תוספת הזכויות הובאה בחשבון כזמינה. בתגובה לשומת המבקשים טענה שמאית המשיבה כי הביאה בחשבון דחיה לתקופה בת שנתיים בגין מרכיב המושע. בדיון

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

שהתקיים בפני הסכימה שמאית המשיבה כי בתחשיב השומה עקב טעות סופר לא הובאה בחשבון ההפחתה האמורה.

לטענת השמאית כל הבעלים מקבלים תוספות בניה בעמודות, בקומת הגג ובקומת המרתף על חשבון שטח משותף, מכאן שלכל בעלי הזכויות יש עניין למימוש הזכויות, מכאן שהמורכבות הקניינית מתאיינת. לטענתה, טענת שמאי המבקשים בדבר הצורך לרכוש חלק מחצר חלקת משנה 2 נטענה בעלמא.

בתגובה לשומת המבקשים טענה שמאית המשיבה כי בתכנית הבקשה להיתר לא מבוקשת הקמת ממ"ד ולא חדר מחוזק, מכאן שאין מקום להפחתת השטח שנערכה בשומת המבקשים.

הכרעה

<u>היקף התוספת</u>

בחנתי את שטח הבניה שהובא בחשבון בשומת המשיבה ומצאתי אותו תואם את תכנית הבקשה להיתר. קיבלתי את טענת שמאית המשיבה כי בתכנית הבקשה להיתר לא מבוקשת הקמת ממ"ד או חדר מחוזק, מכאן שאין מקום להפחתה, כבשומת המבקשים.

במקרה הנדון בחרתי לאמץ את מקדם השווי שיוחס בשומת המשיבה למרפסות, 0.3.

<u>מרכיב שוליות</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.8 לתוספת השטח בקומה החדשה ולמרפסת הגג במפלס החדש. בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.9 לתוספת השטח במפלס הקיים והפחתה במקדם 0.8 לתוספת השטח במפלס העליון. אני סבורה כי מקדם ההפחתה הראוי הוא 0.8 וזאת לשטח הדירה העולה על 100 מ"ר.

<u>הסבת שטח עיקרי למדרגות פנימיות</u>

בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה בגין הסבת שטח של 6 מ"ר מעיקרי למדרגות פנימיות. לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשים בעניין זה. שכן, המדרגות הפנימיות מהוות חלק אינטגרלי משטח הדירה. יצוין כי קביעה זאת תואמת את ההחלטה ב**ערר (מרכז) 58/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר.**

<u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% מתוספת השטח האקוויוולנטי, בגין בינוי חדש על קיים. ההפחתה מסתכמת בסך של 43,100 ₪[4]. בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% ₪ מתוספת השווי הגולמית, ההפחתה מסתכמת בסך של 57,310 ₪[5].

בנוסף הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין הצורך בהעתקת תשתיות בחצר השכן.

בניה חדשה על גבי ישנה מייקרת את עלות הבניה, שכן נדרש שימוש בכלי עבודה מסוימים בשל מגבלות נגישות, מגבלה בשעות העבודה בשל קיומם של דיירים ועוד. הובאה בחשבון עלות עודפת בשיעור של 20% מעלות בניה ישירה, אשר נכון למועד הקובע עמדה עפ"י מחירון דקל לחודש נובמבר 2017 על 4,150 ₪, דהיינו 970 ₪ למ"ר כולל מע"מ. הערך האמור משקף הפחתה בשיעור של כ-15% משווי מ"ר מבונה. עלות זו מגלמת בין היתר את העתקת המתקנים הטכניים בגג. יצוין כי יש לדחות את טענת שמאי המבקשים להפחתה בגין הצורך לכאורה בהעתקת

[4] 43,100 ₪= 71.83 מ"ר אקו'*10%* 6,000 ₪.
[5] 57,310 ₪= 20%* 286,553 ₪.

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

תשתיות מחצר השכן, שכן תוספת הבניה המוצעת היא במסגרת קונטור הבניין הקיים ואינה חורגת ממנו.

<u>תשלומי איזון</u>

אני סבורה כי יש לדחות את טענת שמאי המבקשים להפחתה בגין תשלומי איזון ותשלום בגין רכישת חלק יחסי בגינה. הטענה נטענה בעלמא. כאמור, תוספת הבניה המוצעת היא במסגרת קונטור הבניין הקיים ואינה חורגת ממנו. המרפסת המתוכננת במפלס הקיים היא מרפסת זיזית ואינה מצריכה הקמת עמודים בחצר השכן. זאת ועוד, **בערר (י-ם) 8113/19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** נקבע כי "**בבחינת ההשבחה לא יתחשב השמאי בערך תשלומי האיזון שצריכים להיות משולמים לדיירים האחרים. ההשבחה תקבע כמקובל, על פי הערכת עליית שווי המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית, ובהתאם לכללים השמאיים המקובלים. מובן, וכפי שנקבע על ידי ועדות הערר, ככל שיש מורכבות קניינית במימוש התוכנית, נוכח הצורך לקבל הסכמת דיירים היא תבוא לידי ביטוי במקדם מתאים. מובן כי מורכבות שכזו עשויה להשפיע על הקונה במצב החדש, שיהיה מוכן לשלם מחיר נמוך יותר.**"

במקרה הנדון המורכבות הקניינית מצאה ביטוי במקדם הדחיה שהובא בחשבון כמפורט להלן.

<u>דחיה למימוש</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון דחייה. במסגרת הדיון שהתקיים בפני טענה שמאית המשיבה כי מדובר בטעות סופר וכי היה מקום להביא בחשבון דחיה לתקופה בת שנתיים. בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה לדחיה במקדם 0.8, בהתחשב בצורך לכאורה בהקמת עמודים בחצר השכן. בשומה המכרעת הקודמת קבע השמאי המכריע דחיה לתקופה בת שנתיים בהתחשב בהוראות התכנית לבניה בהינף אחד לעמודה, הגורמת לדחיה בזמינות וזאת לאור הצורך בתיאום בין כלל הדיירים בעמודה, הגשת בקשה מאוחדת וביצוע הבניה כמקשה אחת. בהתחשב כי המימוש המבוקש הוא לבינוי בקונטור הבניין הקיים הבאתי בחשבון דחיה לתקופה בת שנה וזאת בשיעור היוון 6%.

9.4 ערכי שווי

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע בסביבה הוא 4,622 ₪, לא כולל מע"מ ובנכס הנדון 3,328 ₪. זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. מחירי דירות ותיקות בסביבה-

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
22.3.2016	הארבעה 54	30668/27	90	1,260,000 ₪	14,000 ₪
8.5.2016	הארבעה 52	30668/26	105	1,330,000 ₪	12,667 ₪
26.8.2016	לסקוב 18	30668/5	67	1,050,000 ₪	15,672 ₪
15.9.2016	חיל האוויר 8	30668/140	83	1,320,000 ₪	15,904 ₪
10.10.2016	חיל האוויר 47	30668/4	80	1,215,000 ₪	15,188 ₪
7.11.2016	חיל האוויר 50	30608/411	98	1,600,000 ₪	16,327 ₪

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

9.11.2016	לסקוב 14	30688/7	67	₪ 1,250,000	₪ 18,657
20.11.2016	הארבעה 46	30668/23	94	₪ 1,300,000	₪ 13,830
19.4.2014	חיל האוויר 43	30668/3	78	₪ 1,200,000	₪ 15,400
17.5.2017	הסיירת הירושלמית 27	30668/8	94	₪ 1,550,000	₪ 16,489
23.5.2017	לסקוב 7	30668/12	75	₪ 1,240,000	₪ 16,533
3.7.2017	הארבעה 54	30668/27	90	₪ 1,470,000	₪ 16,333
ממוצע למ״ר בנוי כולל מע״מ					₪ 15,583

הובא בחשבון כי מרכיב הקרקע מהווה 35% משווי מ״ר בנוי, דהיינו מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 5,454 ₪ כולל מע״מ. בתחשיבו ניכה מע״מ בשיעור 18%.

יצוין כי בשומתו ערך הפחתה במקדם 0.8 בגין בינוי בקומה עליונה ללא מעלית והפחתה במקדם 0.9 בגין בינוי טרומי, דהיינו קבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,328 ₪.

ב. בשומה מכרעת בגו״ח 30647/42 (כפר עברי 3, נווה יעקב) נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 5,500 ₪, נכון ליום 21.1.2014.

טיעוני המשיבה

שמאית המשיבה קבעה כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 6,000 ₪, זאת בהתאם לשומה מכרעת קודמת. בתגובה לשומת המבקשים הציגה שמאית המשיבה את החילוץ שערך השמאי המכריע מעסקה בבניין עצמו, זאת כמפורט להלן:

התמורה בעסקה בבניין עליה הסתמך השמאי המכריע	₪ 1,290,000
מע״מ (17%)	(₪ 187,436)
רווח יזמי (1.15)	(₪ 143,813)
תרומת מחוברים ופיתוח	(₪ 365,000)
שווי מרכיב הקרקע	₪ 593,751
שטח הדירה	96.06 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,181

כן הפנתה לערכים שנקבעו בשומות המכרעות הבאות:

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	מועד קובע
אשר גולאק 17, נווה יעקב	30645/26	₪ 6,400	15.6.2016
כפר עברי 3, נווה יעקב	30647/42	₪ 5,500	20.1.2014
נווה יעקב 87, נווה יעקב	30646/8	₪ 6,400	1.12.2016
חיל האוויר 31, פסגת זאב	30669/12	₪ 8,000	9.10.2013

הכרעה

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 3,328 ₪ לא כולל מע״מ, לאחר הפחתות בגין מיקום בבניין ובינוי טרומי בעוד ששמאית המשיבה קבעה כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 6,000 ₪, זאת בהסתמך על הערך שנקבע בשומה מכרעת קודמת.

בחנתי את הערך שנקבע בשומה המכרעת הקודמת ומצאתי כי הוא מבוסס, בין היתר, על חילוץ מרכיב הקרקע מתמורה שהתקבלה עבור דירה בבניין. בעת החילוץ הופחת מרכיב המע״מ.

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

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בבניה רוויה אשר שוק הרוכשים שלה מורכב מפרטיים שאינם חייבים במע"מ. בהתאם לתקן שמאי 11 מאחר והרוכשים הפרטיים אינם מבצעים הבחנה בין מרכיב הקרן ומרכיב המע"מ על השומה להיות תואמת את חשיבת שוק הרוכשים הפוטנציאליים ולבטא את המחיר הסביר בין פרטיים המגלם את רכיב המע"מ.

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשים כי יש לבצע הפחתה בגין בינוי טרומי. ערכי השווי מגלמים השפעה של אופי הבינוי ככל שקיימת. בהסתמך על נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים ובשומה המכרעת הקודמת אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון במועד הקובע הוא 6,400 ₪. יצוין כי ערך דומה קבעתי בשומות מכרעות שערכתי בגו"ח 30646/8 (שד' נווה יעקב 91) למועד קובע 16.12.2016.

10. תחשיב השומה

מצב קודם

מפלס	תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
8.10	שטח דירה במפלס קיים	80.93	1.00	80.93
	שטח מרפסת פתוחה במפלס קיים	3.38	0.30	1.01
שטח אקוויוולנטי מצב קודם				81.94

מצב חדש

מפלס	תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם דחיה	מקדם עודפות	שטח במ"ר אקו'
8.10	שטח דירה במפלס קיים	80.93	1.00	1.0	1.00	1.00	80.93
	תוספת שטח עיקרי על חשבון מרפסת פתוחה	3.38	1.00	1.0	0.94	0.85	2.71
	תוספת מרפסת זיזית במפלס קיים	7.54	0.30	1.0	0.94	0.85	1.81
10.80	תוספת שטח עיקרי גרעיני במפלס חדש	15.69	1.00	1.0	0.94	0.85	12.58
	תוספת שטח עיקרי שולי במפלס חדש	65.77	1.00	0.8	0.94	0.85	42.19
	תוספת מרפסת גג במפלס חדש	4.27	0.30	1.0	0.94	0.85	1.03
שטח אקוויוולנטי מצב חדש							141.26

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	59.32 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	6,400 ₪
השבחה במועד הקובע	**379,591** ₪

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

השבחה בהתחשב בזכאות לפטור לפי סעיף 19 (ג)(1)

מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם דחיה	מקדם עודפות	שטח במ״ר אקו׳
שטח דירה במפלס קיים	80.93	1.00	1.0	1.000	1.00	80.93
תוספת שטח עיקרי לחיוב בהתחשב בפטור עד 140 מ״ר	[6]25.77	1.00	0.8	0.94	0.85	16.53
תוספת מרפסת זיזית במפלס קיים	7.54	0.30	1.0	0.94	0.85	1.81
תוספת מרפסת גג במפלס חדש	4.27	0.30	1.0	0.94	0.85	1.03
שטח אקוויוולנטי מצב חדש בהתחשב בפטור						100.30

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי לחיוב	18.36 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	6,400 ₪
השבחה במועד הקובע בהתחשב בזכאות לפטור לפי סעיף 19(ג)(1)	**117,496** ₪

11. השומה

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה בכפוף לזכאות לפטור
101-0316554	19.11.2017	379,591 ₪	189,796 ₪	58,748 ₪

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס׳ 954

[6] 25.77 מ״ר= 140 מ״ר - (80.93 מ״ר + 3.38 מ״ר + 81.46 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