תאריך: 28/12/2022
מספר מינוי: 1590-2022
מספרנו: 238-1590-2022

לכבוד

המבקשת, אאורה ישראל יזמות והשקעות
באמצעות השמאי דני טרשנסקי
בדוא"ל dani@ktap.co.il

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה רמת גן
באמצעות השמאי שאול לב
בדוא"ל shaul-lev@barak.net.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 1590-2022)
חלקות 89-86, 104-103 ו- 305 בגוש 6142
רחוב שלם 8-2, רמת גן

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור התכניות המפורטות בסעיף 2 להלן. חוות הדעת התבקשה בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: אאורה ישראל יזמות והשקעות ע"י שמאי המקרקעין דני טרשנסקי.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן ע"י שמאי המקרקעין שאול לב.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן:

תכנית *	מועד קובע
רג/753	21/04/1981
רג/340/ג/1	13/04/1985
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005
רג/340/ג/15	03/03/2006
רג/1622	28/12/2017

* על הנכס חלות תכניות נוספות אשר בהתאם להסכמת הצדדים אינן משביחות.

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 27/12/2022 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 28/09/2022 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשת:
- שומת השבחה מטעם הועדה המקומית רמת גן מיום 22/05/2022.
- מסמך מיום 23/05/2022 - שובר לתשלום בגין שומת ועדה מיום 22/05/2022.
- שומה אחרת מיום 27/07/2022.
- נסחי רישום חלקות 86-89, 103-104, 305.

ב. מטעם המשיבה:
- שומת המשיבה מיום 16/05/2022.
- מסמך מיום 22/09/2022- תגובה לשומה האחרת.
- חוזה בין עיריית ר"ג לבין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (ללא תאריך).

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6142
חלקות	86-89, 103-104, 305
שטח רשום כולל	6,873 מ"ר
תיאור הנכס	חטיבת קרקע המיועדת בתכנית רג/1622 לפרויקט פינוי בינוי
כתובת	רחוב שלם 8-2, רמת גן

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס מושא חוות הדעת נמצא בשכונת רמת שקמה, בדרום מזרח העיר רמת גן.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה לצד בניה חדשה ושטחי מסחר שכונתי.
חטיבת הקרקע הנדונה תחומה בין הרחובות שלם ממזרח ודרך הטייסים ממערב, בחלק הצפוני של רחוב שלם.
דרך הטייסים מהווה עורק תחבורה ראשית הנמצא בין הערים תל אביב ורמת גן.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

5.2 חטיבת הקרקע

חטיבת הקרקע כוללת 7 חלקות בגוש 6142 כמפורט להלן:

חלקה	86	87	88	89	103	104	305
שטח חלקה רשום	1,059 מ"ר	774 מ"ר	1,052 מ"ר	1,134 מ"ר	846 מ"ר	801 מ"ר	1,207 מ"ר
בנוי (במועדים הקובעים)	6 בנייני מגורים. 24 יח"ד בכל בניין (סה"כ 144 יח"ד)						מבנה מסחרי (9 יחידות)

לחטיבת הקרקע צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מזרחית לרחוב שלם וחזית מערבית לדרך הטייסים.

להלן מידות וגבולות חטיבת הקרקע:

- צפון מערב - חזית ברוחב של כ- 48 מ' הפונה לחלקה 964 ביעוד דרך (רחוב שלם).
- דרום מזרח - צלע באורך של כ- 50 מ' הפונה לחלקה 90 ביעוד מגורים עליה בנויים 2 מבני מגורים ותיקים.
- מערב - חזית ברוחב של כ- 154 מ' הפונה לחלקה 261 ביעוד שטח ציבורי פתוח ומעברה דרך הטייסים.
- מזרח - חזית ברוחב של כ- 164 מ' הפונה לרחוב שלם.

כאמור, במועדים הקובעים היו בנויים בחטיבת הקרקע הנדונה בנייני מגורים ותיקים ומבנה מסחרי המיועדים בתכנית רג/1622 לפינוי בינוי.

6. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>

להלן תכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	תאריך מתן תוקף	מהות
ל	1422	28/12/1967	חלקות 89-86, 104-103 - ביעוד מגורים ב'2. חלקה 305 ביעוד מלאכה.
רג/340	2591	27/12/1979	תכנית מתאר ר"ג
רג/340/ג'	2651	14/08/1980	שינוי אחוזי בניה באזור מגורים ב'2
רג/753	2704	06/04/1981	הרחבת דירות עד 100 מ"ר/יח"ד שטח רצפה (כולל מרפסת)
רג/340/ג/1	3181	29/03/1985	חדר גג (23 מ"ר)
רג/831/א'	3389	09/10/1986	איחוד וחלוקה מחדש ע"מ לאפשר הרחבת דירות (עד 100 מ"ר) ומיקום חדש של שבילי הולכי רגל ציבוריים.
רג/340/ג/3	4047	08/10/1992	מרתף
רג/1045	4207	13/04/1994	הקטנת קו בנין
רג/מק/340/ג/17		29/04/2004	משמרת מים
רג/מק/340/ג/19	5462	27/11/2005	ביטול חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי
רג/340/ג/21	5480	12/01/2006	חדר גג (40 מ"ר)
רג/340/ג/15	5495	16/02/2006	מחסן דירתי בשטח מרבי של 6 מ"ר
רג/מק/340/ג/21/א	5561	30/07/2006	ניוד זכויות בנייה בין הקומות
רג/340/ג/1/3	5629	15/02/2007	מרתף בקו בניין אפס
רג/מק/340/ג/2/3	5837	05/08/2008	מרתף עליון בגובה 4 מ' ומרתף תחתון בגובה 3.5 מ'
רג/1622 506-0107094	7639	13/12/2017	פינוי בינוי

להלן פירוט התכניות שנמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת:

6.1 מצב קודם

רג/ל' (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 28/12/1967):

מטרת התכנית הינה חלוקת הקרקע למגרשים לבנייני מגורים לשכון, התווית דרכים חדשות, הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנייני ציבור וקביעת אזורים לחנויות.

בהתאם לתשריט התכנית חטיבת הקרקע הנדונה מסומנת כדלקמן:

חלקה	מגרש	יעוד	זכויות בנייה	
305	1	אזור מלאכה	שטח מגרש מינימאלי:	1,225 מ"ר
			% בניה מקסי':	לפי אישור הועדה המקומית
86	2	אזור מגורים ב-2	שטח מגרש מינימאלי:	470 מ"ר
87	3		% בניה מקסי':	25%
88	4		מס' קומות:	2
104	4א'		מס' יח"ד בבית:	4-8
89	5		בנייני עזר:	5% מהמגרש
103	5א'			

6.2 מצב חדש

רג/340 (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 27/12/1979):

תכנית מתאר לעיר רמת גן.

בהתאם לתשריט התכנית, חטיבת הקרקע הנדונה מסומנות בייעוד **מגורים ב'2** ואזור מלאכה.

להלן זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית:

חלקה 305 - אזור מלאכה:

זכויות בנייה	מס' קומות	סה"כ זכויות בנייה
40%	3	120%

חלקות 86-89, 103-104 - אזור מגורים ב'2:

שטח מגרש מינימלי	מס' קומות	אחוזי בניה מקסימלי בקומה	שטח מרפסות בכל קומה	מס' דירות למגרש מינימלי
500 מ"ר	2	25%	8%	4

רג/340/ג' (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 14/08/1980):
שינוי לתכנית רג/340, בין היתר נקבעו ההוראות הבאות:

<u>קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות</u> -

- אחוזי הבניה באזורים השונים של המפורטים בלוח החלוקה לאזורים, יהיו בהתאם ל"אחוזי הבניה המקסימאליים" בטורים 5-6 המהווים את שטח הבנין כולל מרפסות.
- לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים אלו:
  א. עליות וחדרי יציאה לגג שאושרו ע"פ סעיף 8ד'.
  ב. שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
  ג. בקומת העמודים המפולשת, בקומה שמתחת לפני הקרקע שטחם של מוסך, חניה או מקומות חניה לדיירי הבנין, חדר הסקה, חדר מכונות, קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, טרנספורמטור, מקלט, חדר מכונות ופיר מעלית וכו'.
  ד. מחסן עבור אחסון אופנים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.

<u>סגירת מרפסות</u> - הועדה תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסתה לתוקף של תכנית זו בתנאים המפורטים בתכנית.

<u>מרפסות שרות</u> - מרפסת הצמודה למטבח או לחדר האמבטיה והשירותים שנועדה לאחסנת חומרי וכלי ניקוי, להצבת מכונת כביסה, תליית כביסה וכיוצ"ב. מרפסת השרות נכללת באחוזי הבניה. לא תותר הקמת יח"ד אלא אם נקבעה בה מרפסת שרות (כולל מסתור כביסה) כדלקמן:
א. יח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל - מרפסת שרות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר.
ב. יח"ד ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר - מרפסת שרות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

<u>עליות גג וחדרי יציאה לגג</u> - בגג שטוח של בית, יהיה בסמכות הועדה לאשר בניית עליית גג. בין היתר נקבע שהשטח המקסימלי לבנייה יהיה 75% משטח הגג בתנאי שיוצא היתר לבנייתו לאחר מועד תוקף תכנית זו. הכניסה לגג תהיה דרך מדרגות פנימיות מן הדירות אליהן הן מוצמדות.

<u>מרתפים</u> - באזור מגורים א' ו- א'1 תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר, למעט מקלט וחניה. המרתף לא ישמש למגורים.
ביחידות מסחריות בק"ק תותר תוספת קומת מרתף בשיעור של עד 50% משטח היחידה המסחרית בתנאי ששטח היחידה לפחות 100 מ"ר והגישה למרתף מתוך היחידה המסחרית.

קביעת אחוזי בניה בבניינים קיימים בני 2 קומות באזור מגורים ב' ו- ג' -
בבניינים קיימים בני 2 קומות מעל ק"ק או מעל קומת עמודים מפולשת, תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשטח רצפות כולל עד 40% משטח החלקה בתנאי כי תוגש תכנית בינוי אחידה להרחבת כל הבניין וללא פגיעה בקווי הבנין.

להלן זכויות הבניה באזור מלאכה (חלקה 305):

שטח מגרש מינימלי	זכויות בנייה	מס' קומות	סה"כ זכויות בנייה
500 מ"ר	**40%**	3	120%

להלן זכויות הבניה באזור מגורים ב'2 בהתאם להוראות התכנית (חלקות 89-86, 103-104):

שטח מגרש מינימלי	מס' קומות	אחוזי בניה מקסימלי בקומה	מס' דירות למגרש מינימלי
500 מ"ר	2	35%	4

רג/753 - רמת השקמה (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 16/04/1981):
מטרת התכנית קביעת ייעודי השטחים בתחום התכנית ומתן אפשרות להרחבת הדירות בבניינים הקיימים.
בהתאם לתשריט התכנית, חלקות 89-86 מסומנות בייעוד **מגורים** וחלקה 305 מסומנת ביעוד **מלאכה.**
בהוראות התכנית נקבע כי תותר הרחבת שטח יחידות הדיור עד לשטח רצפות של 100 מ"ר כולל מרפסות.

רג/340/ג/1 (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 29/03/1985):
הוראות בניה על גגות.
יותרו חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה. הכניסה מכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן הן מוצמדות.
בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

רג/831/א' (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 09/10/1986):
מטרת התכנית לאחד ולחלק מחדש שטח בנוי על מנת לאפשר הרחבת הדירות, לקבוע מחדש מקומו של שביל ציבורי פתוח להולכי רגל בין מבני דירות קיימות.
התכנית מסמנת את חלקה 305 ביעוד מלאכה ואת חלקות 89-86, 104-103 ביעוד מגורים ושטח לרה-פרצלציה (עם סימון קו ההרחבה של הבניינים).
בהוראות התכנית נקבע כי באזור המגורים תותר הרחבת דירה עד 100 מ"ר כולל מרפסות ובהסכמת השכנים.
חלקות 86, 88 ו- 89 - ההרחבה תהיה עד השביל להולכי רגל ליד חלקות 303-302 ולא יפתחו פתחים לצד השביל.

כמו כן, להלן הוראות החלוקה החדשה:

א. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
ב. מותר יהיה לבצע את האיחוד והחלוקה החדשה בהסכמת בעלים בתנאי שתתקבל גם הסכמת כל יתר בעלי הזכויות בקרקע.
ג. אם החלוקה תבוצע שלא בהסכמת הבעלים, יהיה על הוועדה המקומית להפקיד טבלת איזון.
ד. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

רג/340/ג/3 (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 08/10/1992):
הוראות בניה למרתפים.
בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי באזורי המגורים (למעט אזורי המגורים שבצפיפות נמוכה), תותר קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית, לשימושים הבאים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח יותר למחסנים לדיירי הבית בלבד, בשטח מקסימאלי של 6 מ"ר/יח"ד.
הועדה המקומית רשאית לאשר גישה לחניה שבמרתף שתהא מותרת גם עד גבולות המגרש ובאופן שלא תהא כל בליטה מעל פני הקרקע בתחום קו הבניין וכן מוסמכת הועדה להתיר מרתפים לצרכי חניה (בלבד) עד גבולות המגרש.
לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה.

רג/1045 (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 13/04/1994):
התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 2.9 דונם הכוללת בין היתר את חלקות 87, 103 ו- 104.
מטרת התכנית הקטנת קו הבנין בקטע רחוב שלם מ- 5 מ' ל- 3.6 מ'. כמו כן נקבע כי שיפוץ חזיתות ייכלל בתנאי ההיתר.

רג/מק/340/ג/19 (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 27/11/2005):
מטרת התכנית בין היתר, לבטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר מדרגות כשטח עיקרי, להתיר הוספת שטחי שרות, לבטל את סעיף 26' בתקנון תכנית רג/340/ג'.
ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים) התשנ"ב 1992.

רג/340/ג/21 (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 12/01/2006):
הוראות בניה על גגות.
יותר חדר גג בשטח של 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור בתוספת שטח הממ"ד (אם יבוקש במפלס זה) לפי הקטן מבניהם.
למרות האמור לעיל תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר אף אם שטח זה עולה על 50% שטחה העיקרי של הדירה.

הגובה הפנימי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.
תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, גובה המצללה לא יעלה על 3 מ'.

רג/340/ג/15 (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 16/02/2006):
הוראות בניה למחסנים דירתיים.
בכל אזורי המגורים ניתן יהיה לבנות מחסנים ע"פ החלופות הבאות:

1. מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה, אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר, ללא כל שינוי בקווי בנין ובמס' הקומות.
2. מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד, בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ-4 מ"ר ולא יהיה גדול מ-10 מ"ר נטו. שטח זה יחשב כשטח שירות של בעלי הדירות באותה הקומה, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' הקומות.
3. לחלופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המירבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו. השטח ייחשב כשטח שרות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיח"ד המאושרות בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.
4. בקומה מפולשת שטחי השרות יהיו ע"פ רג/340 על כל תיקוניה ולא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

רג/מק/340/ג/21/א' (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 30/07/2006):
הוועדה רשאית לאשר ניוד שטחים עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון. ללא שינוי בסל זכויות הבניה, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' הקומות.
לא יאושר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים ע"פ תכנית רג/340/ג/21.

רג/340/ג/3/1 (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 15/02/2007):
בהוראות התכנית נקבע כי באזורי מגורים ב', ב' מיוחד, מגורים ג', ג' מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית ו/ או חזית חנויות, ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) על מנת לאפשר גישה לחנייה וחניה במרתף.

רג/מק/340/ג/3/2 (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 05/08/2008):
בכל אזורי המגורים למעט בצמודי קרקע, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גבוה מ-4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גבוה מ-3.5 מ'.
מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם ישוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון מכפילי חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכד').

רג/1622, 506-0107094 - רחוב שלם 8-2 (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 13/12/2017):

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 14.6 דונם ומטרתה פינוי 144 יח"ד קיימות ב- 6 מבנים ומבנה מסחרי והקמת 3 מגדלי מגורים הכוללים 522 יח"ד.

בהתאם לתשריט התכנית שונה יעוד חטיבת הקרקע הנדונה לאזור מגורים ד'.

להלן טבלת זכויות הבניה (השטחים במ"ר):

שימוש	תא שטח	שטח מגרש	שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת	שטח שרות מעל הכניסה הקובעת	שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת	מס' יח"ד (2)	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת (3)	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	מרפסות בנוסף לשטח עיקרי (4)
מגורים ד'	100	1,880	15,450 (1)	7,107	9,400	170	30	5	2,040
מסחר (5)			2,000	800			2	5	
מגורים ד'	101	2,340	15,990	7,355	11,700	176	30	5	2,112
מבנים ומוסדות ציבור			300	135					
מגורים ד'	102	2,160	15,990	7,355	10,800	176	30	5	2,112
מבנים ומוסדות ציבור			300	135					
חניון	202	282			1,410			5	
	203	282			1,410			5	
	302	450			2,250			5	

הערות לטבלה:

(1) מתוך סך השטחים העיקריים למגורים, יקבע שטח עבור מועדון דיירים בהיקף של 150 מ"ר לכל אחד מהמגדלים, אשר ירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות.

(2) 12מתוך סך יחידות הדיור, יקבעו 100 יח"ד קטנות (20%) בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.

(3) 30 קומות מעל מפלס כניסה מתוכן ק"ק ו- 4 קומות בבנייה מרקמית, קומת גג טכני ובסה"כ 116 מ'.

(4) לכל יח"ד תצורף מרפסת שמש בשטח ממוצע של 12 מ"ר (6,264 מ"ר=12 מ"ר x 522 יח"ד).

(5) זכויות בנייה למסחר שלא ינוצלו במסגרת תכסית הבניה והקומות, יתכלו.

כמו כן יותרו השימושים הבאים:

1. מגורים.
2. שטחים מסחריים לרבות חנויות, מרפאות, קליניקות, בתי קפה, חדרי כושר ומסעדות.
3. שטחי ציבורי עבור גני ילדים, מבני חינוך וקהילה וכן חצרות ייעודיות ורווחה.
4. מרתפים וחניות תת קרקעיות.

עיקרי הוראות הבינוי:

1. הבינוי במגרש כולל 3 מגדלי מגורים.
2. שטחי המסחר ימוקמו בקומות התחתונות (עד 2 קומות) של המבנה הצפוני בחזיתות הפונות לרחוב שלם ולדרך הטייסים.
3. שטחי הציבור ימוקמו בקומת הכניסה של מבני המגורים ובקומה הראשונה ככל ויידרש.
4. גובה קומות - קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.4 מ׳ ברוטו וגובה קומת קרקע למסחר לא תעלה על 8 מ׳ ברוטו.
5. התכנית ממצה את כל זכויות הבניה במגרשים וגוברת על תכנית רג/340 על שינוייה.
6. ניתן יהיה להוסיף עד 3 קומות מגורים בסמכות ועדה מקומית.

6.3 רישוי

בעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נמצאו מספר היתרי בניה ובקשות להיתרי בניה בחטיבת הקרקע הנדונה התואמים את הפירוט בשומות הצדדים.

להלן טבלה מסכמת של שטחי הבנייה במתחם בהתאם להיתרי הבניה (מ״ר):

	שטח בנוי (היתרים משנת 1960)			תוספות בהיתרים (במתחם)	סה״כ שטח בנוי במתחם
	שטח בבניין	מס׳ בניינים	סה״כ במתחם		
שטח בקומות	806.91	6	4,841.46	790.98	**5,632.44**
שטח מרפסות	137.58		825.48	44.61	**870.09**
סה״כ	944.49		5,666.94	835.59	**6,502.53**
חדרי גג (במתחם)				408.70	**408.70**
מחסנים בדירות (במתחם)				12.00	**12.00**

הערה: לא הובאו בחשבון שטחי בנייה בהיתרים אשר בנייתם לא מומשה בפועל.

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

ע"פ העתקי רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 26/06/2022, קיימים הרישומים הבאים:

נושא	פירוט						
גוש	6142						
חלקות	86	87	88	89	103	104	305
שטח רשום	1,059.00	774.00	1052.00	1134.00	846.00	801.00	1207.00
תת חלקות	25	25	25	25	25	25	10
תקנון	מצוי						
בעלויות	בעלים שונים						
משכנתאות	מספר הערות על משכנתאות						
הערות	הערה בדבר העברה לזרים - סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד 1960						
	הערת אזהרה לפי סעיף 126 למוטב אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ (הסכם פינוי בינוי).						
	הערה צו ניהול אפוטרופוס בתת"ח 18.	הערה על צו הריסה תת"ח 7, 3	הערה על מינוי אפוטרופוס תת"ח 8.	הערה על מינוי אפוטרופוס תת"ח 14.	-	-	הערה על צו מניעה תת"ח 4.
	-	-	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128, תת"ח 20.	הערת אזהרה לפי סעיף 126 למוטב שלף איתי, תת"ח 21.	-	-	הערה על מינוי אפוטרופוס תת"ח 5.

להלן פירוט שטח הדירות וחלקן היחסי ברכוש המשותף:

חלקה / תת"ח	86		87		88		89		103		104		305	
	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף
1	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	26.52	11.111%
2	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.52	11.111%
3	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.52	11.111%
4	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	26.52	11.111%
5	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	26.52	11.111%
6	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.52	11.111%
7	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.52	11.111%
8	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	26.52	11.111%
9	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	26.52	11.111%
10	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	-	-
11	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	-	-
12	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	-	-
13	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	-	-
14	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	-	-
15	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	-	-
16	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	-	-
17	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	-	-
18	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	-	-
19	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	-	-
20	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	-	-
21	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	-	-
22	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	-	-
23	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	26.04	3.869%	-	-
24	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	29.75	4.464%	-	-
סה"כ	669.48	100%	669.48	100%	669.48	100%	669.48	100%	669.48	100%	669.48	100%	238.68	100%

7.2 <u>מימושים קודמים בחלקות</u>

להלן רשימת המימושים בחטיבת הקרקע הנדונה בהתאם למידע משומות הצדדים ומערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מס"ד	חלקה	תת"ח	מועד המכר	הערות
1	86	22	13/06/2013	שמאי המשיבה מציין כי נמכרה מחצית מתת החלקה. מבדיקה, תת החלקה נמכרה בשלמות
2	86	9	05/04/2016	
3	86	15	10/07/2019	
4	86	2	23/10/2019	
5	87	6	01/10/2014	
6	87	19	25/12/2017	מדווח כעסקה מיום 30/08/2017
7	88	10	22/06/2015	
8	88	17	31/10/2013	
9	88	23	03/07/1994	
10	88	6	10/07/2019	
11	88	2	06/08/2017	מכר של 1/6 חלקים
12	88	4	26/05/2019	
13	89	17	10/05/1999	
14	89	20	19/01/2015	
15	89	6	28/10/2013	נמכר שוב ביום 02/11/2016
16	89	21	06/02/2022	
17	89	9	15/09/2014	
18	89	18	15/09/2014	
19	89	24	18/03/2018	
20	89	12	20/09/2019	
21	103	15	05/12/2013	
22	103	17	20/11/2014	
23	103	24	27/11/2015	
24	103	11	28/01/1998	
25	103	4	10/11/1998	מכר של חלקים. ישנם מימושים נוספים במועדים שונים.
26	103	8	02/07/2000	
27	103	20	23/07/2003	
28	103	7	31/12/2003	
29	103	18	17/06/2004	
30	103	10	27/11/2005	
31	103	18	11/12/2005	
32	103	1	25/12/2007	
33	103	6	04/11/2018	

34	104	3	14/06/2017	מדווח כעסקה מיום 21/08/2003
35	104	14	28/06/2015	
36	104	17	07/07/2016	
37	104	20	07/10/2015	נמכרה גם ביום 06/02/2012
38	104	21	09/10/2013	שמאי המשיבה מציין כי הממכר הינו של מחצית מתת החלקה. קיים מימוש מלא ביום 02/02/1999 וביום 13/07/2010.
39	104	24	30/01/2017	שמאי המשיבה מציין כי הממכר הינו של מחצית מתת החלקה. קיים מימוש מלא ביום 29/10/2015.
40	104	22	28/01/1998	נמכר שוב ביום 18/04/1999 וביום 05/11/2009
41	104	2	30/03/1998	
42	104	1	15/09/1998	
43	104	7	21/12/1998	
44	104	6	27/01/2002	
45	104	4	22/08/2003	
46	104	5	23/03/2007	נמכר שוב ביום 28/05/2009
47	104	16	07/05/2007	

7.3 <u>הסכם פינוי בינוי</u>

להלן עיקרי פרטי הסכם פינוי בינוי שנחתם בין "אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ" לבין בעלי הזכויות בדירות המגורים ויחידות המסחר בחלקות 86-89, 103-104 ו- 305, כמפורט בשומת המבקשת:

א. הגדרות

"**הבניינים החדשים**" - שלושת הבניינים שיוקמו במתחם על פי תכנית איחוד וחלוקה או ע"פ התכניות החלות ו/או התכניות שידרשו מוסדות התכנון כתנאי לביצוע הפרויקט ואשר יבנו על ידי היזם הכוללים 522 יח"ד (מתוכן 163 יח"ד חדשות לבעלי הזכויות כולל יחידות הקרן), דירות היזם, שטחי מסחר ושטחי ציבור.

"**דירת הבעלים החדשה**" - דירת מגורים שתבנה במסגרת הפרויקט ע"פ המפרט הטכני, לה יהיה זכאי הבעלים בתוספת 50.00 מ"ר על שטח דירתו הקיימת בהתאם לטבלת שטחי הדירות הקיימות שהוכנה ע"י שמאי בעלי הזכויות המצורפת כנספח להסכם זה, או דירת מגורים בשטח 90 מ"ר, לפי הגבוה.
ככל שיחידת הבעלים הקיימת ממוקמת בחלקת המסחר, שטח הדירה החדשה לה יהיה זכאי יהיה 80 מ"ר (בנוסף לדירה זו יהיה זכאי ליחידת מסחר חדשה).
הדירה החדשה תכלול ממ"ד בשטח שלא יפחת מהקבוע בתקן. בדירה החדשה יהיו שני כיווני אוויר עיקריים לפחות שאינם נגדיים. בנוסף לכל דירה תוצמד מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר, מקום חניה באחת מקומות המרתף, מחסן באחת מקומות המרתף בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר.

הקומות בהן ימוקמו דירות בעלי הזכויות החדשות בנינים החלקים יהיו החל מקומה תשיעית ועד לקומה 21 (למעט דירות הקרן).

"**קרן תחזוקה**" - 620 מ"ר עיקרי + 125 מ"ר שטחי שירות יועמדו לטובת הקרן לשם מימון דמי הניהול.

"**יחידות המסחר**" - יחידת המסחר לה יהיה זכאי כל אחד מהבעלים שיחידתו הקיימת ממוקמת בחלקת המסחר. שטחה של יחידת המסחר יהיה בשטח עיקרי של 100 מ"ר לא כולל שטחי פריקה וטעינה, שטחי תפעול ושטחים משותפים. מובהר כי הבעלים הזכאי ליחידת המסחר החדשה יהיה זכאי גם לדירת הבעלים החדשה כהגדרתה.

"**דירות בעלי הזכויות החדשות**" - 144 יח"ד חדשות, 9 הדירות החדשות לבעלי המסחר ו- 9 יח"ד המסחר החדשות שיבנו עבור בעלי הזכויות במסגרת הפרויקט וכן דירות הקרן.

ב. מהות העסקה

הבעלים והיזם מתקשרים בזאת בעסקת פינוי בינוי לפיה יהרוס היזם את הבניינים הקיימים במתחם וימסור לבעלים את דירותיו החדשות, יבצע את העבודות, וישלים את הפרויקט והכל על חשבונו ובאחריותו המלאה ובתמורה ימכור הבעלים את מלוא זכויותיו בממכר וימסור את החזקה בממכר ליזם כאמור בהסכם זה.

ג. עלויות הובלה

היזם מתחייב לשלם את כל עלויות ההובלה שידרשו לצורך העברת מטלטליו ותכולת הדירה הקיימת לכל מקום ברחבי המדינה לרבות יהודה ושומרון, וכן כל עלות ההובלה שיידרשו לצורך החזרת המטלטלים והתכולה, אל הדירה החדשה.

ד. דמי שכירות

היזם מתחייב לשלם לבעלים, החל ממועד פינוי דירתו בפועל ועד למועד קבלת החזקה בדירתו החדשה בהתאם להוראות הסכם זה, סך חודשי שיקבע ביחס לכל אחת מהדירות הקיימות ע"פ קביעת שמאי בעלי הזכויות, כסך ראוי המשקף את דמי השכירות עבור דירת המגורים בעלת מאפיינים דומים לדירת הבעלים הקיימת ובתוספת של 10% על קביעה זו.

באשר ליחידות המסחר ישולמו דמי שכירות ראויים בהתאם למשולם בפועל ב- 24 חודשים טרם מועד הפינוי.

בעל הדירה המשכיר את דירתו בשכירות חופשית לתקופה של 12 חודשים לצד ג' לפני מועד הפינוי יהיה זכאי לקבל את דמי השכירות לפי קביעת שמאי בעלי הזכויות ועד ל- 20% מקביעת השמאי.

ה. חברת ניהול וקרן תחזוקה

היזם מתחייב להתקשר עם חברת ניהול בעלת מוניטין וניסיון בתחום הניהול ותחזוקת בנייני מגורים מרובי דיירים, שתהא אמונה על ניהול הבניינים החדשים, לרבות מרתפי החניה ותחזוקתו של הרכוש המשותף וניקיונו.

לשם מימון חלקי או מלא דמי הניהול והאחזקה מכל סוג שיידרשו לצורך ניהול ותחזוקת הבניינים, מתחייב היזם להעמיד לבעלי הזכויות את יחידות הקרן וזאת מעבר לדירות התמורה להן זכאיים כלל בעלי הפרויקט.

להלן טבלת הדירות במצב הנכנס והיוצא בהתאם לפירוט בהסכם:

קומה	תת"ח	חלקה 87		חלקה 86		חלקה 104		חלקה 88		חלקה 103		חלקה 89	
		רח' שלם 4		רח' שלם 4א'		רח' שלם 6		רח' שלם 6א'		רח' שלם 8		רח' שלם 8א'	
		נכנס	יוצא	נכנס	יוצא	נכנס	יוצא	נכנס	יוצא	נכנס	יוצא	נכנס	יוצא
קרקע	1	72.00	122.00	59.00	109.00	40.00	90.00	40.00	90.00	71.00	121.00	40.00	90.00
	2	40.00	90.00	73.00	123.00	40.00	90.00	40.00	90.00	66.00	116.00	40.00	90.00
	3	58.00	108.00	40.00	90.00	58.00	108.00	40.00	90.00	64.00	114.00	40.00	90.00
	4	40.00	90.00	40.00	90.00	70.00	120.00	40.00	90.00	72.00	122.00	40.00	90.00
	5	71.00	121.00	58.00	108.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00
	6	40.00	90.00	66.00	116.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	58.00	108.00
	7	40.00	90.00	73.00	123.00	66.00	116.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00
	8	40.00	90.00	59.00	109.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00
קומה א'	9	72.00	122.00	59.00	109.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00
	10	66.00	116.00	73.00	123.00	40.00	90.00	40.00	90.00	66.00	116.00	40.00	90.00
	11	40.00	90.00	70.00	120.00	40.00	90.00	40.00	90.00	64.00	114.00	40.00	90.00
	12	40.00	90.00	40.00	90.00	70.00	120.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00
	13	71.00	121.00	58.00	108.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00
	14	40.00	90.00	70.00	120.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00
	15	40.00	90.00	73.00	123.00	66.00	116.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00
	16	40.00	90.00	59.00	109.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00
קומה ב'+גג	17	72.00	122.00	59.00	109.00	40.00	90.00	85.00	135.00	40.00	90.00	40.00	90.00
	18	106.00	156.00	40.00	90.00	40.00	90.00	61.00	111.00	105.00	155.00	40.00	90.00
	19	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	93.00	143.00	40.00	90.00
	20	40.00	90.00	81.00	131.00	40.00	90.00	72.00	122.00	114.00	164.00	40.00	90.00
	21	40.00	90.00	81.00	131.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40	90.00
	22	61.00	111.00	70.00	120.00	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	61.00	111.00
	23	40.00	90.00	40.00	90.00	61.00	111.00	51.00	101.00	66.00	116.00	40.00	90.00
	24	40.00	90.00	40.00	90.00	40.00	90.00	55.00	105.00	83.00	133.00	40.00	90.00
סה"כ שטח דירות		**1249.00**	-	**1421.00**	-	**1111.00**	-	**1084.00**	-	**1384.00**	-	**999.00**	-
מרתף/מקלט		**32.00**	-	**32.00**	-	**32.00**	-	**32.00**	-	**32.00**	-	**32.00**	-
חדר מדרגות		**24.00**	-	**24.00**	-	**24.00**	-	**24.00**	-	**24.00**	-	**24.00**	-
סה"כ שטח הבניין		**1305.00**	-	**1477.00**	-	**1167.00**	-	**1140.00**	-	**1440.00**	-	**1055.00**	-

7.4 <u>הסכם משנת 2021 בין עיריית רמת גן לבין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ</u>

הוצג בפני העתק הסכם משנת 2021 שנחתם בין עיריית רמת גן לבין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ.

להלן עיקרי פרטי ההסכם:
הצדדים מבקשים להעלות את ההסכמות ביניהם בנוגע להקמת המבנה הציבורי ורישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם העירייה, ביחס לחטיבת קרקע הכלולה בתכנית רג/1622.
היזם יתכנן, יבצע, יקים וישלים על חשבונו בניית מבנה ציבורי במתחם הנדון.
היזם לא ידרוש ולא יקבל כל תשלום או תמורה או החזר או קיזוז מכל מין וסוג שהוא – ישירים או עקיפים מאת העירייה ו/או הועדה המקומית בגין ביצוע העבודות. במידה ויקבע בהליך כל שהוא שיתנהל ביחס להיטל ההשבחה כי יש להפחית את סכומי הקמת המבנה הציבורי מההשבחה, היזם ישלם לעירייה את סכום ההפחתה שנקבעה בהליך האמור על מנת לעמוד בהסכמתו והתחייבותו שתחול עליו באופן מלא.

שטחים אשר יועברו ע"ש עיריית רמת גן:
- 4 חניות תת קרקעיות בצמידות לגני הילדים.
- גני ילדים בקומת הקרקע של מגדלי המגורים.

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

ב. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ג. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ד. מיקום חטיבת הקרקע ברחוב שלם 8-2, רמת גן.

ה. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ו. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
רג/753	01/05/1981	₪ 1,699	₪ 728
רג/ג/340/1	13/04/1985	₪ 7,408	₪ 3,296
רג/מק/ג/340/19	12/12/2005	₪ 394,500	₪ 244,283
רג/ג/340/15	03/03/2006	₪ 1,183,500	₪ 263,159
רג/1622	28/12/2017	₪ 88,350,164	₪ 6,045,991

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע״י הצד שכנגד.

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע״י הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 עמדת המשיבה

9.1.1 כללי

הערכת היטל ההשבחה הינה למימוש מלוא זכויות הבניה הכלולות בתכנית רג/1622 בבקשות להיתרי בניה.

שומת המשיבה נערכה לחטיבת קרקע הכוללת את חלקות 89-86, 104-103 ו-305 בגוש 6142 בשלמות למעט תת חלקה 21 חלקה 89 בגוש 6142 ברחוב שלם 8א' שנמכרה בהתאם להסכם מכר מיום 06/02/2022.
כמו כן, בכל מדרגת השבחה הובאו בחשבון מימושים קודמים רלוונטיים כמפורט להלן:

מס"ד	חלקה	תת"ח	מועד הסכם	הערות
1	86	22	13/06/2013	מחצית מתת החלקה
2	87	6	01/10/2014	
3	87	19	25/12/2017	
4	88	10	22/06/2015	
5	88	17	31/10/2013	
6	88	23	03/07/1994	
7	89	17	10/05/1999	
8	89	20	19/01/2015	
9	103	15	05/12/2013	
10	103	17	20/11/2014	
11	104	3	14/06/2017	
12	104	14	28/06/2015	
13	104	20	07/10/2015	
14	104	21	09/10/2013	מחצית מתת החלקה
15	104	24	30/01/2017	מחצית מתת החלקה

תכנית	מועד קובע	מספר דירות חייבות בהיטל
רג/753	01/05/1981	129.5
רג/340/ג/1	13/04/1985	129.5
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	131.5
רג/340/ג/15	03/03/2006	131.5
רג/1622	28/12/2017	143.00

9.1.2 תכניות בגינן נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה -

בשומת המשיבה נקבע כי התכניות הבאות אינן משביחות את הנכס הנדון: רג/340, רג/340/ג', רג/831/א', רג/340/ג/3, רג/1045, רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/17, רג/340/ג/21, רג/מק/340/ג/21/א', רג/340/ג/1/3 ו- רג/מק/340/ג/2/3.

9.1.3 ערכי שווי -

א. <u>ערכי שווי לתכנית רג/753 (01/05/1981)</u>

שווי מ"ר מבונה בהתאמה לנכס הנדון נקבע לסך של 1.20 ₪ בהתבסס על נתוני שווי מחוברות מקרקעין וערכם כדלקמן:

מועד	מחיר קרקע לחדר	הערות
דצמ-80	25,000-50,000 שקל	
אוק-81	35,000-50,000 שקל	שכונות נחשלות

ב. <u>ערכי שווי לתכנית רג/340/ג/1 (13/04/1985)</u>

שווי מ"ר מבונה בהתאמה לנכס הנדון נקבע לסך של 100 $ בהתבסס על נתוני שווי מחוברות מקרקעין וערכם כדלקמן:

מועד	מחיר קרקע לחדר	הערות
דצמ-84	$ 2,500	שכונות
דצמ-85	$ 2,500	

ג. <u>ערכי שווי לתכניות רג/מק/340/ג/19 ו- רג/340/ג/15 (2005-2006)</u>

שווי מ"ר מבונה בהתאמה מיקום הנכס הנדון נקבע לסך של 3,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקה כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	בנוי	הממכר	התמורה
01/06/2006	6207/34	רחובות הנהר 18	חד קומתי ותיק	מחצית מחלקה	$550,000
ניתוח עסקה:					
שטח קרקע		582.00			
שטח קרקע נמכרה		291.00			
צפיפות	6יח"ד/450 מ"ר	3.88		יח"ד	
		שטח	**מקדם**		
שטח עיקרי	121%	352.11	100%	352.11	
חדרי גג		40.00	150%	60.00	
מחסנים		6.00	100%	24.00	
סה"כ				436.11	
שווי מ"ר מבונה אקו'				**$1,260**	
שווי מ"ר מבונה אקו' בהתאמה למיקום				**3,000** ₪	

ד. ערכי שווי לתכנית רג/1622 (506-0107094) (מועד קובע 28/12/2017) -

מצב קודם -

דירות בנויות בגוש 6142 ע"פ דיווחי מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	חלקה	תת"ח	כתובת	תמורה	שטח	תמורה למ"ר
14/06/2017	104	3	שלם 6	₪ 960,000	53.00	₪ 18,113
28/06/2017	237	23	שלם 35/בניהו 30	₪ 1,420,000	64.00	₪ 22,188
23/03/2017	381	13	מלכי צדק 21	₪ 1,390,000	61.00	₪ 22,787
22/03/2017	320	4	אחד העם 27	₪ 1,400,000	60.00	₪ 23,333
11/01/2017	91	11	שלם 14, 16א', הטייסים 6	₪ 1,250,000	53.00	₪ 23,585
01/02/2017	182	4	מלכי צדק 22	₪ 1,250,000	50.00	₪ 25,000
05/07/2017	161	2	מלכי צדק 8	₪ 1,400,000	41.00	₪ 34,146
20/11/2017	96	14	שלם 26/הטייסים	₪ 1,300,000	38.00	₪ 34,211
20/07/2017	152	1	מלכי צדק 4	₪ 1,300,000	38.00	₪ 34,211
11/07/2017	185	1	יהושפט 17	₪ 1,620,000	38.00	₪ 42,632
שווי מ"ר בנוי בדירה בשטח של כ- 37.50 מ"ר						**₪ 31,000**

מצב חדש -

דירות חדשות במגדל, אחד העם 14, גו"ח 6141/89 ע"פ דיווחי מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	שטח במ"ר	חדרים	קומה	התמורה	תמורה למ"ר
19/01/2017	119.00	5	19	₪ 2,740,000	₪ 23,025
01/02/2017	119.00	5	20	₪ 2,750,000	₪ 23,109
23/03/2017	119.00	5	22	₪ 3,000,000	₪ 25,210
03/04/2017	117.00	5	20	₪ 2,750,000	₪ 23,504
04/04/2017	119.00	5	27	₪ 3,120,000	₪ 26,218
05/04/2017	119.00	5	21	₪ 2,800,000	₪ 23,529
06/04/2017	120.00	5	28	₪ 3,180,000	₪ 26,500
10/05/2017	119.00	5	19	₪ 2,770,000	₪ 23,277
16/05/2017	117.00	5	18	₪ 2,750,000	₪ 23,504
12/01/2017	120.00	5	24	₪ 2,990,000	₪ 24,917
שווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת 22					**₪ 24,279**
שווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת 15 (1.5% לקומה)					**₪ 21,970**
קיזוז מע"מ (17%)					₪ 18,778
קיזוז רווח יזמי (20%)					₪ 15,648
עלות בנייה למ"ר					₪ 9,350
שווי מ"ר מבונה ביח"ד ממוצעת					**₪ 6,300**

החלטת שמאי מכריע:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מצב חדש	מצב קודם
					דירה חדשה 107 מ"ר	דירה ישנה 60 מ"ר
					שווי מ"ר בנוי	דמ"ש חודשיים
שלומי יפה	21/01/2020	6174/34	אחד העם 54	27/08/2015	₪ 21,200	₪ 3,200

מסחר -

תאריך	גו"ח	שטח	שנת בנייה	תמורה	תמורה למ"ר
26/02/2017	6158/1339/3	21.00	1967	₪ 427,000	₪ 20,333
22/03/2017	6158/218/5	49.00	1960	₪ 825,000	₪ 16,837
10/10/2017	6127/769/1	45.00	2017	₪ 919,620	₪ 20,436
05/07/2017	6207/607/1	71.00	1972	₪ 1,375,000	₪ 19,366
16/02/2018	6158/1231/2	24.00	1957	₪ 400,000	₪ 16,667
25/02/2018	6109/415/143	38.00	1990	₪ 720,000	₪ 18,947
ממוצע					₪ 18,764
שווי מ"ר בנוי למסחר בהתאמה למיקום **(15%)**					₪ 15,950
קיזוז רווח יזמי **(25%)**					₪ 12,760
עלות בנייה למ"ר					₪ 6,500
שווי מ"ר מבונה מסחר					₪ 6,260
שווי לאחר הפחתה לגודל (במעוגל) 10%					₪ 5,600
שווי מ"ר מבונה בק"א **70%**					₪ 3,920
שווי מ"ר מבונה ממוצע					₪ **4,760**

9.1.4 גורמים ושיקולים ותחשיבי ההשבחה -

א. תכנית רג/753

ההשבחה חושבה בגין האפשרות להרחיב את שטח הדירות הקיימות עד 100 מ"ר/יח"ד.

הובאה בחשבון תוספת השטח מעבר לשטח הבניה בהיתרי הבניה וכן הפחתה בשיעור של 80% בגין שוליות, דחייה, התאמות ומושע.

להלן תחשיב ההשבחה:

רג/753	מועד קובע	01/05/1981
סה"כ שטח בנוי ע"פ היתרי בניה		6,570.00
סה"כ שטח בנוי בגג ע"פ היתרי בניה *		367.00
דירות שאינן נכללות במדרגת ההשבחה		14.50

מצב קודם			
סה"כ שטח בנוי (בקיזוז דירות שאינן נכללות בהערכה)			5,970.75
מצב חדש	**יח"ד**	**שטח**	
תוספת שטח	130.50	100.00	13,050.00
ההשבחה			7,079.25
הפחתה בגין שוליות, דחייה, התאמות ומושע			0.20
שווי מ"ר מבונה			₪ 1.20
השבחה בש"ח			**₪ 1,699**
היטל השבחה למועד הקובע			**₪ 849.50**

* 13 חדרי גג צמודים לדירות החייבות בהיטל השבחה.

ב. תכנית רג/340/ג/1

ההשבחה חושבה בגין תוספת חדר יציאה לגג במגבלת 40% משטח הגג.
להלן תחשיב ההשבחה:

רג/340/ג/1			**מועד קובע**	**13/04/1985**
סה"כ חדרי גג אפשריים בחטיבת הקרקע				48
סה"כ דירות בקומה העליונה החייבות בהיטל השבחה				38.5
סה"כ חדרי גג בנויים של דירות החייבות בהיטל השבחה				13
סה"כ יח"ד להן ניתן להוסיף חדר גג				25.5
שטח חדר גג ממוצע	40%	40.00		16.00
סה"כ תוספת שטח				408.00
הפחתה בגין שוליות, דחייה, התאמות ומושע				0.20
שווי מ"ר מבונה	$ 100	₪ 0.9079		₪ 90.79
השבחה בש"ח				**₪ 7,408**
היטל השבחה למועד הקובע				₪ 3,704

ג. תכנית רג/מק/340/ג/19

ההשבחה חושבה בגין תוספת 48 מ"ר עיקרי על חשבון חדר מדרגות, בדחייה לתום החיים הכלכליים של כל מבנה.
להלן תחשיב ההשבחה:

רג/מק/340/ג/19	**מועד קובע**	**12/12/2005**
תוספת שטח 48.00 מ"ר x 6 בניינים ובהתחשב ביחסיות המימוש		263.00 מ"ר
הפחתה בגין דחייה ומושע		0.50
שווי מ"ר מבונה		₪ 3,000
השבחה בש"ח		**₪ 394,500**
היטל השבחה למועד הקובע		**₪ 197,250**

ד. תכנית רג/340/ג/15

ההשבחה חושבה בגין תוספת מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר/יח"ד, בבנייה חדשה בלבד.

להלן תחשיב ההשבחה:

רג/340/ג/15			**מועד קובע**	**03/03/2006**
	יח"ד	**שטח**		
מחסן	131.50	6.00		789.00 מ"ר
הפחתה בגין דחייה ומושע				0.50
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,000
השבחה בש"ח				**₪ 1,183,500**
היטל השבחה למועד הקובע				**₪ 591,750**

ה. תכנית רג/1622 (506-0107094)

התוכנית מהווה תכנית פינוי בינוי למתחם הכולל 144 יח"ד ומבנה מסחרי הכולל 9 יחידות אש במקומם מתוכננים 3 מגדלי מגורים הכוללים 522 יח"ד ושטחי מסחר.

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

- עקרונות להערכת ההשבחה בהתאם להחלטת השמאי המכריע משה נדם מיום 07/11/2016 לנכס ברח' בן יוחאי 5 נתניה (תת חלקה 9 חלקה 98 בגוש 8228). הובא בחשבון כי עקרונות אלו נקבעו בפס"ד ביהמ"ש המחוזי עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' אשדר חברה לבנין בע"מ.
- מצב קודם - שווי הדירות כבנויות.
- מצב חדש - החלוקה ליח"ד קטנות וגדולות, שטח מרפסות ושטח מועדון דיירים וכן שטחי המסחר. הובאו בחשבון דחייה ומושע עד למימוש הפרויקט (4 שנים, 5%) ושווי שימוש ביניים בתקופת הדחייה.
- שטחי ציבור - התוכנית קובעת כי במסגרת הפרויקט שיבנה יוקצו לעירייה שטחי ציבור בהיקף בניה של 600 מ"ר עיקרי. הובא בחשבון כי במסגרת הסכמות עם העיריה נקבע כי עלויות הבניה של שטחי הציבור לא יובאו בחשבון בעת הערכת ההשבחה.
- הובא בחשבון פטור בגין ממ"דים לאור המימוש בדרך של היתר בניה.

להלן תחשיב ההשבחה:

רג/1622 (506-0107094)	**מועד קובע**	**28/12/2017**
מצב קודם		
שווי דירות מגורים בחלקה 86		₪ 32,706,570
שווי דירות מגורים בחלקה 87		₪ 33,310,400
שווי דירות מגורים בחלקה 88		₪ 30,935,100
שווי דירות מגורים בחלקה 89		₪ 28,528,750

שווי דירות מגורים בחלקה 103						₪ 34,860,687
שווי דירות מגורים בחלקה 104						₪ 31,076,800
שווי בנוי מלאכה חלקה 305			800 מ"ר x ₪ 7,000			₪ 5,600,000
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 197,018,307**
מצב חדש						
	יח"ד	**שטח עיקרי**	**מרפסות**	**סה"כ אקו'**	**שווי מ"ר**	**סה"כ**
דירות קטנות (63 מ"ר)	100	6,300.00	1,200.00	6,660.00	₪ 7,250	₪ 48,285,000
דירות גדולות	422	40,680.00	5,064.00	42,200.0	₪ 6,300	₪ 265,860,000
מועדון דיירים	-	450.00	-	450.00	₪ 4,000	₪ 1,800,000
מסחר	-	2,000.00	-	2,000.00	₪ 4,760	₪ 9,525,000
שווי מצב חדש						₪ 325,465,000
שווי לאחר הפחתה לדחייה ומושע (4 שנים, 5%)				82%		₪ 266,881,300
שווי חלק בעלים כלול בהערכה*				99.375%		₪ 265,213,292
תוספת שווי בגין שימוש ביניים:						
דמ"ש שנתיים למגורים לפי תשואה של 2.75%						₪ 5,264,000
דמ"ש שנתיים למלאכה לפי תשואה של 7.5%						₪ 420,000
סה"כ דמ"ש שנתיים						₪ 5,684,000
סה"כ תוספת שווי בתקופת הביניים						₪ 20,155,180
סה"כ שווי מצב חדש						**₪ 285,368,472**
ההשבחה						**₪ 88,350,165**
היטל השבחה למועד הקובע						**₪ 44,175,082**

* שווי מצב קודם מסך שווי החלקות בשלמות במצב הקודם.

9.2 עמדת המבקשת

9.2.1 תכנית רג/753 -

התוכנית מאפשרת הרחבת דירות מגורים לשטח של עד 100 מ"ר כולל מרפסות.
בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון תוספת שטח עיקרי בקיזוז שטחי מרפסות.
כמו כן הובאה בחשבון דחייה של 38 שנים (עד למועד בו ניתן היתר להריסת המבנים) לכדאיות מימוש זכויות הבניה בתום חייו הכלכליים של כל אחד מהבניינים.

שמאי המבקשת אימץ את שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בשומת המשיבה.

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המבקשת:

רג/753		**מועד קובע**	**01/05/1981**
מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	
שטח מרפסות (לפי ממוצע של 9 מ"ר/יח"ד)	1,147.50	50%	573.75
שטח דירות בפועל*	6,619.00	100%	6,619.00
סה"כ מצב קודם			7,192.75
מצב חדש	**יח"ד**	**שטח**	
תוספת שטח	127.50	100.00	12,750.00
ההשבחה			5,557.25
דחייה למימוש בפועל (38 שנים, 6%)			0.109
שווי מ"ר מבונה			₪ 1.20
השבחה בש"ח			₪ **728.48**
היטל השבחה למועד הקובע			₪ **364.24**

9.2.2 תכנית רג/340/ג/1 -

התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בדירות בקומה העליונה (לא יותר מ- 40% משטח הגג).
הגגות אינם מוצמדים לדירות הקומה העליונה. מימוש הזכויות מותנה בהסכמת יתר בעלי הדירות.
שטח עיקרי ממוצע בנוי בקומת העליונה הינו 320 מ"ר, בהתחשב ב- 8 יח"ד בקומה העליונה, שטח מקסימלי לחדר יציאה לגג הינו כ- 16 מ"ר.
הובא בחשבון מקדם אקו' לחדר יציאה לגג בשיעור 0.7 המגלם את תרומת הזכויות בקיזוז מרפסת גג.
כמו כן הובאה בחשבון דחייה של 34 שנים (עד למועד ההיתר להריסה) מאחר ומימוש זכויות הבניה אפשרי רק בתום חייו הכלכליים של כל אחד מהבניינים.

שמאי המבקשת אימץ את שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בשומת המשיבה.

להלן תחשיב ההשבחה כמפורט בשומת המבקשת:

רג/340/ג/1		מועד קובע	13/04/1985
	שטח	מקדם	
שטח חדר גג בקיזוז מרפסת גג	16.00	70%	11.20
סה"כ יח"ד לחישוב ההשבחה			23.5
סה"כ תוספת שטח			263.20
דחייה למימוש בפועל (34 שנים, 6%)			0.138
שווי מ"ר מבונה	$ 100	₪ 0.9079	₪ 90.79
השבחה בש"ח			**₪ 3,295.52**
היטל השבחה למועד הקובע			**₪ 1,647.76**

9.2.3 תכנית רג/מק/340/ג/19 -

התוכנית מאפשרת שלא להכליל את שטחי חדרי המדרגות במניין השטחים העיקריים ולמעשה מתירה תוספת של 48 מ"ר עיקרי לבניין.
מכאן כי תוספת הזכויות לכל יח"ד הינה שולית וזניחה (עד 2 מ"ר לכל דירה) שתתאפשר רק בתום חייו הכלכליים של הנכס, בתכנון מחודש.
כמו כן, מועד אישורה של התכנית מספר שנים לאחר אישורה של תכנית רג/753 המאפשרת הרחבת יח"ד עד לשטח של 100 מ"ר.
בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון של 14 שנים (עד למועד ההיתר להריסת המבנים).

שמאי המבקשת אימץ את שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בשומת המשיבה.

להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקשת:

רג/מק/340/ג/19		מועד קובע	12/12/2005
	שטח	מקדם שוליות	
תוספת זכויות ליח"ד	2.00	70%	1.40
סה"כ יח"ד לחישוב ההשבחה			131.5
סה"כ תוספת שטח			184.10
דחייה למימוש בפועל (14 שנים, 6%)			0.442
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,000
השבחה בש"ח			**₪ 244,283**
היטל השבחה למועד הקובע			**₪ 122,141**

9.2.4 תכנית רג/340/ג/15 -

התכנית מאפשרת תוספת שטחים עבור מחסנים בחלופות הבאות:

- מחסן בשטח של 6 מ"ר נטו ליח"ד אשר יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה ויחושב כשטח עיקרי.
- מחסן קומתי בשטח מרבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד ועד 10 מ"ר לקומה. השטח יחשב כשטח שירות וירשם כרכוש משותף.
- במקום בו ניתן להקים מרתף ניתן יהיה להקים לכל יח"ד מחסן בשטח של 10 מ"ר נטו. השטחים ייחשבו כשטחי שירות מתחת לקרקע וייצמדו ליח"ד.

שמאי המבקשת מציין כי כל אחת מהחלופות הנ"ל אפשרית רק בתום חייו הכלכליים של כל בניין ולפיכך הובאה בחשבון דחייה עד לשנת 2019 (מועד ההיתר להריסת המבנים).
הובא בחשבון כי בתכנון מחדש, בתום חייו הכלכליים של הנכס, בהתחשב במאפייני חטיבת הקרקע, גבולותיה וקווי הבניין, המחסנים יבנו בתת הקרקע וירשמו כשטחי שירות.
בבחינת שווי מצב קודם הובא בחשבון כי הותרו זכויות בניה בהיקף של 5% עבור מבני עזר שיכלו לשמש גם למחסנים. בהתחשב בשטחי החלקות (ללא חלקה 305), שטחם הכולל של מבני העזר 284 מ"ר (5,666 מ"ר x 5%).

עוד מציין שמאי המבקשת כי תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך תחת ההנחה הלא סבירה לפיה המחסנים הדירתיים יבנו בצמוד ויכללו בשטח הדירות.

שמאי המבקשת אימץ את שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בשומת המשיבה.

להלן תחשיב ההשבחה כמפורט בשומת המבקשת:

רג/340/ג/15	**מועד קובע**			**03/03/2006**
מצב קודם	**שטח**	**מקדם**		
מבנה עזר בשימוש למחסנים (5%)	283.3	50%		141.65
מצב חדש	**שטח**	**מקדם שירות**	**מקדם תת"ק**	
שטח מחסן תת"ק ליח"ד	10.00	50%	50%	328.75
ההשבחה				187.10
דחייה למימוש בפועל (13 שנים, 6%)				0.469
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,000
השבחה בש"ח				**₪ 263,159**
היטל השבחה למועד הקובע				**₪ 131,580**

9.2.5 תכנית רג/1622 (506-0107094) -

9.2.5.1 פטור 140 מ"ר -

מיום אישור התכנית ועד למועד עריכת חוו"ד חלפו מעל ל- 4.5 שנים ולפיכך בעלי הזכויות זכאים לפטור 140 מ"ר בהתאם לקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה והפסיקה הרלוונטית בעניין.

9.2.5.2 מימוש -

שומת המבקשת נערכה בהתאם לבקשה למידע מוקדם טרם הוצאת היתרי בניה. לפיכך תחשיב ההשבחה נערך בחלופה המביאה בחשבון פטור ממ"דים.

9.2.5.3 מצב קודם -

א. שטח דירות המגורים - הובאו בחשבון שטחן הבנוי של הדירות בפועל בהתאם להסכם שנחתם בין החברה היזמית לבעלי הדירות. עוד מציין שמאי המבקשת כי דירות התמורה להן יהיו זכאים בעלי הדירות הם בתוספת 50 מ"ר לשטח הדירה הקיימת ולרוב נמוכות מזכויות הבניה שהותרו במצב הקודם בגינן גובה המשיבה השבחה.

ב. שווי מ"ר מגורים - בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר בנוי בהתבסס על נתוני השוואה של דירות מגורים שאינן דומות במאפייניהם לדירות הנדונות:

- לדירות הנדונות קיימות זכויות בנייה להרחבת הדירות. עסקאות ההשוואה משקפות פוטנציאל נמוך ביחס לנכס הנדון.
- עסקאות ההשוואה חלקן משקפות זכות חכירה ולא בעלות.
- עסקאות ההשוואה חלקן משקפות ערכי שווי של מגורים מעל קומת מסחר.
- שטח דירה ממוצעת בחטיבת הקרקע הנדונה הינו 50 מ"ר. בנתוני ההשוואה המוצגים בשומת המשיבה, ביחס לדירות בשטח של עד 50 מ"ר, שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות 33,000 ₪.
- בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר בנוי לדירות בשטח של 37.5 מ"ר הינו 31,000 ₪ חרף העובדה כי ממוצע שלוש עסקאות מכר של דירות בשטח של 38 מ"ר הינו 37,000 ₪.

שמאי המבקשת קובע ערכי שווי כמפורט להלן:

דירות ותיקות בשטח של עד 50 מ"ר	33,000 ₪/מ"ר בנוי
דירות ותיקות בשטח של עד 100 מ"ר	32,000 ₪/מ"ר בנוי*
דירות ותיקות בשטח העולה על 100 מ"ר	31,350 ₪/מ"ר בנוי*

* הפחתה בשיעור של כ- 3% וכ- 5% בגין שוליות.

9.2.5.4 מצב חדש

א. שטחים בהתאם לטבלת השטחים בתכנית.
100 יח"ד ששטחן העיקרי לא יעלה על 63 מ"ר הוערכו במקדם תוספת בשיעור של 10%.

ב. עלות בניית שטחי המסחר שיועמדו לטובת הקרן לשם מימון דמי הניהול, עולה על תרומתן לשווי.

ג. הקמת מועדון דיירים ושטחי ציבור מהווים מטלה ציבורית.
כמו כן, לעמדת שמאי המבקשת יש לקזז מטלות ציבוריות לרבות עלויות פיתוח דרכים, שפ"פים ושצ"פים - 4,297 מ"ר דרך מאושרת, 685 מ"ר דרך מוצעת, 565 מ"ר שפ"פ ו- 2,736 מ"ר שצ"פ.

ד. הובאו בחשבון עלויות בניה עודפות בגין חניות תפעול, מסחר ואורחים שאינן סחירות כעולה מהחלטת ועדת רישוי מספר 2020012 מיום 17/06/2020.

ה. מימוש הזכויות מותנה בהריסת המבנים הקיימים. הובאו בחשבון עלויות הריסה של 500 ₪/מ"ר בנוי.

ו. דחיה - בשומת המשיבה נקבעה דחייה של 4 שנים למימוש הזכויות. לגישת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון תקופת דחייה ארוכה מזו שנקבעה בשומת המשיבה.
כתימוכין בטענתו מציג קטע מדיווח החברה היזמית לפיה מועד המסירה המוקדם ביותר הינו 31/07/2025.
שמאי המבקש קובע כי בהנחה שיאושרו היתרי בניה עד סוף שנת 2022, יש להביא בחשבון דחייה של 5 שנים (על הצד הזהיר).

ז. מושע - התכנון המוצע כולל הגדלת הצפיפות באופן ניכר, דירות קטנות, דירות לטובת קרן אחזקה והקצאת שטחים ציבורים אשר ירשמו ע"ש העירייה. החלק היחסי של כל אחת מדירות הבעלים קטן באופן משמעותי וגורם ההפרעה למושע גדל בהתאמה.
מפנה להחלטת השמאי המכריע בועז קוט (גו"ח 6110/418) מיום 16/11/2017 בה נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 20% בגין מרכיב מגבלות שותפות, מימוש, הוצאות נלוות, בנוסף למקדם הדחייה.

ח. בהתאם לבקשות להיתרי בניה במתחם, שטחן הכולל של המרפסות המבוקשות הינו כ- 6,264 מ"ר ובממוצע כ- 12 מ"ר/יח"ד. ניתוח עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה מגלם את שטח המרפסות.

ט. שימוש ביניים - בין היזם לדירים קיימת הסכמה המבוססת על הערכה שמאית מדצמבר 2021 לפיו:

- דמ"ש חודשיים בגין דירות המגורים הינם בסך של 643,000 ₪/חודש.
- דמ"ש חודשיים בגין שטחי המסחר והמלאכה הינם בסך של 67,000 ₪/חודש.

על אף שערכים אלו נקבעו 4 שנים מאוחר למועד הקובע, ערכים אלו הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

להלן תחשיב ההשבחה המפורט בשומת המבקשת:

רג/1622 (506-0107094)	**מועד קובע**	**28/12/2017**
מצב קודם		
שווי דירות מגורים בחלקה 86		₪ 44,470,400
שווי דירות מגורים בחלקה 87		₪ 39,277,120
שווי דירות מגורים בחלקה 88		₪ 34,240,640
שווי דירות מגורים בחלקה 89		₪ 31,853,760
שווי דירות מגורים בחלקה 103		₪ 43,721,280
שווי דירות מגורים בחלקה 104		₪ 35,176,640
שווי בנוי מלאכה חלקה 305		₪ 5,600,000
סה"כ שווי מצב קודם		**₪ 234,339,840**

מצב חדש

	יח"ד	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**	**שווי מ"ר ***	**סה"כ**
דירות קטנות (63 מ"ר)	100	6,300.00	110%	6,930.00	₪ 6,300	₪ 43,659,000
דירות גדולות		41,130.00	100%	41,130.00	₪ 6,300	₪ 259,119,000
מסחר		1,375.00	100%	1,375.00	₪ 4,500	₪ 6,187,500
שווי מצב חדש						₪ 308,965,500

הפחתות:	**שטח**	**עלויות**	
מועדון דיירים	450.00	- ₪ 8,000	- ₪ 3,600,000
מבנה ציבור	600.00	- ₪ 8,000	- ₪ 4,800,000
פיתוח חצרות, שצ"פ ודרכים	8,283.00	- ₪ 300	- ₪ 2,484,900
עלויות הריסה	7,248.00	- ₪ 500	- ₪ 3,624,000
עלות עודפת לשטחי מרתף	2,160.00	- ₪ 3,000	- ₪ 6,480,000
סה"כ הפחתות			- ₪ 17,388,900 **

שווי מתחם לאחר הפחתות		₪ 291,576,000
שווי לאחר דחייה	0.7835	₪ 228,457,896
שימוש ביניים למגורים	₪ 643,000	₪ 12,171,533
שימוש ביניים למלאכה	₪ 67,000	₪ 1,268,262
סה"כ שווי מצב חדש		₪ 241,897,691
שווי מצב חדש נישום	99.375%	₪ 240,385,830
ההשבחה		₪ 6,045,990
היטל השבחה		**₪ 3,022,995**

* שווי מ"ר מבונה מגורים מגלם מרפסות.

** הערת החי"מ: צ"ל 20,988,900 ₪. ככל הנראה בסכימת השטחים לא נלקחו בחשבון עלויות הקמת מועדון הדיירים.

9.3 **<u>התייחסות המשיבה במסמך התגובה</u>**

במסמך מיום 22/09/2022 נטען ע"י שמאי המשיבה כדלקמן:

- בשומת המבקשת לא הייתה כל התייחסות לפטור לפי ס' 19 (ג) לתוספת השלישית, הבעלים לא הגישו בקשות לפטור ולפיכך השמאי המכריע אינו נדרש להתייחס לסוגיה זו.
- לעמדת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת לא הציג כל פירוט כיצד הגיע לערכי השווי בשומתו, בהתבסס על העסקאות בשומת המשיבה והוא מפרט סתירות לכאוריות בשומת המבקשת.
- נטען כי שמאי המבקשת חישב את השוליות בשווי דירות קטנות לפי מקדם של 0.8 כאשר לעמדת שמאי המשיבה, יש לחשב את השוליות במקדם שאינו גבוה מ- 0.7, נמסר כי בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לשוליות של 30% והתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי של 7,250 ₪.
- נטען כי למועדון דיירים תרומה לשווי הדירות וכי מקובל להעריך שווי מ"ר מבונה למועדון דיירים בלפחות 60% משווי מ"ר מבונה למגורים.
- נטען כי אין להביא עלות עודפת לשטחי מרתף שכן גם שטחים שאינם סחירים תורמים לשווי הפרויקט בכללותו.
- נטען כי אין להביא בחשבון עלות בניית שטחי ציבור וכן עלות פיתוח שצ"פ ודרכים וזאת בהתבסס על ההסכם בין המבקשת לעיריית רמת גן וכן כי אין כל הוראה בתכנית ביחס לעלות פיתוח שצ"פ והדרכים.
- נטען כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים למשך תקופת הדחיה וכי קיימת סתירה בתחשיב שמאי המבקשת ביחס לדמי השכירות המתקבלים ותקופת הדחיה.
- בנוסף נטענו טענות לעניין היקף השטח הבנוי במצב הקודם לתכנית רג/753 , המקור לשטחי מרפסות במצב הקודם לתכנית רג/753, שטחי עזר במצב הקודם ונשאלה שאלה מדוע לא ניתן לעמדת שמאי המבקשת לנצל את זכויות הבניה למחסנים בתכנית רג/340/ג/15 בקומות העיליות.

9.4 **<u>התייחסות הצדדים בדיון</u>**

בדיון שנערך ביום 28.09.2022 חזרו הצדדים על טענותיהם המפורטות בשומותיהם ובמסמך התגובה של המשיבה וטענו בנוסף כדלקמן:

<u>מטעם המבקשת</u>:

- לשם זהירות התבקש חישוב לעניין פטור ל- 140 מ"ר על מנת שהמשיבה לא תטען במועד מאוחר יותר כי המועד להגשת בקשה כנ"ל חלף.
- הוצגו עסקאות נוספות מחלקה 104 על מנת לתמוך בשווי הנטען ע"י המבקשת.
- ניתנו הסברים ביחס להתאמות נדרשות בעסקאות ההשוואה.
- נמסר כי לאחר בדיקה יש יח"ד נוספות בהן היו מימושים קודמים, כולל ביחס לתכנית 1622.
- נטען כי בתחשיב קיים כפל חיוב ביחס לשטחי מרפסות, כאשר קיימים היתרים למרפסות ויש תכניות שמאפשרות סגירת מרפסות עוד במצב הקודם.
- לגבי מחסנים - ההתרשמות של שמאי המבקשת היא כי זה התכנון שיהיה.

<u>מטעם המשיבה</u>:

- מפנה לדוח כלכלי קודם לפיו ההיטל הצפוי הינו 150 מ׳ ₪ בשנת 2015, לא ברור לו איך מזה הגיעו שמאי המבקשת להשבחה שהגיעו.
- נטען כי דמי השכירות בתחשיב המבקשת אינם סבירים.
- נטען כי לא ברור איך מביאים בחשבון הפחתה של עלויות בניה למבנה ציבור כאשר יש הסכם שאומר שאין להביא את זה בחשבון בהיטל ההשבחה.
- לטענת שמאי המשיבה, לא ניתן להשוות דירות של 38-41 מ״ר לדירות 50 מ״ר.
- מציין כי לא ניתן להביא בחשבון שטחים קיימים בדירות כי לפעמים השטח הקיים כולל חלקים מחדר המדרגות, קירות וכו׳.
- חוזרים על הטענה כי אין לחשב את הפטור הנטען.
- ביחס למימושי עבר, לא נמצאו המימושים המדוברים, לטענת שמאי המשיבה, על שמאי המבקשת להמציא מידע ביחס למימושים קודמים נטענים אלה.

<u>מענה מטעם המבקשת לטענות שמאי המשיבה</u>:

- נטען כי אם יש רישום בטאבו, חזקה שקיבלו אישור מהמבקשת להעברת הזכויות.
- בבקשות להיתר יש את המימוש של המחסנים בקומת המרתף.
- הייתה התייחסות להפרשים בין שטח מדוד לשטח בפועל ונטען כי צריך לחשב על בסיס אחיד, כאשר לעמדת שמאי המבקשת, יש להתייחס לשטחים המפורטים בחוזה בין המבקשת לדיירים.

10. הכרעה

10.1 הסכמת הצדדים

בשומות הצדדים נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורן של תכניות:
רג/340/ג', רג/831/א', רג/340/ג/3, רג/1045, רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/17, רג/340/ג/21, רג/מק/340/ג/21/א', רג/340/ג/1/3 ו-רג/מק/340/ג/2/3.

במקרה הנדון ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים והוראות התכניות המפורטות לעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים בנושא זה.

10.2 החלטה במחלוקות

10.2.1 מימושי עבר -

הצדדים טוענים למימושים שונים בחטיבת הקרקע הנדונה הרלוונטיים למועדים הקובעים השונים.
בחנתי את הנתונים המוצגים בשומות הצדדים, בנסחי הרישום והשוואתם לנתונים באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.
להלן שיעורי המימושים השונים הרלוונטיים בכל מדרגת השבחה:

תכנית	מועד קובע	חלק יחסי נמכר
רג/753	01/05/1981	29.8115%
רג/ג/1/340	13/04/1985	27 יח'
רג/מק/ג/340/19	12/12/2005	20.1885%
רג/ג/340/15	03/03/2006	20.1885%
רג/1622	28/12/2017	5.556%

יצוין כי החלק היחסי שחושב על ידי הינו בהתאם לחלקים ברכוש המשותף או לחילופין לפי מספר דירות עליונות בתכנית רג/ג/340/1.

10.2.2 פטור 140 מ"ר -

כפי שהובהר בדיון, בכוונת המבקשת להגיש בקשות לפטור עם קבלת היתר הבניה במתחם.
הנושא הינו נושא משפטי במהותו וככל ולאחר בחינת הבקשות לפטור ע"י המשיבה ידחו בקשות אלה, למבקשת האפשרות להגיש ערר על החלטת המשיבה בעניין הפטור.

10.2.3 תכנית רג/753 -

התכנית מוסיפה זכויות בנייה לשטח עיקרי של עד 100 מ"ר לכל יח"ד כולל מרפסות.
בבחינת שווי מצב קודם, אני מקבל את השטח המחושב בשומת המשיבה, התואמים יותר את היתרי הבניה במתחם מאשר השטחים המפורטים בשומת המבקשת.
בבחינת שווי מצב חדש הובא בחשבון מקדם שוליות לשטחים העולים על שטח דירתי של 50 מ"ר.
כמו כן, הובאה בחשבון דחייה למימוש זכויות הבנייה עד לתום חייהם הכלכליים של המבנים במתחם, הנאמדים, נכון למועד הקובע בכ- 29 שנים.
כאמור לעיל, ההשבחה חושבה לחלק יחסי כמפורט לעיל.

10.2.4 תכנית רג/340/ג/1 -

התכנית מתירה תוספת חדרי גג לדירות בקומה העליונה.
אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין שטח חדר גג ממוצע.
יובא בחשבון מקדם לחדר הגג המגלם את שטח מרפסת הגג.
כמו כן, הובאה בחשבון דחייה למימוש זכויות הבנייה עד לתום חייהם הכלכליים של המבנים במתחם, הנאמדים, נכון למועד הקובע בכ- 25 שנים.
כאמור לעיל, ההשבחה חושבה לחלק יחסי בהתחשב במימושים קודמים במתחם.

10.2.5 תכנית רג/מק/340/ג/19 -

התכנית מוסיפה זכויות בהיקף של 48 מ"ר עיקרי בכל בניין ע"ח חדר מדרגות.
לאחר בחינת הוראות התכנית, אני מקבל את תחשיב המשיבה למעט עניין החלק היחסי למימוש, כפי שפורט לעיל.

10.2.6 תכנית רג/340/ג/15 -

בהוראות התכנית הותרה בניית מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה, אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר, ללא כל שינוי בקווי בנין ובמס' הקומות.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה יש להביא בחשבון במצב הקודם את שטח מבנה העזר. בהתחשב במיקומו אני קובע כי המקדם הראוי לשטח זה הינו 0.4.
במצב החדש, המקדם הראוי הינו 0.9.
אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה למקדם הדחיה בשיעור 0.5.
עם זאת, החלק היחסי למימוש שונה מקביעת הצדדים.

10.2.7 תכנית רג/1622 (506-0107094) -

א. מצב קודם -

בבחינת שווי מצב קודם יובאו בחשבון שטחי בניה בהתאם להיתרי הבניה שנסקרו על ידי ובמקדמים הבאים :

עיקרי	100%
חדר גג	120%
מרפסות	90%
מחסנים בדירות	90%

הובא בחשבון כי שווי השטחים הבנויים מגלם גם זכויות בנייה אשר לא נוצלו בפועל.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין שווי חלקה 305 (ביעוד מלאכה), לאחר שבחנתי אותו ומצאתיו סביר.

ב. מצב חדש -

- היקף זכויות בנייה -

הובאו בחשבון שטחים עיקריים בלבד, ללא שטח חדר דיירים וללא שטחי מרפסות, מאחר ושטחים אלו מגולמים בערכי השווי ותואמים את אופן ניתוח שווי מ"ר מבונה בשומות הצדדים.

- שטחי ציבור -

לצדדים מחלוקת ביחס להפחתת עלות בניית שטחי הציבור במתחם הנדון, אשר מחד אינה מוטלת מפורשות על המבקשת בהתאם להוראות התכנית, ומאידך נבנים בפועל ע"י המבקשת, שאף חתמה על הסכם עם עיריית רמת גן, המאוחר למועד הקובע בענייננו.

לאור האמור לעיל, בהכרעתי לא תהיה התייחסות לרכיב זה.

עם זאת, אני סבור כי בניגוד למתחמים אחרים בהם נתוני ההשוואה ששימשו לקביעת שווי מ"ר מבונה במצב החדש – לעובדה כי בנכס הנדון קיים עירוב שימושים בין מגורים , מסחר ושטחי ציבור, יש השפעה על שווי דירות המגורים.

מאחר וההשפעה על הדירות בקומות העליונות פוחתת ביחס לדירות בקומות התחתונות, ולשם שמרנות, הובאה בחשבון הפחתה משוקללת בשיעור של 1.5% ביחס לכלל השטח העיקרי למגורים.

- דחייה -

מימוש זכויות הבניה במתחם הנדון בהתחשב בהיקפו, תלוי בגורמים רבים.

אני מקבל את תקופת הדחייה שנקבעה בשומת המשיבה המשקפת זמן סביר למימוש זכויות אלה. עם זאת, אני סבור כי שיעור ההיוון הראוי, בהתחשב במורכבות הפרויקט, הינו 6%.

- שימוש ביניים -

בשומות הצדדים הובא בחשבון בבחינת שווי מצב חדש, שימוש ביניים במבנים שהיו קיימים במתחם במצב הקודם.
כפי שפורט בהכרעות רבות שערכתי לתכניות רובע 3 ורובע 4 בתל אביב, אני סבור כי לבחירת שיעור ההיוון ודמי השכירות הראויים עלולה להיות השפעה רבה על חישוב השווי וכל סטייה קטנה בהם, עלולה להביא לעיוות בתחשיב.
הפתרון הראוי, לעמדתי, הינו חישוב ההשבחה המלאה במתחם כאילו הייתה זמינה, והפעלת מקדם הדחייה אך ורק על ההשבחה, אופן תחשיב זה מונע את העיוותים הנגרמים מהאמור לעיל.

10.3 ערכי שווי

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
רג/753	21/04/1981	1.20 ₪	1.20 ₪
רג/340/ג/1	13/04/1985	100 $	100 $
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	3,000 ₪	3,000 ₪
רג/340/ג/15	03/03/2006	3,000 ₪	3,000 ₪
רג/1622 (506-0107094)	28/12/2017	מצב קודם: שווי מ"ר בנוי 31,000 ₪ מצב חדש: מגורים 6,300 ₪ דירות קטנות 7,250 ₪ מסחר 4,760 ₪	מצב קודם: שווי מ"ר בנוי 32,000 ₪ - 33,000 ₪ מצב חדש: מגורים 6,300 ₪ דירות קטנות 6,930 ₪ מסחר 4,500 ₪

להלן הכרעתי ביחס לערכי השווי במדרגות ההשבחה השונות:

א. תכניות רג/753 (ת.ק. 21/04/1981), רג/340/ג/1 (ת.ק. 13/04/1985), רג/מק/340/ג/19 (ת.ק. 12/12/2005) ו- רג/340/ג/15 (ת.ק. 03/03/2006) -
בחנתי את ערכי השווי ונתוני ההשוואה בשומת המשיבה.
לאור הסכמת הצדדים וסבירות הערכים, ישמשו ערכים אלה בתחשיב ההשבחה בהחלטתי.

ב. <u>תכנית רג/1622 (506-0107094) (ת.ק. 28/12/2017)</u> –
בחטיבת הקרקע הנדונה נערכו עסקאות רבות במועדים הסמוכים למועד הקובע של התכנית.

מאחר ועסקאות אלה מושפעות מעצם הכנת התכנית המשביחה, הן לא תובאנה בחשבון בעת קביעת השווי במצב הקודם.

בחנתי את נתוני ההשוואה המוצגים בשומת המשיבה לנכסים הדומים במאפייניהם לדירות במתחם הנדון.
קיימת שונות רבה בנתוני ההשוואה המביאה לעתים לתוצאות שאינן סבירות (כך לדוגמה, אין זה סביר כי שוויה של דירה בשטח 53 מ"ר יהיה נמוך אבסולוטית משווי דירות ששטחן 38-40 מ"ר).
אני סבור כי בדירות בשטחים קטנים יחסית, לא ניתן להוכיח בהכרח שווי שולי פוחת, שכן קיים ביקוש קשיח לשטחים אלה ואינטנסיביות השימוש בהם הינה מקסימלית.
בהתאם להיתרי הבניה שפורטו לעיל, שטחה הממוצע של כל יח"ד במתחם, במצב הקודם הינו פחות מ- 50 מ"ר.
לעמדתי אין להביא בחשבון שווי שולי פוחת ביחס ליח"ד בשטח זה ביחס לעסקאות ההשוואה.
לאחר ניפוי עסקאות חריגות עולה כי שווי דירה בשטח של כ- 40 מ"ר במועד הקובע הינו כ- 1.3-1.4 מ' ₪.
גם אם נניח שוליות מסוימת לדירות שהורחבו במתחם, הרי שהשווי ששימש בתחשיב שמאי המבקשת בסך 32,000 ₪ נמוך משווי זה, מגלם לטעמי את השפעת השוליות, ככל וישנה, על שווי הדירות במצב הקודם במתחם הנדון והינו סביר.

אי לכך, התחשיב ייערך בהתבסס על שווי של **32,000** ₪/**מ"ר בנוי** במצב הקודם.

ביחס לשווי מ"ר מבונה במצב החדש קיימת הסכמה בין הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 6,300 ₪ עבור דירות גדולות.
ביחס לשווי מ"ר מבונה לדירות הקטנות סבור שמאי המבקשת כי השווי הינו גבוה ב- 10% ואילו שמאי המבקשת סבור כי השווי גבוה ב- 15%.
בחנתי את הסכמת הצדדים לעניין השווי הבסיסי לדירות גדולות ומצאתיו סביר.

לעניין השווי הממוצע למ"ר מבונה בדירות הקטנות -
שטח ממוצע של דירה קטנה הינו 63 מ"ר עיקרי.
שטח ממוצע של דירה "גדולה" הינו כ- 96.4 מ"ר.
בהתחשב בכך ששווי קרקע ליח"ד גדולה הינו כ- 607,300 ₪ וכ- 33.4 מ"ר מבונים בה הינם שוליים, הרי ששווי של 7,200 ₪/מ"ר מבונה בדירות הקטנות משקף שוליות של 0.65 לשטחים אלה – מקדם סביר ומקובל בהפרשי שטחים כנ"ל.
לגבי שטחי המסחר, בהתחשב במיקום הנכס, אופי הסביבה ולאחר בחינת עסקאות ההשוואה המפורטות בשומת המשיבה קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה ממוצע למסחר בסך 4,760 ₪.

ביחס לנכס הנדון, אני קובע את ערכי השווי הבאים נכון למועד הקובע:
מצב קודם - מ"ר בנוי למגורים **32,000** ₪

מצב חדש -	מ"ר עיקרי מבונה בדירות קטנות	**7,200** ₪
	מ"ר עיקרי מבונה בדירות גדולות	**6,300** ₪
	מסחר	**4,760** ₪

10.4 תחשיבי ההשבחה

רג/753				**מועד קובע**	**21/04/1981**
מצב חדש	**יח"ד**	**שטח**	**מקדם שוליות**		
שטח דירות	144	50.00	100%		7,200.00
	144	50.00	80%		5,760.00
סה"כ מצב חדש					12,960.00
מצב קודם					
סה"כ שטח בנוי ע"פ היתרי בניה כולל מרפסות					6,570.00
השבחה במונחי מ"ר אקו'					6,390.00
הפחתה בגין שוליות, דחייה, התאמות ומושע					0.18
שווי מ"ר מבונה					1.20 ₪
חלק יחסי למימוש					70.188%
השבחה בש"ח במעוגל					**990** ₪
היטל השבחה למועד הקובע					**495** ₪

רג/340/ג/1				**מועד קובע**	**13/04/1985**
סה"כ חדרי גג אפשריים בחטיבת הקרקע					48
סה"כ דירות בקומה העליונה החייבות בהיטל השבחה					21
	יח"ד	**שטח**	**מקדם**		
חדר גג	21	16.00	120%		403.20
הפחתה בגין שוליות, דחייה, התאמות ומושע					0.23
שווי מ"ר מבונה	$ 100	0.9079 ₪			90.79 ₪
השבחה בש"ח במעוגל					**8,500** ₪
היטל השבחה למועד הקובע					**4,250** ₪

רג/מק/340/ג/19				**מועד קובע**	**12/12/2005**
	בניינים	**שטח**	**מקדם**		
תוספת שטח ע"ח חדר מדרגות	6	48.00	1.00		288.00
הפחתה בגין שוליות, דחייה, התאמות ומושע					0.5
שווי מ"ר מבונה					3,000 ₪
חלק יחסי למימוש					79.812%
השבחה בש"ח במעוגל					**340,000** ₪
היטל השבחה למועד הקובע					**170,000** ₪

רג/340/ג/15				מועד קובע	03/03/2006
	שטח	יח"ד	מקדם		
מצב חדש - מחסן דירתי (שטח עיקרי)	6.00	144	0.9		777.60
מצב קודם - מבנה עזר	283.30	-	0.4		113.32
השבחה					664.28
הפחתה בגין שוליות, דחייה, התאמות ומושע					0.5
חלק יחסי למימוש					79.812%
שווי מ"ר מבונה					₪ 3,000
השבחה בש"ח במעוגל					**₪ 795,000**
היטל השבחה למועד הקובע					**₪ 397,500**

רג/1622				מועד קובע	28/12/2017
מצב קודם					
חלקות מגורים	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**	**שווי מ"ר בנוי אקו'**	
עיקרי	5632.44	100%	5632.44		
ח. גג	408.70	120%	490.44		
מרפסות	870.09	90%	783.081		
מחסן	12.00	90%	10.8		
סה"כ מגורים			6916.761	₪ 32,000	₪ 221,336,352
חלקה 305 - מלאכה	800.00	-	-	₪ 7,000	₪ 5,600,000
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 226,936,352**
מצב חדש					
	יח"ד	**שטח עיקרי**	**מקדם עירוב שימושים**	**שווי מ"ר**	
דירות קטנות (63 מ"ר)	100	6,300.00	0.985	₪ 7,200	₪ 44,679,600
דירות גדולות	422	40,680.00	0.985	₪ 6,300	₪ 252,439,740
מסחר	-	2,000.00	-	₪ 4,760	₪ 9,520,000
שווי מצב חדש					**₪ 306,639,340**
השבחה כזמינה					**₪ 79,702,988**
השבחה דחויה	(4 שנים, 6%)				**₪ 63,132,232**
השבחה לחלק יחסי נישום (במעוגל)				94.444%	**₪ 59,625,000**
היטל השבחה					**₪ 29,812,500**

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקות 86-89, 103-104 ו- 305 בגוש 6142 עקב התכניות המשביחות לעיל ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
רג/753	21/04/1981	990 ₪	**495** ₪
רג/340/ג/1	13/04/1985	8,500 ₪	**4,250** ₪
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	340,000 ₪	**170,000** ₪
רג/340/ג/15	03/03/2006	795,000 ₪	**397,500** ₪
רג/1622 (506-0107094)	28/12/2017	59,625,000 ₪	**29,812,500** ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה