חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"ינחני במעגלי צדק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

ספיר ברוקנר אורן
שמאית מקרקעין, כלכלנית
SAPIR BRUCKNER OREN
appraiser@Economist

יובל בלנגא
שמאית מקרקעין, כלכלנית
YOVEL BLANGA
appraiser@Economist

מאור שמואל
B.A בנדל"ן ושמאות מקרקעין
MAOR SHMUEL
B.A. social sciences
Real estate@appraisals

פרח גולדווסר
כלכלנית
PERAH GOLDWASER
Economist

בס"ד

תאריך עברי : כ"א באדר ב' תשפ"ד

תאריך לועזי : 31/03/2024

מס' מינוי : 2552-2023

מספרנו : 20232022

תאריך שליחה : 16/05/2024

לצדדים

לכבוד,
מגדלי הילייין 3 ברמת גן בע"מ
ע"י מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין
דוא"ל : dani@ktap.co.il
להלן : "המבקש"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן
ע"י מר יונתן לוי - שמאי מקרקעין
דוא"ל : Yonatan.levi30@gmail.com
להלן : "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6205 חלקות 97, 584 ו- 591

רחוב דרך אבא הלל 46-48

ורחוב הדקלים 15-17

שכונת "הגפן"

רמת גן

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן (להלן: "המשיבה"), לבין חברת מגדלי הילייין 3 ברמת גן בע"מ (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש חלקי של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של בקשה להיתר, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 30/10/2023, שנערכה ע"י מר יונתן לוי - כלכלן ושמאי מקרקעין ומר ניל בן אמו - שמאי מקרקעין, על צורפותיה.
תגובת שמאי המשיבה מיום 01/02/2024 לשומת המבקש מיום 27/12/2023.

מבקש

2.2. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 27/12/2023, שנערכה ע"י מר דני טרשנסקי - שמאי מקרקעין וגב' אופיר ברין לנגר - שמאית מקרקעין, על צורפותיה.

2.3. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע
תכנית רג/340	11/01/1980
תכנית רג/340/ג	29/08/1980
תכנית רג/340/ג/1	14/04/1985
תכנית רג/340/ג/11	19/02/2001
תכנית מק/340/ג/19	12/12/2005
תכנית רג/340/ג/21	27/01/2006
תכנית רג/340/ג/15	03/03/2006
תכנית רג/1718	08/12/2020

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	: חטיבת קרקע הכוללת 3 חלקות סמוכות, אשר על כל חלקה בנוי בניין מגורים ווותיק (סה"כ 3 בנייני מגורים הכוללים 33 יח"ד). הבניינים כאמור מיועדים להריסה במסגרת פרויקט "פינוי בינוי". על חטיבת הקרקע עתיד להיבנות בניין מגורים חדש בן 22 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 4 קומות מרתף לחניה, הכולל סה"כ 100 יח"ד.		
גוש	: 6205.		
חלקות	: 97	584	591
שטח רשום של החלקות	: 499 מ"ר	620 מ"ר	482 מ"ר
זכויות משפטיות	: בעלות.		
כתובת הנכס	: רחוב דרך אבא הלל 46-48 ורחוב הדקלים 15-17, בשכונת "הגפן", רמת גן.		

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 23/01/2024, שמאי המשיבה ושמאי המבקש וויתרו על הגעתם לביקור.
נערך ביקור עצמאי ללא נוכחות הצדדים.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 26/03/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים והגב' יובל בלנגה, שמאית מקרקעין ממשרדי, תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

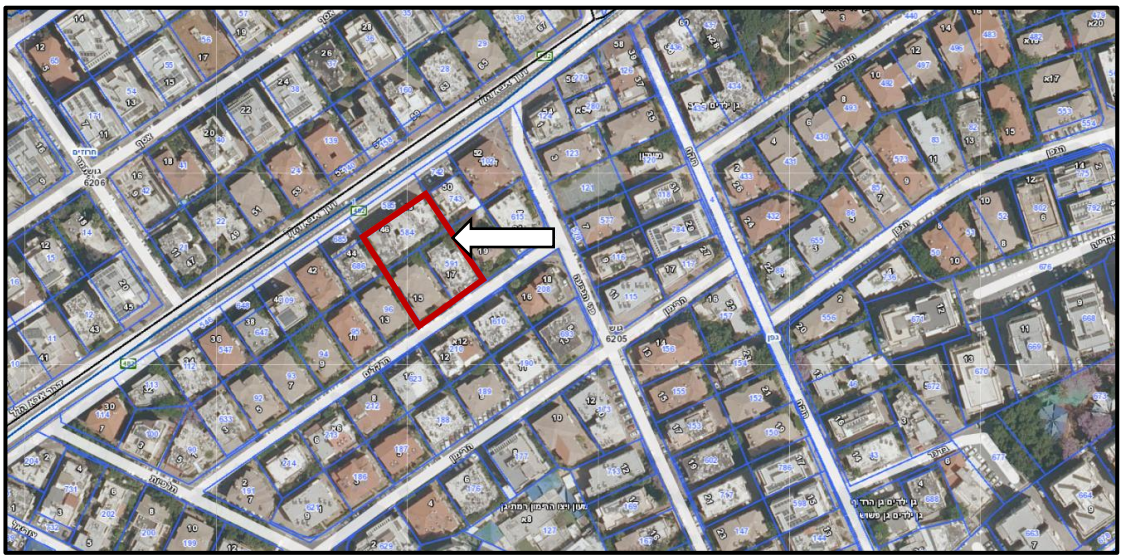
7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב דרך אבא הלל 46-48 פינת רחוב הדקלים 15-17, בשכונת "הגפן" הממוקמת בחלקה הצפון מערבי של העיר רמת גן.
השכונה תחומה ברחוב "דרך ז'בוטינסקי" מדרום, רחוב "ביאליק" ממערב, רחוב "דרך אבא הלל" מצפון ורחוב "המוביל" ממזרח. רחוב דרך אבא הלל מהווה עורק תנועה ראשי, בעל ארבעה נתיבים המסתעף מדרך ז'בוטינסקי מדרום ומהווה את המשכה של דרך אם המושבות בצפון.
רחוב הדקלים מהווה רחוב חד סטרי המקביל לדרך אבא הלל המסתעף מרחוב פני הגבעה ממזרח לרחוב תלפיות ממערב.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה למגורים של בניינים וותיקים בני 3 קומות לצד מבנים חדשים, מגדלי מגורים וכו'. ניכר כי בסביבה קיימת תנופה של התחדשות עירונית.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.2. <u>תיאור החלקות/המגרש:</u>

- שטחה הרשום של חלקה 97 בגוש 6205 הוא 499 מ"ר.
- שטחה הרשום של חלקה 584 בגוש 6205 הוא 620 מ"ר.
- שטחה הרשום של חלקה 591 בגוש 6205 הוא 482 מ"ר.
- לחלקות יחדיו, קיימת צורה רגולרית דמוית מלבן. על פי בקשה להיתר מס' 202200126 למגרש קיימת חזית צפון מערבית לרחוב דרך אבא הילל סילבר וחזית דרום מזרחית לרחוב הדקלים.
- הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.
- <u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap"[1]:</u>



- <u>להלן איתור מיקום הנכס מושא חוות הדעת על גבי מפת "GIS" באתר רמת גן[2]:</u>



[1] גבולות חטיבת הקרקע לא מסומנות במקור ובוצעו להמחשה בלבד.
[2] גבולות חטיבת הקרקע לא מסומנות במקור ובוצעו להמחשה בלבד.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- ראה איתור סביבת המתחם "מבט על" (SIMPLEX) תוך התייחסות למבנים עתידיים (תכניות בתכנון/מאושרות):



- להלן איתור סביבת המתחם על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה):



תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.3. <u>תיאור המבנה הבנוי על חלקה מס' 97 בגוש 6205:</u>

- נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה בניין מגורים וותיק.
- על פי רישיון בנייה מספר 4413 מתאריך 08/07/1957, הרישיון להקמת בניין המכיל: 2 דירות בנות 1 חדר ונוחיות, 7 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות בשטח כללי של 440.43 מ"ר.
- על פי גרמושקא חתומה ע"י הועדה המקומית מתאריך 08/07/1957, השימוש בבניין הוא לצרכי מגורים, 2 דירות בנות 1 חדר, 7 דירות בנות 2 חדרים, סה"כ 9 דירות בשטח כולל של 440.43 מ"ר.
- על פי תעודת גמר מס' 1866 מתאריך 17/06/1958 לבית הנמצא ברחוב הדקלים 13 בגוש 6205 חלקה 97 שנתן עבורו רישיון מס' 4413 מיום 08/07/1957 והמכיל 2 דירות בנות 1 חדר ונוחיות כ"א, 5 דירות בנות 2 חדרים ו- 2 דירות בנות 2.5 חדרים.

7.4. <u>תיאור המבנה הבנוי על חלקה מס' 584 בגוש 6205:</u>

- נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה בניין מגורים וותיק.

על פי רישיון בנייה מספר 6581 מתאריך 05/08/1962, הרישיון להקמת בניין על גבי עמודים המכיל: 3 דירות בנות 1.5 חדרים ונוחיות כ"א, 6 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א, 6 דירות בנות 3 חדרים ופינת אוכל ונוחיות כ"א בשטח כללי של 997.65 מ"ר.

- על פי גרמושקא חתומה לרישיון מס' 6581 מתאריך 05/08/1962, השימוש בבניין לצרכי מגורים, 3 דירות בנות 1.5 חדרים, 6 דירות בנות 2.5 חדרים ו- 6 דירות בנות 3 חדרים.
- על פי היתר בנייה מס' 11107 מתאריך 10.11.1970, הרישיון ניתן לדיירי הבית ע"י גרינהוט שלמה היתר לסלילת 5 מקומות חניה בשטח הקומה המפולשת בבנין קיים.
- על פי גרמושקא חתומה להיתר מס' 11107 מתאריך 10/11/1970, חניה ל- 5 מכוניות מתחת לבניין.

7.5. <u>תיאור המבנה הבנוי על חלקה מס' 591 בגוש 6205:</u>

- נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה בניין מגורים וותיק.
- על פי רישיון בנייה מספר 7026 מתאריך 30/06/1963, הרישיון להקמת בניין על גבי עמודים 3 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א. 6 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כללי של 496.47 מ"ר.
- על פי רישיון בנייה מספר 8422 מתאריך 25/08/1965, הרישיון לשינויים ותוספת שטח של 6.84 מ"ר, סה"כ שטח כללי של 503.31 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ להלן "מבט על" להמחשה אשר צולם באמצעות רחפן מיום הביקור בנכס (מכיוון צפון - מערב):



➢ להלן "מבט על" להמחשה אשר צולם באמצעות רחפן מיום הביקור בנכס (מכיוון דרום - מזרח):



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין גוש 6205 חלקה 97:

- על פי העתק רישום **מרוכז** מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 15/11/2021, עולה כי שטחה הרשום של חלקה **97** בגוש **6205**, הינו 499 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם הבעלים כדלקמן:

גוש									
6205				חלקה					
97									
תת חלקה	שטח רשום במ"ר	קומה	זכויות משפטיות	בעלי הזכויות	ת.ז.	החלק בזכות	החלק ברכוש המשותף	הערות	משכנתאות
1	30	קרקע	בעלות	שטטלנדר ירון	29347275	בשלמות	30/430	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת חברת מגדלי הייליין 3 ברמת גן	-
2	30	קרקע	בעלות	פיינר טובה	7489735	בשלמות	30/430	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת מגדלי הייליין 3 ברמת גן בע"מ ח.פ.	-
3	52	קרקע	בעלות	טל (מנטליק) רוחמה	132266	בשלמות	52/430	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	-
4	50	ראשונה	בעלות	חן ג'קי	22872998	1/2	50/430	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	-
				חן תורג'מן איריס	24418782	1/2			
5	57	ראשונה	בעלות	זכריה לוציאן	67184994	בשלמות	57/430	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	-
6	52	ראשונה	בעלות	קרימולובסקי שמואל	54201371	בשלמות	52/430	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ ח.פ. 520017872,
7	50	שניה	בעלות	זבדה משה	57963803	בשלמות	50/430	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	-
8	57	שניה	בעלות	נעמן אסתר	23570146	בשלמות	57/430	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת חברת מגדלי הייליין 3 ברמת גן	-
9	52	שניה	בעלות	גאווי סמירה	7040811	בשלמות	52/430	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת חברת מגדלי הייליין 3 ברמת גן נרשמה הערה על מינוי אופוטרופוס לטובת ביטמן אורנה ת.ז. 056119969 וגאווי אורי	-

נסח רישום מקרקעין גוש 6205 חלקה 584:

- על פי העתק רישום **מרוכז** מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 15/11/2021, עולה כי שטחה הרשום של חלקה **584** בגוש **6205**, הינו 620 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם הבעלים כדלקמן:

גוש									
6205				חלקה					
584									
תת חלקה	שטח רשום במ"ר	קומה	זכויות משפטיות	בעלי הזכויות	ת.ז.	החלק בזכות	החלק ברכוש המשותף	הערות	משכנתאות
1	63	ראשונה	בעלות	סדניו אומברטו	321058679	1/2	63/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת מגדלי הייליין 3 ברמת גן בע"מ ח.פ.	-
				סדניו סופיה אלדזורה	10098499	1/2			
2	48	ראשונה	בעלות	כהן קטי	32616104	בשלמות	48/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ח.פ.
3	56	ראשונה	בעלות	שעשע לטיפה	4757131	1/2	56/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	-
				שאשא תמר	47571310	1/2			
4	38	ראשונה	בעלות	השש איתן	05654256-6	בשלמות	38/825	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת חברת מגדלי הייליין 3 ברמת גן	-
5	70	ראשונה	בעלות	ביחובסקי יונה	51608826	1/2	70/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	-
				ביחובסקי רפאל	4146890	1/2			
6	63	שניה	בעלות	ניסנבאום רחל שרה	51366854	בשלמות	63/825	-	-
7	48	שניה	בעלות	רזי דוד	11832623	1/2	48/825	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת חברת מגדלי הייליין 3 ברמת גן	-
				רזי פנינה	62843586	1/2			
8	56	שניה	בעלות	גוטסמן אדוארד	14293104	1/2	56/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה נרשמה משכנתה מדרגה שניה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ח.פ.
				גוטסמן אנט	29632635	1/2			
9	38	שניה	בעלות	אלקבץ רועי	318721834	בשלמות	38/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	-
10	70	שניה	בעלות	פמיליה רחל	00915468-3	בשלמות	70/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	-
11	63	שלישית	בעלות	אברני יוסף	29444296	1/2	63/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	-
				אברני אורית	26616219	1/2			
12	48	שלישית	בעלות	סופר דוד	24601775	בשלמות	48/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	-
13	56	שלישית	בעלות	וולק זיו	57820565	1/2	56/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ח.פ.
				וולק עפרי	59039560	1/2			
14	38	שלישית	בעלות	רונדשטיין אסתר	52585445	בשלמות	38/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288.	-
15	70	שלישית	בעלות	כספי דלית רחל	33365925	בשלמות	70/825	נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 514968288. הערות: הסכם פינוי בינוי	-

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

נסח רישום מקרקעין גוש 6205 חלקה 591 :

- על פי העתק רישום **מרוכז** מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 15/11/2021, עולה כי שטחה הרשום של חלקה **591** בגוש **6205**, הינו 482 מ״ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם הבעלים כדלקמן :

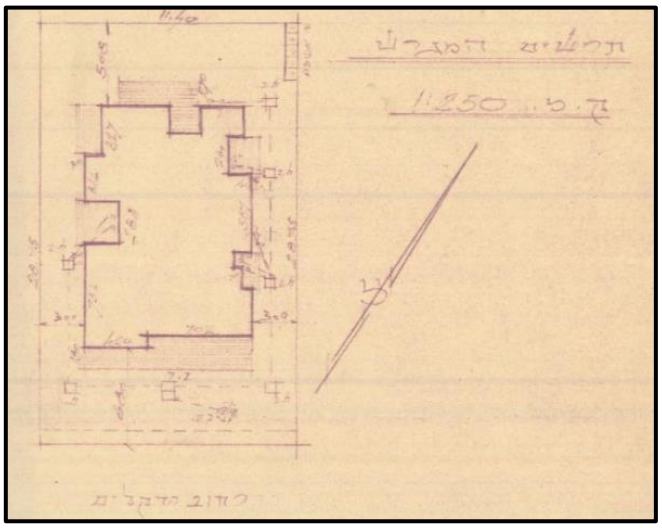
גוש									
חלקה									
תת חלקה	שטח רשום במ״ר	קומה	זכויות משפטיות	בעלי הזכויות	ת.ז.	החלק בזכות	החלק ברכוש המשותף	הערות	משכנתאות
1	49.31	ראשונה	בעלות	שני דוד	56685688	בשלמות	49/417	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת חברת מגדלי הייליין 3 ברמת גן	-
2	49.31	ראשונה	בעלות	שלו חי	58878992	1/2	49/417	נרשמה הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע״מ ח.פ. 514968288.	-
				שלו יעל	23574882	1/2			
3	40.74	ראשונה	בעלות	משעל ענת	22279749	בשלמות	41/417	נרשמה הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע״מ ח.פ. 514968288.	-
4	49.31	שניה	בעלות	שוקר שרה	4722931	1/2	49/417	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת חברת מגדלי הייליין 3 ברמת גן	-
				שוקר שרה	47229315	1/2			
5	49.31	שניה	בעלות	דוידוב נלה	310144654	בשלמות	49/417	נרשמה הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע״מ ח.פ. 514968288.	-
6	40.74	שניה	בעלות	חרמוני אביב	29098787	בשלמות	41/417	נרשמה הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע״מ ח.פ. 514968288.	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק אגוד לישראל בע״מ ח.פ.
7	49.31	שלישית	בעלות	אטיאס נאוה	56696206	1/2	49/417	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת חברת מגדלי הייליין 3 ברמת גן	-
				אטיאס מאיר	58860412	1/2			
8	49.31	שלישית	בעלות	גולדנברג (גוטליב) אילן	3126229-8	1/2	49/417	נרשמה הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת ר.נ.ב בניין והשקעות בע״מ ח.פ. 514968288.	-
				גולדנברג (גוטליב) רחל	5277954-3	1/2			
9	40.7	שלישית	בעלות	פלד רחל	850695	10/16	41/417	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת חברת מגדלי הייליין 3 ברמת גן בע״מ ח.פ.514968288.	-
				פלד רונן	2423569	3/16			
				פלד דורון	2790344	3/16			

8.2. תיק בית משותף לגוש 6205 חלקה 97 :

- הוצג בפני תיק בית משותף לבניין הבנוי בחלקה **97** בגוש **6205**, הכולל צו ותשריט.

מעיון בצו רישום מפנקס בתים משותפים עולה, בין היתר, כי הבית מורכב ממבנה אחד ובו 3 קומות, סה״כ 9 דירות.

- להלן תרשים המגרש מתוך תשריט הבית המשותף :



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תיק בית משותף לגוש 6205 חלקה 584 :</u>

- הוצג בפני תיק בית משותף לבניין הבנוי בחלקה **584** בגוש **6205,** הכולל צו ותשריט.

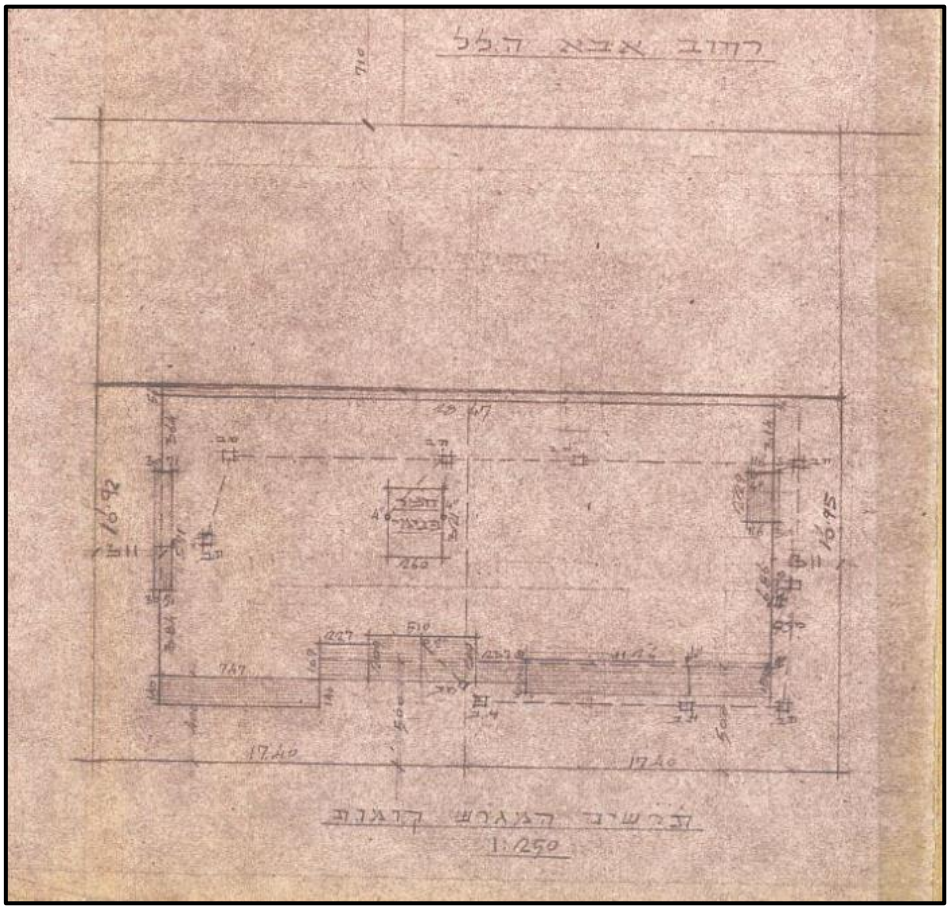
מעיון בצו רישום מפנקס בתים משותפים עולה, בין היתר, כי הבית מורכב ממבנה אחד ובו 3 קומות, סה"כ 15 דירות, כדלקמן :

קומה א' - מכילה 5 דירות.

קומה ב' - מכילה 5 דירות.

קומה ג' - מכילה 5 דירות.

- <u>להלן תרשים המגרש מתוך תשריט הבית המשותף :</u>



תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תיק בית משותף לגוש 6205 חלקה 591</u> :

- הוצג בפני תיק בית משותף לבניין הבנוי בחלקה **591** בגוש **6205,** הכולל צו ותשריט.

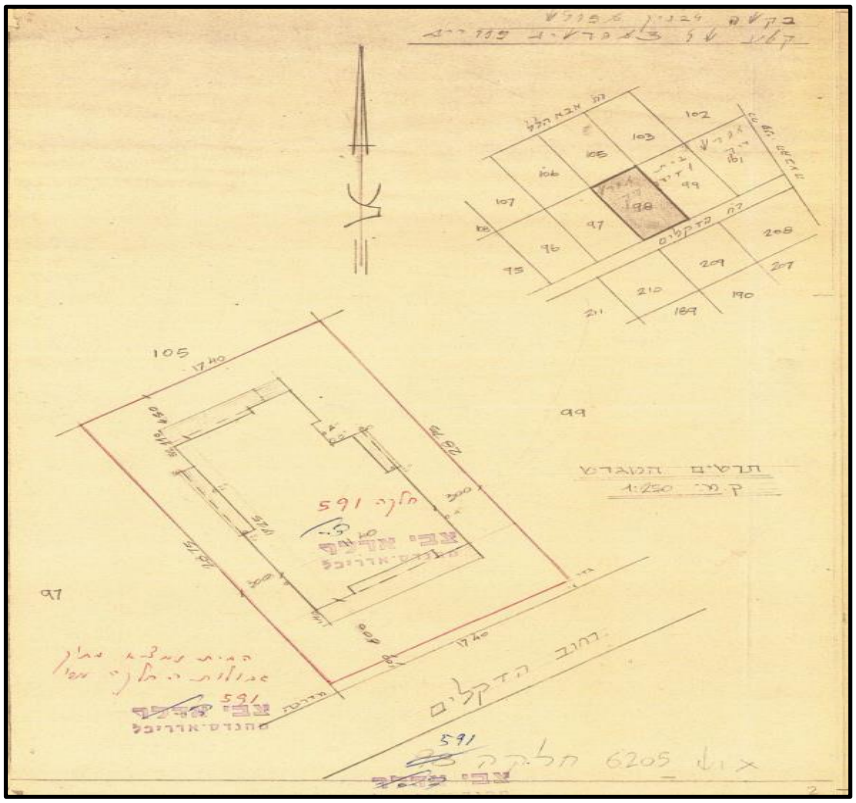
מעיון בצו רישום מפנקס בתים משותפים עולה, בין היתר, כי הבית מורכב ממבנה אחד ובו 3 קומות, סה"כ 9 דירות, כדלקמן :

קומה א' - מכילה 3 דירות.

קומה ב' - מכילה 3 דירות.

קומה ג' - מכילה 3 דירות.

- <u>להלן תרשים המגרש מתוך תשריט הבית המשותף</u> :



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.3. <u>הסכם פרויקט פינוי בינוי - בעלי הדירות בבניין ברח' הדקלים 17-15 רמת גן (גוש 6205 חלקות 97 ו- 591), מיום 23.12.2013:</u>

הוצג בפניי הסכם פרויקט פינוי בינוי שנערך ונחתם ביום 29/12/2013 בין ר.נ.ב. בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 51-496828 (להלן: "היזם" או "החברה") לבין בעלי הדירות בבניין הנמצא ברח' הדקלים 17 רמת גן והידוע גם כגוש 6205 חלקה **591** ובעלי הדירות בבניין הנמצא ברח' הדקלים 15 רמת גן והידוע גם כגוש 6205 חלקה **97** (להלן: "הבעלים" או "המוכרים") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- "**המגרש**" - כולל את חלקות 97 ו- 591 בגוש 6205 בשלמות.
- "**הבית**" **או** "**הבית הישן**" - מהווה שני בנינים בני 9 דירות מגורים כל אחד, הבנויים כיום על המגרש.
- "**הבניין**" - הבית שיבנה על המגרש.
- "**התב"ע**" - כל תכנית בניין עיר החלה ו/או שתחול על המגרש לרבות תמ"א 38 על תיקוניה ועדכוניה.
- "**הבקשה להיתר בנייה**" - הבקשה להיתר בנייה שיכין ויגיש היזם ביחס למגרש.
- "**יחידות המוכר**" - 18 הדירות ו/או החניות ו/או המחסנים ו/או השטחים וההצמדות שהמוכרים יהיו זכאים להם על פי הסכם זה, כול חלק יחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה ו/או יחידה והצמדות מיוחדות וכמפורט בהסכם זה להלן.
- "**זכויות הבנייה**" - כל זכויות הבנייה הקיימות על המגרש מכוח התב"ע לרבות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכל תכנית בניין עיר נוספת על תיקוניה נכון למועד חתימת הסכם ו/או תכניות שתאושרנה עד לקבלת טופס 4 לפרויקט זה ולרבות מכוח הקלות שתאושרנה לבנייה על המגרש.
- "**העבודות ו/או עבודות הבנייה**" **ו/או** "**הבנייה**" - הריסת הבית, בניית הבניין, ביצוע עבודות הפיתוח על פי הסכם זה, הכל על פי היתר הבנייה, התכניות, המפרט במתכונת ביצוע עבודות עד השלמת הבניין וכלל הדירות בו כולל קבלת טופס 4 ותעודת גמר.
- "**השלמת הפרויקט**" - סיום ביצוע של כל העבודות בפרויקט בהתאם להוראות ותנאי הסכם זה, למפרט ולתוכניות, להיתר הבנייה ועל פי הוראות כל דין, לרבות ביצוע העבודות ובניית דירות המוכרים עפ"י הוראות הסכם זה, וכשהן נקיות וראויות למגורים לאחר מתן טופס 4.
- "**תמורת היזם**" - בתמורה לקיום ולביצוע כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה, יעביר המוכר ליזם חלק יחסי מכלל זכויותיו במגרש, לרבות שטחים מבונים ובלתי מבונים (למעט הבעלות בדירות המוכרים והצמדותיהן").
- היזם מתחייב לבנות עבור המוכרים על חלקיהם במגרש 18 דירות מגורים בהתאם לנספחים ג' ו- ד' לעיל ובכפוף לשינויים שידרשו בנספחים אלו על ידי מוסדות התכנון ו/או יעשו בהתאם להוראות הסכם זה. דירות המוכרים לאחר תכנון ואישור התכנון הסופי, יסומנו לאחר אישור התכנית למתן ההיתר בתשריט החלוקה המפורט שיצורף להסכם זה ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו כנספח "ד".
- להסרת ספק - לכלל בעלים משותפים של דירה אחת במועד חתימת ההסכם תינתן דירה אחת בלבד.
- לכל דירה מדירות המוכרים תוצמד חניה אחת על פי קביעת האדריכל.
- מובהר כי היזם רשאי לבנות מחסנים ולהצמידם לדירות היזם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- יחידות היזם תהוונה את כל יתרת הדירות בבניין ו/או על המגרש, יחידות ו/או שטחים אלו יסומנו אף הן לאחר אישור התכנית למתן ההיתר בתשריט נספח ד' להסכם.
- היזם מתחייב לשלם את כל התשלומים לרבות תשלומים ישירים ו/או עקיפים בגין הסכם זה ו/או בגין עבודות הבנייה והפיתוח וכל הוצאה אחרת מכל מין וסוג הקשורה בביצוע העבודות בבניין, ואשר לא הוטלה במפורש על המוכר וכן מיסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה, חשמל, מים, ביוב, תיעול, כביש, מדרכה, הוצאות תכנון, מדידות ושרטוטים, ככל שיידרשו, אגרות רישום לרבות אגרות ביטול ורישום בית משותף, פרצלציה, שכ"ט מהנדס, שכ"ט יועצים ומתכננים, ביטוחים לסוגיהם, מע"מ על העסקה ושירותי הבנייה למוכרים, וכל הוצאה נוספת שתידרש לצורך הבנייה ובמשך הבנייה החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד להשלמת הבנייה למסירת יחידות המוכר למוכר. לרבות היטל השבחה בגין יחידות המוכר ויחידות היזם, **לרבות היטל השבחה עתידי שיחול, אם יחול עד למועד השלמת הפרויקט, כנובע מאישור הקלות ו/או מתן זכויות בנייה נוספות במגרש במסגרת היתר הבנייה שיוציא היזם.**

היזם יהא רשאי לעשות שימוש בכל פטור העומד למי מיחידי הבעלים לרבות פטור בגין הרחבת דירה ובמקרה כזה יחתום כל אחד מיחידי הבעלים שיידרש על כתב התחייבות מתאים לוועדה המקומית שעניינו מגורים בדירה החדשה שתתמסר לו, ובלבד שבעלים של דירה אשר לא מתגורר בדירה לא יתחייב לעשות שימוש אישי למגורים בדירה או שלא למכור את הדירה לאחר קבלת החוזה.

- לאחר שהועדה המקומית תאשר סופית את הוצאת היתר הבנייה לפרויקט ללא תנאים והוצאת ההיתר תהא מותנית בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תודיע החברה בכתב לבעלים כי עליהם לפנות את הדירות הנוכחיות לא יאוחר מ- 90 יום מקבלת הודעת הפינוי ולמוסרן לחברה כשהן פנויות מכל אדם וחפץ.
מובהר בזאת, כי כל עוד לא יושלם הפינוי של כלל הדירות הנוכחיות לא תתחיל החברה בביצוע עבודות בינוי ו/או הריסה.
- שכר הדירה לבעלי הדירות בכתובת הדקלים 17 יהיה בסך של 4,500 ₪ לכל חודש שכירות לבעלי הדירות הידועות כתת חלקה 1, 2, 4, 5, 7, ו- 8 וסך של 4,000 ₪ לכל חודש שכירות לבעלי הדירות הידועות כתת חלקות 4, 8, ו- 9.
- שכר הדירה לבעלי הדירות בכתובת הדקלים 15 יהיה בסך של 2,250 ₪ לכל חודש שכירות לבעלי הדירות הידועות כתת חלקות 1 ו- 2, סך של 4,500 ₪ לכל חודש שכירות לבעלי הדירות הידועות כתת חלקות 3, 5, 8 ו- 9 וסך של 4,000 ₪ לכל חודש שכירות לבעלי הדירות הידועות כתת חלקות 4, 6 ו- 7.
- היזם מתחייב לסיים את בניית הבניין כולו ואת יחידות המוכר בכללם ולא יאוחר מאשר 24 חודש מתאריך תחילת העבודות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.4. <u>הסכם פרויקט פינוי בינוי - בעלי הדירות בבניין ברח' אבא הלל 46 ו- 48 רמת גן (גוש 6205 חלקה 584), מיום 17.03.2019</u>:

הוצג בפניי הסכם פרויקט פינוי בינוי שנערך ונחתם ביום 17/03/2019 בין ר.נ.ב. בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 51-496828 (להלן: "היזם" או "החברה") לבין בעלי הדירות בבניין הנמצא ברח' דרך אבא הלל 46 ו- 48 רמת גן והידוע גם כגוש 6205 חלקה **584** (להלן: "הבעלים" או "המוכרים") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- "**המגרש**" - חלקות 97, 591 ו- 584 בגוש 6205 בשלמות.
- "**הבית**" או "**הבית הישן**" - הבניין בן 15 יח"ד, הבנוי כיום על המגרש חלקה 584.
- "**הבניין**" - הבית שיבנה על המגרש.
- "**התב"ע**" - כל תכנית בניין עיר החלה ו/או שתחול על המגרש לרבות תמ"א 38 על תיקוניה ועדכוניה.
- "**הבקשה להיתר בנייה**" - הבקשה להיתר בנייה שיכין ויגיש היזם ביחס למגרש.
- "**הפרויקט**" - הריסת שלושת הבניינים הקיימים על המגרש ובניית בניין מגורים אחד חדש, הכולל דירות בעלים (של שלושת המגרשים) ודירות היזם.
- "**עלויות הבנייה**" או "**עלויות הקמת הפרויקט**" או "**עלות ההקמה**" - סך כל העלויות, מכל סוג שהוא, הכרוכות בתכנון והקמת הפרויקט לרבות איסוף כל המידע הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט, תכנון מוקדם ותכנון מפורט, טיפול ונשיאה בכל ההוצאות והתשלומים בכל ההליך לקבלת היתר בנייה כדין, הריסת הבניין הקיים, הפיתוח הסביבתי, בניית הבניין החדש על פי היתר בנייה שניתן ועל פי כל הוראות הסכם זה כולל מרתף/פי חניה, הרכוש המשותף, פיתוח המגרש וגינון, קבלת "טופס 4 וטופס 5", תיקון ליקויים ואי התאמות (בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין), מסירת הדירות החדשות לבעלים, העלויות הנלוות לכך, ולרבות אך לא רק: אגרות והיטלי פיתוח, אגרות בנייה, עלויות האדריכל, המתכננים, מנהל הפרויקט ו/או המומחים והיועצים השונים, עלויות ביצוע הבנייה, פיקוח, חיבור לתשתיות, הוצאות חיבור לרשת החשמל, המים, הביוב וכו', תשלומי מיסים למיניהם, הוצאות, אגרות, הקנסות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מן הכלל החלים ו/או הנובעים מחוזה זה ו/או מביצוע האמור בחוזה זה ו/או הכרוכים בביצועו, לרבות תביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ו/או מביצוע האמור בחוזה זה ו/או מילוי צווים והחלטות שיפוטיות ומנהליות שאינם נובעים מפעילות הבעלים, רישום הבית המשותף ורישום הדירות לרבות ההצמדות על שם הבעלים ולרבות תשלומים לעו"ד של הפרויקט.
- "**הרכוש המשותף**" - שטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כלל הבעלים בפרויקט, ואשר לא יוצמדו במפורש ליחידת דיור כלשהי, לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית, מבואות, מעברים, רחבה ולובי כניסה, דרכי גישה משותפות, שטחים ציבוריים של החניונים והגינה המשותפת, ככל שיהיו כאלה, והכל בהתאם להוראות היתר הבנייה ולהוראות חוק המכר (דירות), תשל"ה - 1974 בעניין זה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- **"יחידות המוכר" -** 15 הדירות החדשות ו/או החניות ו/או המחסנים ו/או השטחים וההצמדות שהמוכרים יהיו זכאים להם על פי הסכם זה, כולל חלק יחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה ו/או יחידה והצמדות מיוחדות וכמפורט בהסכם זה להלן. יחידות המוכר תמוקמנה החל מהקומה השלישית בבניין מיקום יחידות המוכר וכיוונן הינו כאמור בנספח ג'.
- **"יחידות היזם" -** יתרת הדירות ו/או חניות ו/או מחסנים מעבר ליחידות המוכר בבניין ומעבר ליחידות שיבנו עבור בעלי הדירות ברחוב הדקלים, שהיזם יהיה זכאי להם על פי הסכם זה כולל חלק יחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה ו/או יחידה והצמדות מיוחדות.
- **"זכויות הבנייה" -** כל זכויות הבנייה הקיימות על המגרש מכוח התב"ע לרבות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וכל תכנית בניין עיר נוספת על תיקוניה נכון למועד חתימת הסכם ו/או תכניות שתאושרנה עד לקבלת טופס 4 לפרויקט זה ולרבות מכוח הקלות שתאושרנה לבנייה על המגרש.
- **"שטח הדירה החדשה" -** כמפורט בנספח ג'. מובהר כי מדידת השטח תהיה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד 1974.
- **"העבודות ו/או עבודות הבנייה" ו/או "הבנייה" -** הריסת הבית, בניית הבניין, ביצוע עבודות הפיתוח על פי הסכם זה, הכל על פי היתר הבנייה, התכניות, המפרט במתכונת ביצוע עבודות עד השלמת הבניין וכלל הדירות בו כולל קבלת טופס 4 ותעודת גמר.
- היזם יהיה רשאי לנצל את מלוא זכויות הבנייה שיוקנו למגרש כהגדרתו להלן לצורך בניית בניין מגורים חדש על המגרש אשר יכלול את חלקות 97 ו- 591 בגוש 6205 וכן את חלקה 584 בגוש 6205.
- מספר יחידות הדיור בבניין יהיה בהתאם לקביעת האדריכל, אך לא יותר משש דירות לקומה בקומות הבעלים. מספר הקומות יהיה בהתאם לאישור מוסדות התכנון.
- לכיוון רחוב אבא הלל יכול ותבנה חזית מסחרית.
- ככל שתבנה חזית מסחרית, יהיה היזם רשאי לרשום את הבניין כבית משותף בעל שני אגפים - אגף מסחרי ואגף מגורים, או לקבוע בתקנון הוראות שונות ליחידות המגורים וליחידות המסחריות, לרבות אופן קביעת חלקם ברכוש המשותף וקביעת דמי השתתפות שונים בניהול ואחזקת הרכוש המשותף. בכלל זה יהיה היזם רשאי לקבוע כי הרכוש המשותף בבניין, המצוי בתחומו של כל אגף ו/או המשרת בלעדית אגף כלשהו או יחידות מסוג כלשהו (אגף/יחידות המגורים או אגף/יחידות המסחר, לפי העניין) ישויך לאגף הנוגע בדבר על כל המשתמע מכך, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - החובה של בעלי היחידות באגף/מהסוג האמור לתחזק ולנהל את הרכוש המשותף האמור לבדם ללא השתתפות בהוצאות מצד בעלי היחידות באגף האחר, או לקבוע שיעור חלוקה שונה לגבי הוצאות מסוימות בין יחידות ו/או אגפים מסוגים שונים - הכל על פי שיקול דעת היזם.
- **שטחי דירות הבעלים החדשות יהיו לא פחות משטח דירתם הנוכחית של הבעלים, בתוספת 12 מ"ר ובתוספת מרפסת של כ- 12 מ"ר. כל המידות הן בהתאם לשיטת המדידה הקבועה בצו המכר דירות. מקום דירות הבעלים החדשות יהיה 3 קומות מעל לדירתם הנוכחית. לכל דירה תוצמד חניה אחת.**
- אם לכל דירות היזם יהיו מחסנים שלא כחלק מהדירה ו/או הצמודים פיזית לדירה - יבנו מחסנים גם לדירות הבעלים למען הסר ספק שטח המחסן הנפרד מהדירה, ככל שינתן במקראה המתואר לעיל, יתווסף לשטח של 13 מ"ר כאמור ולא ייגרע ממנו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- "**תמורת היזם**" - בתמורה לקיום ולביצוע כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה, יעביר המוכר ליזם חלק יחסי מכלל זכויותיו במגרש, לרבות שטחים מבונים ובלתי מבונים (למעט הבעלות בדירות המוכרים והצמדותיהן").
- היזם מתחייב לבנות עבור המוכרים על חלקיהם במגרש 15 דירות מגורים בהתאם להוראות הסכם זה. דירות המוכרים לאחר תכנונן ואישור התכנון הסופי, יסומנו לאחר אישור התכנית למתן ההיתר בתשריט החלוקה המפורט שיצורף להסכם זה ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו כנספח "ד".
- להסרת ספק - לכלל בעלים משותפים של דירה אחת במועד חתימת ההסכם תינתן דירה אחת בלבד.
- לכל דירה מדירות המוכרים תוצמד חניה אחת. החניה תהיה חניה רגילה (שלא באמצעות מכפיל חניה). סדר בחירת החניות יהיה כדלקמן:
  1. ראשית יחבר היזם את החניות עבור הדירות המיוחדות (גג, גן, דופלקס). חניות אשר יועדו, על פי תכנית האדריכל, לשמש את השטח המסחרי - יוצמדו לשטח המסחרי/ליחידות המסחריות.
  2. הבעלים של כל הדירות המתוכננות במגרש יבחרו את החניות שתוצמדנה לדירותיהם. סדר הבחירה יהיה על פי הגרלה בין כלל בעלי הדירות בבניין החדש שצערך על ידי עורכי הדין של בעלי הדירות החדשות במגרש. עורכי הדין של בעלי הדירות המתוכננות ימסרו ליזם את מיקומי החניות ודירות הבעלים אליהן הוצמדו תוך 45 יום מקבלת תוכניות החניות, שאם לא כן יהיה היזם רשאי לקבוע בעצמו איזה חניה תוצמד לאיזו דירה.
  3. יתר החניות תהיינה שייכות ליזם ותוצמדנה ליחידות היזם.
- מובהר כי היזם רשאי לבנות מחסנים ולהצמידם לדירות היזם וכן לדירות הבעלים על פי החלוקה היחסית בזכויות כאמור בהסכם זה. להסרת ספק - היזם אינו מחויב לבנות מחסנים והוא מודיע כי אין בכוונתו, נכון למועד חתימת הסכם זה, לבנות מחסנים.
- יחידות היזם תהוונה את כל יתרת הדירות והשטחים המסחריים ו/או האחרים בבניין ו/או על המגרש שאינן דירות הבעלים ו/או דירות הבעלים של בעלי הדירות ברחוב הדקלים.
- מובהר כי במסגרת התקשרות זו מוקנות ליזם מלוא זכויות הבנייה, הקיימות והעתידיות בגין המגרש (שיתקבלו עד להוצאת טופס 4 לבניין) למעט אלו הדרושות לצורך בניית דירות הבעלים ולבניית דירות בעלי הדירות ברחוב הדקלים.
- היזם מתחייב לשלם את כל התשלומים לרבות תשלומים ישירים ו/או עקיפים בגין הסכם זה ו/או בגין ביצוע הפרויקט כאמור בהסכם זה ובגין כל עבודות הבנייה והפיתוח וכל הוצאה אחרת מכל מין וסוג הקשורה בביצוע העבודות בבניין, ואשר לא הוטלה במפורש על המוכר וכן מיסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה, חשמל, מים, ביוב, תיעול, כביש, מדרכה, הוצאות תכנון, מדידות ושרטוטים, ככל שיידרשו, אגרות רישום לרבות אגרות ביטול ורישום בית משותף, פרצלציה, שכ"ט מהנדס, שכ"ט יועצים ומתכננים, ביטוחים לסוגיהם, מע"מ על העסקה ושירותי הבנייה למוכרים, וכל הוצאה נוספת שתידרש לצורך הבנייה ובמשך הבנייה החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד להשלמת הבנייה למסירת יחידות המוכר למוכר ופוטר את המוכר מכל תשלום מכן מין ו/או סוג שהוא הנובע מהקמת הפרויקט.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

היזם יישא, בין היתר, בתשלום היטל השבחה בגין יחידות המוכר ויחידות היזם, **לרבות היטל השבחה עתידי שיחול, אם יחול עד למועד השלמת הפרויקט, כנובע מאישור הקלות ו/או מתן זכויות בנייה נוספות במגרש במסגרת היתר הבנייה שיוציא היזם. היזם יהא רשאי לעשות שימוש בכל פטור העומד למי מיחידי הבעלים לרבות פטור בגין הרחבת דירה ובמקרה כזה יחתום כל אחד מיחידי הבעלים שיידרש על כתב התחייבות מתאים לוועדה המקומית שעניינו מגורים בדירה החדשה שתימסר לו.**

- **מובהר כי היזם לא ישא בהיטל השבחה בגין מכירת איזו מדירות הבעלים טרם הוצאת היתר הבנייה.**
- **כל הוצאות ההובלה מהדירה הישנה לדירה השכורה ובחזרה לדירה החדשה, סה"כ - 2 הובלות לכל דירת מוכרים המשמשת למגורי מוכר (להבדיל מדירה המושכרת במועד הפינוי) לרבות מימון עלויות אריזה ופירוק בין הדירות, בסך של עד 1,500 ₪ לדירה כנגד חשבונית על שם היזם. מוכר שהשכיר דירה מרוהטת (לרבות מרוהטת חלקית) - כמוהו כמוכר המתגורר בדירה והוא יהיה זכאי לתשלום הובלת תכולת הדירה השייכת לו בסכום ובתנאים הנ"ל.**
- מובהר כי כל יחיד מוכר שלרשתו עומד פטור, לרבות פטור בגין דירת מגורים מזכה, ינצל פטור זה לרשות היזם אולם ככל שלא יינתן פטור ו/או שמוכר אינו זכאי לפטור ו/או אם יחול לאחר הפטור תשלום מס שבח, יחול וישולם מס השבח על ידי היזם.
- כל אחד מיחידי הבעלים מתחייב לעשות שימוש בכל הטבת מס, ככל שקיימת, על מנת להביא להפחתת עלויות החברה, לרבות פריסת שבח והפחתת שיעור המס ולנצל באופן מרבי ומיטבי את כל הפטורים אשר יינתנו לו ולעמוד בכל ההתחייבויות והתנאים הדרושים לצורך כל פטור כאמור. הבעלים ישתפו פעולה ככל שיידרש על ידי החברה, והחברה תהיה רשאית להשתמש בייפוי הכוח הנחתמים ע"י הבעלים למטרה זו. להסרת ספק מובהר ומודגש, כי הבעלים ממחים לחברה כל זכות שיש ו/או שהייתה ו/או שתהיה להם בקשר עם הקלות, זיכויים, הכרה בתשלומים ופטורים, לרבות בכל הקשור באגרות בנייה ו/או באגרות ובהיטלי פיתוח כלשהם, והחברה תהיה זכאית להנות מכל אלה ללא תשלום נוסף.
- לאחר שהועדה המקומית תאשר סופית את הוצאת היתר הבנייה לפרויקט ללא תנאים והוצאת ההיתר תהא מותנית בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תודיע החברה בכתב לבעלים כי עליהם לפנות את הדירות הנוכחיות לא יאוחר מ- 90 יום מקבלת הודעת הפינוי ולמוסרן לחברה כשהן פנויות מכל אדם וחפץ. מובהר בזאת, כי כל עוד לא יושלם הפינוי של כלל הדירות הנוכחיות לא תתחיל החברה בביצוע עבודות בינוי ו/או הריסה.
- שכר הדירה לבעלי הדירות יהיה בסך של 4,800 ₪ לכל חודש שכירות לבעלי הדירות הגדולות (6 דירות בשטח של כ- 99 מ"ר ונכון למועד הסכם זה), סך של 4,700 ₪ לדירות בגדול 89 מ"ר, סך של 4,500 ₪ לכל חודש שכירות לבעלי הדירות הבינונית (6 דירות בשטח של כ- 80-75 מ"ר נכון למועד חתימת הסכם זה) וסך של 4,200 ₪ לכל חודש שכירות לבעלי הדירות הקטנות (3 דירות בשטח של כ- 50 מ"ר נכון למועד חתימת הסכם זה). כל שיתברר כי בשנה שקדמה לחתימת הסכם זה קיבל מי מבעלי הדירות דמי שכירות גבוהים יותר - ישולמו לאותו בעל דירה דמי שכירות השווים לאלו ששולמו לו עובר לחתימת הסכם זה, בכפוף להצגת אסמכתאות מתאימות ובתנאי שאין המדובר בעסקה עם קרוב או מי שיש אתו יחסים מיוחדים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- על אף האמור לעיל מוסכם כי המשפחות המתגוררות בבניין והן: משפחת זיו תקבל שכ"ד של 4,600 ₪ לחודש, משפחת רזי, סופר, שאשא ורונדשטיין יקבלו שכ"ד של 5,400 ₪ לחודש ומשפחת כספי תקבל שכ"ד של 5,500 ₪ לחודש.

- <u>להלן חלוקת הדירות החדשות כפי שמופיע בנספח ג' להסכם פרויקט פינוי בינוי - בעלי הדירות בבניין ברח' אבא הלל 46 ו- 48 רמת גן (גוש 6205 חלקה 584), מיום 17.03.2019</u>:

שם הבעלים	קומה בבניין החדש	כיוונים (לכיוון איזה רחובות פונים חלונות הדירה)	שטח הדירה הנוכחית במ"ר	שטח הדירה החדשה במ"ר
אומברטו	5/4	אבא הלל + פני הגבעה	99	112
קטי כהן	5/4	אבא הלל + תלפיות	87	101
שאשא	5/4	אבא הלל + תלפיות	77	90
איתן השש	4	פני הגבעה	58	71
בוחובסקי	5/4	אבא הלל + פני הגבעה	99	112
ורונה צילה	7/6	אבא הלל + פני הגבעה	98	111
רזי	7/6	אבא הלל + תלפיות	87	101
גוטסמן	7/6	אבא הלל + תלפיות	77	90
ליאון זיו	5	הדקלים	58	73
פמיליה	7/6	אבא הלל + פני הגבעה	99	112
דוידיאן/ ארץ קדוש	9/8	אבא הלל + פני הגבעה	98	111
דוד סופר	9/8	אבא הלל + תלפיות	88	101
וולק	9/8	אבא הלל + תלפיות	77	90
רונדשטיין	6	הדקלים	58	71
דלית כספי	9/8	אבא הלל + פני הגבעה	99	112

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[3]:

מצב קודם:

9.1. תכנית רג/222, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1199 מיום 22/08/1965.

הנכס הנדון אותר באזור מגורים ג'.

מטרת התכנית: לקבוע אזורי בנייה מעל קומת עמודים מפולשת ותקנות להקמת בנינים כאלה.

התקנות:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר או לדרוש, באזורי מגורים ב' ו- ג', הקמתם של בנינים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כשהדבר נראה לה רצוי ו/או דרוש מבחינה תכנונית.

ב. גובה קומת מגורים משטח הרצפה עד לתקרה יהיה 2.7 מ'.

ג. בשטח קומת העמודים המפולשת לא ייבנה כל מבנה, פרט לחדרי מדרגות בנסיגה של ארבעה מטרים לפחות בקו החזית של הבניין.

ד. גובה קומת העמודים המפולשת עד לתקרה יהיה 2.30 מ', אולם במצב טופוגרפי מיוחד לא יעלה הגובה בשום מקום על 2.50 מ'.

ה. בקומת העמודים המפולשת תהיה אסורה בניית כל חלק שהוא של הבניין, פרט לחדרי מדרגות (מקלט יהיה תת קרקעי) ותאים לצורך פחי אשפה וגז ותהיה מיועדת לגינון, שטחי משחק, חניית מכוניות לדיירי הבית - בתנאי שתהיה הפרדה בין שטחי החניה לשטחי המשחק.

ו. קו בניין בחזית המגרשים, במקרה וקיים צורך להרחיב את הרחוב לצרכי חניה, יהיה לפחות 1.50 מ'.

ז. השטח להרחבת הרחוב הנ"ל יהיה מיועד להפקעה ויירשם ע"ש עיריית רמת גן ללא תמורה.

ח. תכנון הגינון והחניה יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת לרישיון.

ט. גג הבניין יהיה שטוח מבטון מזויין.

י. אחוזי הבנייה באזורי מגורים ג' (מפולשת) יהיו 32% בכל קומה.

יא. שטחי חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא יכללו באחוזי הבנייה.

יב. מספר הדירות המקסימלי בכל הבניין, למגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר יהיה תשע.

3. פרטי התוכניות הקשורות לנושא לקוחות מהתכנית שפורסמה ומהווים תמצית התכנית בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתכנית חתומה בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מס השבחה:

תכנית זו תהא כפופה להיטלי מס השבחה, בהתאם לסעיפים המתאימים מפקודת בניין ערים, 1936, על תיקוניה, כפי שיוטלו ע"י הוועדה המקומית.

כפיפות:

תכנית זו תהא כפופה להגבלות שבתכנית המתאר לרמת גן, 1156, פרט לאלו מהגבלותיה הנוגדות את הסעיפים דלעיל.

9.2. תכנית רג/289, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1362 מיום 25/05/1967.

מטרת התכנית:

לשנות את ייעודה של קרקע הכלולה בגבולותיה לצורך הרחבת רח' אבא - הלל.

השינויים:

א. תוואי הרחוב ורוחבו בקטעים השונים ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט.
ב. חלק מהחלקות המיועדות לתעשייה או למגורים ישונה היעוד לדרך ציבורית.
ג. החלקים כנ"ל המיועדים להרחבת הדרך הציבורית יסומנו במפורט בתשריט ביצוע סלילת הדרך שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

הפקעות:

השטחים המסומנים להרחבת הרחוב יהיו מיועדים להפקעה ויועברו לרשות עירית רמת גן כחוק.

שלבי ביצוע:

שלב א' - תוך שנה לפי תשריטי ביצוע לסלילה.
שלב ב' - תוך עשר שנים, יתר הפעולות.

כפיפות:

הוראות תכנית המתאר לרמת גן, 1956, שפורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 648 מיום 05.02.1959, מהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו, חלה סתירה כל שהיא בין הוראותיה של תכנית זו ובין הוראות תכנית המתאר הנ"ל, יהיו רואים הוראות תכנית זו כמכריעות.

מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הערת הח"מ:</u>

מעיון בתשריט התכנית עולה כי מקורה של חלקה 584 הנה בחלקות המקור 105, 106 בגוש 6205.
מחלקות המקור כאמור הופקע שטח לדרך חדשה מכוח תכנית רג/289, שטח זה מהווה את חלקה 585 בגוש 6205 בשטח של 376 מ"ר.
חלקה 584 (חלק ממושא חוות הדעת) מהווה את שטח החלקה <u>נטו</u> לאחר הפקעה מכוח תכנית זו.
מעיון בגרמושקא חתומה לחלקה 584 מיום 05.08.1962 עולה כי זכויות הבנייה מחושבות בהתאם לשטח מגרש של 996 מ"ר, דהיינו שטח חלקות המקור טרם הפקעה מכוח תכנית זו.
יוער כי מעיון בתשריט התכנית עולה כי המבנים הבנויים על חלקות המקור כאמור אינם מיועדים להריסה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש:

9.3. תכנית רג/340, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979.

הנכס הנדון מיועד למגורים ג'.

מטרת התכנית: תכנית מתאר במרחב המקומי.

רשימת תכליות - אזורי ב', ב1,ב2, ב' מיוחד, **ג'**, אזור מגורים מיוחד:

1. כמו באזור מגורים א, א1, א' מיוחד באישור מיוחד של הועדה המקומית.
2. בתי מגורים.
3. בתים טוריים בעלי חזית אחידה.
4. מועדונים חברתיים ללא נגינה.
5. בתי מלון ופנסיונים עד עשרה חדרים.
6. ספריה, תערוכה לצרכי אומנות, בתנאי שיוסדר בדירה פרטית ושלא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין.
7. בית מנוחה לזקנים.
8. מעבדות שאינן גורמות רעש, ריח רע, לכלוך או התקהלות הגורמת מטרד.
9. באישור מיוחד - גן ילדים או מעון, מרפאה או טיפת חלב.
10. בהסכמת הועדה המחוזית - בניין ציבורי.

מספר בתים על מגרש:

מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזור תעשיה, בתנאי כי הועדה המקומית רשאית בהסכמת הועדה המחוזית - להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד.

חניית כלי רכב:

א. הועדה המקומית תדרוש, בקשר לכל תכנית בניין, או תכנית אחרת בהתאם להוראות תכנית זו, הסדר לחניות כלי רכב שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ב. יהיה הסדר הנ"ל לא ניתן לביצוע או לא רצוי מבחינה תכנונית, לפי שיקולי המהנדס, תקבע הועדה המקומית סידורי חניה משותפים במרחק סביר ממקום התכנית ובעל המגרש חייב להשתתף בהוצאות הסידור המשותף לפי מספר המקומות הדרושים לפי סעיף 108 בקשר לתכנית, או להשתתף בתמורת קרקע או הוצאות אחרות בהתאם לנתוני המקום.

תקן חניה:

תקן החנייה יהיה בהתאם לדרישות הועדה המקומית או, אם קיימת הוראה בתכנית זו, בהתאם לדרישות הועדה המחוזית, או בהתאם לתקנות שיהיו בתוקף מידי פעם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

אחוז בנייה מקסימלי של בית:

לא ייבנה כל בית בכל אזור מהאזורים השונים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא כדי אותו אחוז בנייה מקסימלי הרשום בטור החמישי ובטור השישי של הלוח - בצד אותו האזור בתנאי כי:

א. שטח הנספחים אינו נכלל בחישוב אחוזי הבנייה.

ב. שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות בגג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור העולה על האחוז המותר כמפורט בטור 7 בלוח החלוקה לאזורים.

ג. שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות בגג ומצורפות לבית תיכלל מחצית שטחו בחישוב אחוזי הבנייה.

ד. באזור מגורים ב' **ובאזור מגורים ג'** בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות מעל קומת עמודים בהתאם לסעיף 122 (ב) להלן, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בנייה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.

רוחב חדר מדרגות:

חדר מדרגות שלפחות אחד מקירותיו חיצוני ובו פתחים לתאורה, יהיה רוחבו לא פחות מ- 2.20 מ' מקיר אל קיר.

חדר מדרגות פנימי (דהיינו שאין בו קיר חיצוני כנ"ל), יהיה רוחבו לא פחות מ- 2.50 מ' מקיר לקיר.

קווי בנייה ומרווחים - אזור מגורים ג':

א. רוחב מגרש עד 22.0 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות 3.0 מ'.

ב. רוחב מגרש מ- 22.0 מ' עד 24.0 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות מ- 3.0 מ' עד 3.5 מ' בהתאמה יחסית.

ג. רוחב מגרש מעל 24.0 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות 3.5 מ'.

ד. על מנת להבטיח אפשרות כניסה למכוניות יהיה באזור מגורים ג' קו פני העמודים לפחות 3.5 מ' מגבולות המגרש הצדדים.

יהיה זה מסמכות המהנדס להתיר, ע"פ שיקולים תכנוניים, הקטנת המרווח האמור לעיל.

גובה הבניינים - אזור מגורים ג':

הנכס הנדון אותר באזור מגורים ג' ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו אדום.

באזור מגורים ג' ברחובות וקטעי רחובות שסומנו כאמור להלן בתשריט בק"מ 10000:1 המצורף לתכנית יהיה מותר להקים בנינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בתנאים דלהלן:

א. אחוזי הבנייה המקסימליים: 26% בקומה.

ב. מרווחים צדדים: 3.5 מ'.

ג. מרווח אחורי: 5.0 מ'.

ד. מרווח קדמי: 2.0 מ' יותר מהמסומן בתשריט.

ה. הבלטת מרפסות: לא תותר הבלטת מרפסת במרווחים הצדדים.

ו. שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר.

ז. מספר דירות: 2 בקומה במגרש מינימלי.

ח. יותקנו מעליות.

ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו אדום - 3 קומות בלבד.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>גובה קומות:</u>

א. גובה קומה לא יהא פחות מאשר 2.50 מטרים לא כולל עובי התקרה.

ב. גובה קומה שמתחת לקומה א' לא יעלה על 2.80 מ'.

<u>צפיפות - אזור מגורים ג':</u>

באזורי מגורים ג' לא יעלה מספר הדירות על **שלוש לקומה** אחת במגרש ששטחו אינו עולה על 500 מ"ר.

<u>בנייה מעל קומת עמודים מפולשת - אזורי מגורים ב' ו- ג':</u>

א. יהיו שלוש קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת או בהתאם לסעיף 122 (ב) לעיל.

ב. בקומת העמודים המפולשת לא יבנה כל מבנה להוציא חדרי מדרגות, תאים לפחי אשפה ומתקני גז, בנסיגה של 4.0 מ' לפחות מקו חזית הבית הקדמית.

ג. גובה קומת העמודים המפולשת על לתקרה, יהיה 2.20 מ'.
במצב טופוגרפי מיוחד תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר גובה עד 2.50 מ'.

ד. המקלט לא ייבנה בשטח קומת העמודים המפולשת.
בתנאי קרקע מיוחדים תהיה בנית המקלט בקומת העמודים המפולשת מותרת באישור המהנדס.

ה. השטח הפנוי יהיה מיועד לגינון, משחק וחנית מכוניות לדיירי הבית.

ו. על מנת להבטיח אפשרות כניסה למכוניות לתוך המגרש יהיה באזור מגורים ג' קו פני העמודים החיצוני לפחות 3.5 מ' מגבולות המגרש הצדדים.
יהיה זה מסמכות המהנדס, ע"פ שיקולים תכנוניים, לאפשר הקטנת המרווח.

ז. גג הבניין יהיה שטוח ומבטון מזויין.

ח. שטח חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל בחישוב אחוזי הבנייה.

<u>בנייה על גבי קומת עמודים שאינה מפולשת - אזורי מגורים ב' ו- ג':</u>

באזורים ב' ו- **ג'**, הועדה המקומית רשאית לדרוש, או אם תתבקש לכך - להתיר, בנייה על גבי קומת עמודים שאינה קומה מפולשת, כפוף להוראות הבאות:

א. גובה קומת העמודים יהיה לא פחות מגובה הקומה בהתאם לסעיף 123 ולא יותר מ- 3.00 מ' (לא כולל עובי התקרה).

ב. לפחות 2/3 מאורך חזיתו הקדמית של כל בניין המוקם על גבי עמודים תהיה על קו הבניין, פרט למקרה שהועדה המקומית תתיר מרווח קדמי עמוק יותר מהמרווח שבתשריט.

ג. מספר הקומות בבניין, בהתאם ללוח החלוקה לאזורים, יכלול את קומת העמודים.

ד. אחוזי הבנייה בקומה טיפוסית יהיו כמותר בקומה באותו אזור בהתאם ללוח החלוקה לאזורים.

ה. המקלט לא ייבנה בשטח קומת העמודים. בתנאי קרקע מיוחדים תהיה הבנייה מותרת בקומת העמודים באישור המהנדס.

ו. עומק השטח הפנוי בקומת העמודים לא יהיה פחות מאשר 4.0 מ' פנימה מקו חזית הבית.

ז. בקומת העמודים לא יותרו כל דלתות וחלונות או ארונות אוויר בולטים כלפי השטח הפנוי בקומת העמודים (פרט לאשנבים שגובהם אינו עולה על 80 ס"מ) ופרט לפתח כניסה לחדר המדרגות. כמו כן אסורה תהיה התקנה של כל מעקות או מרפסות בתוך השטח הפנוי של קומת העמודים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>זכויות בנייה - במידה וקומה א' מפולשת - אזור מגורים ג' :</u>

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר.

רוחב מינימלי של מגרש : 18 מ'.

מספר הקומות : 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

אחוזי בנייה קומה א' : 32%.

אחוזי בנייה קומה נוספת עליונה : 32%.

מרפסת לכל קומה : 11%.

מספר דירות למגרש מינימלי : 9.

<u>זכויות בנייה - במידה וקומה א' חלקית - אזור מגורים ג' :</u>

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר.

רוחב מינימלי של מגרש : 18 מ'.

מספר הקומות : 3 קומות / שתי קומות מעל קומת עמודים.

אחוזי בנייה קומה א' : 22%

אחוזי בנייה קומה נוספת עליונה : 33%.

מרפסת לכל קומה : 11%.

מספר דירות למגרש מינימלי : 8.

9.4. <u>תכנית רג/340/ג</u>, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2651 מיום 14/08/1980.
מטרות התכנית, בין היתר, לקבוע אחוזי בנייה, קו מרפסות, מרתפים, השלמת בנייה, הבלטת בנין וסגירת מרפסות.

<u>קביעת אחוזי בנייה כוללים :</u>

א. שטח המרפסות, כלולות בשטח הכולל של הבניין.

ב. באזור מגורים ג' היכן שמותרת בניית 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת אחוזי הבנייה המקסימליים לקומה יהיו 32% (כולל המרפסות) משטח מגרש הבנייה.

ג. אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה במגרש, תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' וזאת מעל קומת הכניסה.

ד. הקומה המפולשת והעמודים יבנו בתחום קווי הבניין.

ה. לצורך קביעת שטח הבנייה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים של עליות וחדרי יציאה לגג שאושרו עפ"י סעיף 8ד', שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>סגירת מרפסות:</u>

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסה לתוקף של תכנית זו בתנאים הבאים:

א. סגירת המרפסת תותר ע"י חלונות הזזה או תריסים מתקפלים או נפתחים וכיוצא באלה.

ב. סגירת מרפסת תבוצע מחומרים עמידים בפני חלודה וככל האפשר מפני השפעת מזג האוויר כגון זכוכית משוריינת, פלסטיק, מתכת בלתי מחלידה וכיוצא באלה.

<u>מרפסת שירות:</u>

הועדה המקומית לא תתיר הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות כלהלן:

א. ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.50 מ"ר.

ב. ביחידת דיור ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

ג. במרפסת השירות תהיה חובה להתקין מסתור כביסה תקני באישור מהנדס העיר.

<u>עליות וחדרי יציאה לגג:</u>

בגג שטוח של הבית, יהא זו סמכותה של מליאת הועדה המקומית באישור מיוחד לאשר את העלייה לגג והשימוש בו בתנאים הבאים:

א. תוכן תכנית אחידה של גג הבניין הכוללת מיקום עליות הגג, ריצוף שטח הגג, בניית מעקות ומיקום דודי שמש, מכלי מים ואנטנה מרכזית.

ב. **השטח המקסימלי שיורשה לבנייה או לשימוש ע"י הדיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג** ובתנאי מתן גישה חופשית לכלל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25% (**הוראות סעיף זה יחולו רק על בנינים להם יוצאו היתרי בנייה לאחר אישור תכנית זו).**

ג. העלייה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירה.

ד. יש להצמיד יציאות מהדירות לגג זו לזו ולחדר המדרגות.

ה. **השטח הסגור בקירות מעל פתח העלייה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.**

<u>קביעת אחוזי בנייה בבניינים קיימים בני שתי קומות באזורי מגורים ב' ו- ג':</u>

בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומות קרקע או על קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזורי מגורים ב' ו- ג' בתכנית המתאר רג/340 תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות כולל עד 40% בשטח החלקות ובתנאים הבאים:

א. תוגש תכנית בינוי אחידה להרחבה לכל הבניין.

ב. הבנייה המבוקשת לא תפגע בקווי הבניין.

ג.העיצוב הארכיטקטוני יהיה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>זכויות בנייה - במידה וקומה א' מפולשת - אזור מגורים ג' :</u>

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר.

רוחב מינימלי של מגרש : 18 מ'.

מספר הקומות : 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

אחוזי בנייה קומה א' : 40%.

אחוזי בנייה קומה נוספת עליונה : 40%.

מספר דירות למגרש מינימלי : 9.

<u>זכויות בנייה - במידה וקומה א' מפולשת ושטח החלקה מעל 600 מ"ר - אזור מגורים ג' :</u>

שטח מגרש מינימלי : 600 מ"ר.

מספר הקומות : 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

אחוזי בנייה קומה א' : 32.5%.

אחוזי בנייה קומה נוספת עליונה : 32.5%.

מספר דירות למגרש מינימלי : 8.

9.5. <u>תכנית רג/340/ג/1,</u> דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3181 מיום 29/03/1985.
מטרות התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים.

<u>חדרי יציאה לגג מדירות עליונות :</u>

הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה בתנאים הבאים :

א. הכניסה בכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף של הבניין.

ב. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

ג. גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפתח מ- 1.2 מ' למעט אותם מקרים שלדעת מהנס העיר קיימת הצדקה ארכיטקטונית למרחק אחר.

<u>יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים :</u>

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרוב גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.6. <u>תכנית רג/340/ג/3,</u> דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992.
מטרות התכנית, בין היתר, קובעות הוראות ותנאים לבנית מרתפים כשטחי השרות כדלקמן:
ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד.

9.7. <u>תכנית רג/מק/340/ג/6,</u> דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4413 מיום 28.05.1996.
<u>מטרות התכנית:</u>
1. מחיקת סעיף בפרק ה' סעיף 122 ב' בתקנות התכנית רג/340/ג - להלן הסעיף:
"ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו אדום - 3 קומות בלבד".
"ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו כחול - 4 קומות בלבד".
"ברחובות ובקטעי רחובות שאינם מסומנים - 4 קומות או 3 קומות בהתאם להחלטות הועדה המקומית".
2. לבטל את הצפיפות 8 יח"ד ל- 600 מ"ר ולהכיל את הסעיף הדן בצפיפות של 9 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש בכל אזורי המגורים ג' כולל מגרשים מעל 600 מ"ר. ללא שינוי זכויות הבנייה במגרשים שמעל 600 מ"ר.
3. **גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ב' ו- ג' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי 450 מ"ר.**

9.8. <u>תכנית רג/מק/340/ג/11,</u> דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4972 מיום 04.02.2001.

<u>מטרות התכנית:</u>
1. מתן אפשרות לבנית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבנייה הקיימות עפ"י התכנית הראשית, תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
2. לשנות גובה הבניינים המותר באזורים ב' ו- ג' ברחובות שרוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. הועדה רשאית לא לאשר את תוספת הקומות וההקלות מטעמים תכנונים שירשמו ובלבד שתינתן למי שעלול להיפגע הזדמנות לטעון.
3. מתן אפשרות בבנייני מגורים באזורים ב' ו- ג' להעביר זכויות בנייה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית - תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
4. לשנות סעיף 125 (ג) בתקנון תכנית המתאר רג/340 הקובע כי גובה קומת העמודים המפולשת עד לתקרה יהיה 2.20 מ' ולקבוע כי גובה הקומה המפולשת יהיה עד 3 מ'.
5. לשנות סעיף 7.7. (ו) חלקית כפי שמופיע בתקנון תכנית רג/340/ג/1 ולקבוע כי גובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בניין.
6. תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבנייה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הוראות התכנית:

1. הגשת תכנית פיתוח שתכלול לפחות 30% שטח מגונן. נטיעת עצים ושתילה בגבולות ההיקפים של כל מגרש ובחזית הפונה לרחוב עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
2. קווי הבניין הצדדים יהיו מינימום 3.5 מ'. הגדלת גובה הבניין תחייב קו בנין צדדי ב1/2 מ' נוספים מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המתאר ולא יותר מ- 4 מ'.
אישור קווי בניין כפי שנקבעו בתכנית המתאר התקפה ללא תוספת 1/2 מ' תחייב הודעה לבעלי הזכויות בחלקה הגובלת.
3. **שטח דירה על הגג לא יקטן מ- 75 מ"ר שטחים עיקריים.**
השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.
4. הבנייה על הגגות תהיה בנסיגה של 2.0 - בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ' או על פי שיקול מהנדס העיר ועפ"י רג/340/ג/1.
תוגש תכנית עיצוב גג הכוללת את כל המתקנים על הגג באישור מהנדס העיר.
5. ברחוב בו קטן רוחב זכות הדרך מ- 12 מ', ניתן יהיה לאשר עד 2 קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות על פי חוק.
6. חומרי גמר יהיו עמידים כגון שיש או כל חומר דומה אחר עפ"י דרישתו של מהנדס העיר.
7. בבניינים קיימים באזורים ב' ו- ג' ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה לרבות ההקלות ערב אישורה של תכנית זו והעומדות בקריטריונים של תכנית זו.
8. בבניינים הקיימים היתר הבנייה יהיה מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בנכס, שיפוץ הבניין - עפ"י הנחיות מהנדס העיר, בכל בנין תותקן מעלית, בדיקה קונסטרוקטיבית של המבנה ע"י מהנדס בניין רשום.

9.9. תכנית רג/מק/340/ג/19, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5462 מיום 27.11.2005.
מטרות התכנית, בין היתר, לבטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי ולהתיר הוספת שטחי שירות.

הוראות התכנית:

1. סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י לוח החלוקה לאזורים יהיו בתוקף כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו.
2. ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית בהיתרים). התשנ"ב 1992 ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13 (ב) (2) לתקנות הנ"ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנון רג/340/ג, סעיף 6ב' המבוטל עפ"י תכנית זו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.10. תכנית רג/340/ג/21, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5480 מיום 12.01.2006.

מטרות התכנית:

1. להתיר בנית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר לחדר במקום 23 מ"ר חדרי יציאה לגג שהיו מותרים ע"פ התכניות הראשית.
2. להתיר בנית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 30 אחוז משטח הגג לחדר עפ"י הקטן מבניהם במקום 12 מ"ר שהיו מותרים עפ"י התכנית הראשית.
3. קביעת הוראות לבניית מצללות על גגות בניינים ומרפסות גג.
4. קביעת הוראות להגבהת רום הגג מ-5.5 מ' ל- 6.5 מ' בבניינים עם גג משופע.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה להרחבה ו/או לבניית חדרי יציאה לגג.
6. קביעת הוראות בדבר מיקום והיקף שטח משותף לכל דיירי הבניין, בגג הבניין, להתקנת מתקנים טכניים וזכות מעבר חופשי אליהם.

הוראות התכנית:

1. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנית חדרי יציאה לגג ו/או הרחבתם ומצללות על גג בניין מגורים לכל דירה עליונה בכל אזורי המגורים בהם ניתן היה לבנות עפ"י הוראות התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר בהתאם להוראות אשר יפורטו להלן בתכנית זו.
2. השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 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 (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן ביניהם למרות האמור לעיל, תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה ואף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.11. <u>תכנית רג/340/ג/15,</u> דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5495 מיום 16/02/2006.
מטרת התכנית לקבוע הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

<u>הוראות התכנית</u>:
ניתן יהיה לבנות מחסנים עפ"י החלופות כדלקמן:

א. ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' קומות.

ב. ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליחידת דיור.
בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ- 4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ- 10 מ"ר נטו.
שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' קומות.

ג. לחילופין 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 שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.

ד. בקומות מפולשות שטחי השירות יהיו עפ"י רג/340 על כל תיקוניה לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

ה. באזורי מגורים מיוחד בם הוגדרו מחסנים עפ"י תכניות מפורטות אשר אושרו טרם תחילתה של תכנית זו כשטחי שירות בתת קרקע או בקומת הכניסה, ניתן יהיה להעביר 6 מ"ר מהמחסנים המהווים שטחי שירות ולהוסיפם לשטח הדירה הכולל בצמוד לה כשטח שירות וסימונו בבקשות שתוגשנה להיתרי בנייה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.12. <u>תכנית רג/מק/340/ג/21/א'</u>, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5561 מיום 30.07.2006.

מטרת התכנית לרכז זכויות בנייה בבניין על פי תכניות תקפות ומתן אפשרות להעברת שטחי בנייה עיקריים בין הקומות השונות בבנין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בנייה רוויה. ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה בבניין, ללא שינוי בקווי בניין ומס' הקומות עפ"י סעיף 62א.(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.

<u>הוראות התכנית:</u>

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בנייה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בנייה רוויה.
ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה בבניין, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' קומות בהתאם להנחיות אדר' העיר.

ב. הועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים כאמור מעלה מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי יציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכנית רג/340/ג/21.

ג. שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 סעיף 9ג.

9.13. <u>תכנית רג/מק/340/ג/2/3</u>, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5837 מיום 05.08.2008.

מטרת התכנית לקבוע גובה קומת מרתף באזורי המגורים בהם לא צוין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת המרתף.

<u>הוראות התכנית:</u>

א. בכל אזורי המגורים, למעט אזורי צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-3.5 מ'. מהנדס העיקר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכד').

ב. מימוש התכנית יהיה תוך 15 שנה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.14. <u>תמ"א 38</u>, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מעודדת ביצוע חיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה על - ידי מתן תוספת זכויות בנייה בתמורה.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י פטר אותם מתכולתו.

מס' תכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18.05.2005	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א/38/1/א	5704	16.08.2007	תיקון מס' 1 לתמ"א 38
תמ"א/38/2	6099	04.02.2010	תיקון מס' 2 לתמ"א 38
תמ"א/38/3	6430	11.06.2012	תיקון מס' 3 לתמ"א 38
תמ"א/38/3/א	2138	08.12.2016	תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38

<u>להלן עיקרי התמריצים הרלוונטיים בחלופה של הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>:

התכנית קובעת כי ניתן להתיר הריסת מבנה קיים, הזכאי לתמריצי התמ"א, והקמתו מחדש.

עיקרי תיקון 3 א' (המוזכר לעיל) לתמ"א 38 כולל הבהרת הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול של הריסת מבנה הטעון חיזוק והקמתו מחדש.

התכנית קובעת סל זכויות בנייה וכן מגבלות בנייה/אופן מימוש סל הזכויות כאמור:

<u>סל זכויות הבנייה</u>:

השטח הכולל המירבי המותר לבנייה יהיה זכויות בנייה מכוח תכניות תקפות, גם אם טרם מומשו, בנוסף לתמריצי התמ"א במסלול זה אשר יחושבו כמפורט:

א. תוספת שטח בנייה של 13 מ"ר בגין כל יח"ד הבנויה כדין.

ב. תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות, טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

מס' קומות בנוי כדין	תוספת שטח בנייה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות (בהתאם לבנוי כדין)
1	1.5
2	1.5
3	3
4 או יותר	3.5

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לעניין סעיף זה:

- "קומה טיפוסית מורחבת" - קומה טיפוסית בבניין לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה בנויה כדין.
- קומה מפולשת/קומת גג הבנויה מעל 50% משטח קומה טיפוסית, תיחשב במניין הקומות.
- שטחי בנייה בשיעור סגירת קומה מפולשת לקומה טיפוסית מורחבת בהפחתת הבנוי.
- תוספת שטחי בנייה לצורך מרחב מוגן דירתי.
- תוספת שטחי בנייה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה.
  הכל בשיעור שלא יעלה פי 3 משטח המגרש.

9.15. תכנית רג/1718 (506-0322149), דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 9238 מיום 23.11.2020.
מטרת התכנית להקים מגדל מגורים חדש בן 24 קומות במקום 3 מבנים קיימים המיועדים להריסה, תוך איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ותוספת שטחי בנייה וקומות.

עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית ולדרך.
ב. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
ג. שינוי יעוד מאזור מגורים לדרך לאורך רחוב הדקלים ברוחב של 3 מ' ובשטח של כ- 105 מ"ר.
ד. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה להריסת 3 בניינים קיימים והקמת בניין מגורים בן 24 קומות וחזית מסחרית לרחוב אבא הלל.
ה. קביעת קווי בניין.
ו. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

שימושים - מגורים ד':

א. קומת מגורים וקומת גג: מגורים, מבואות, שטחי שירות, גג טכני.
ב. קומת קרקע: מסחר, לובי כניסה, מועדון דיירים, מבואה, אחסון, חדרים טכניים, שטחי שירות, חדר אופניים, חדר עגלות, פיתוח.
ג. קומה 2: מסחר, מגורים, מועדון דיירים, חדר כושר, לובי ומבואה, אחסון, חדרים טכניים, שטחי שירות, חדר אופניים, חדר עגלות וחדר עגלות.
ד. תת הקרקע: חניה, אחסון, חדרים טכניים, שטחי שירות, מבואות, חדר עגלות וחדרי אופניים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הוראות בינוי - מגורים ד':</u>

א. קומות - תותר בניית בניין בן 24 קומות לפי הסעיפים הבאים:

- 21 קומות וקומת גג למגורים.
- קומת גג טכני.
- קומת קרקע.

ב. גובה הבניין וגובה קומות:

- גובה קומה טיפוסית ברוטו (רצפה - רצפה): עד 3.2 מ' (תותר תוספת גובה בקומות החריגות ובמגבלות הגובה האבסולוטי הקבוע בתכנית).
- גובה קומת קרקע (רצפה - רצפה) תהיה עד 4.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- גובה הבניין המקסימלי יהיה 98 מ' מעל מפלס הכניסה מרחוב הדקלים.

ג. נסיגות בינוי:

- החל מקומה 11 כולל קומה זו, תהיה בנסיגה כלפי רחוב הדקלים בלבד, לקו בניין 8 מ'.
- **תכסית קומת המגורים העליונה, תהיה עד 75% משטח הגג שמתחתיה.**

ד. מרפסות:

- לכל דירה תותר הקמת מרפסת מקורה ו/או פתוחה.
- שטח זה אינו כולל שטחי מרפסות שנוצרות מדירוג הבניין, נסיגות ומרפסת גג.
- צירוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- לא יותרו חריגות מקווי הבניין, ובכלל זה חריגת מרפסות ומסתור כביסה.

ה. הבניין יכלול לפחות 20% יח"ד קטנות, בשטח עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.

ו. תכסית הבניין המקסימלית: עד 60% משטח המגרש.

<u>עיצוב אדריכלי:</u>

א. תותר הקמת גגון בנוי או פרגולה מעל קומת הקרקע, בתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב אבא הלל בלבד, בתחום קווי הבניין בלבד.

ב. לא תותר כל בנייה מחוץ לגבולות המגרש.

ג. תותר הקמת גגון בנוי או פרגולה מעל למרפסת הגג למגורים.
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המרביים המותרים לבנייה.

<u>מרתפים:</u>

א. קומות המרתף, ישמשו בעיקרן לחניון הבניין ושטחי שירות נלווים.

ב. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הערות לטבלת הזכויות:

א. שטחי הבנייה המרביים, מס' קומות, קווי בניין, גובה הבניין - הם בהתאם למופיע בטבלה בפרק 5 של הוראות תכנית זו.

ב. יותר ניוד שטחי שירות מהמגורים למסחר.

ג. לא יותר ניוד שטחים עיקריים ממסחר למגורים.

ד. לא יותרו ניוד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע.

מסחר:

א. ברחוב אבא הלל תהיה חזית מסחרית.

ב. יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה 2 בשטח כמפורט בטבלה.

ג. השימושים המותרים:

- לא יותרו שימושים המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים, ריחות, זיהום קרקע וכיו"ב.
- לא יותרו אולמות אירועים, אחסון חומרים מסוכנים וכד'.
- הפעילות המסחרית תוגבל לשעות הפעילות בלבד. לא תתאפשר פעילות בשעות הלילה.
- יחול איסור הפעלת מערכות להגברת הקול.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

זכויות הבנייה:

יעוד	: מגורים ד'.
תא שטח	: 101.
גודל מגרש כללי במ"ר	: 1,483.62.
שטח בנייה עיקרי עילי למגורים במ"ר	: 9,000.
שטח בנייה עיקרי עילי למועדון דיירים במ"ר	: 150 (הערך מתייחס למ"ר מקסימום).
שטח שירות עילי למגורים במ"ר	: 5,325.
שטח שירות תת קרקעי למגורים במ"ר	: 6,300.
שטח מרפסות בנוסף לשטח העיקרי למגורים במ"ר	: 1,400[4].
שטח עיקרי עילי למסחר במ"ר	: 350.
שטח שירות עילי למסחר במ"ר	: 80.
תכסית	: 60%.
מספר יח"ד מקסימלי	: 100.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת במ'	: 98.
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת למגורים	: 24.
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת למסחר	: 2.
מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת למגורים	: 5.
קו בניין צידי - ימני במ'	: 5.
קו בניין צידי - שמאלי במ'	: 5.
קו בניין אחורי במ'	: 3 (כלפי רחוב הדקלים).
קו בניין קדמי במ'	: 0 (כלפי רחוב אבא הלל).

איחוד וחלוקה:

עם אישורה תירשם התכנית לפי סעיף 125 לחוק ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון.
תנאי להיתר יהא אישור תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה.
תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת רישומם במרשם המקרקעין.

הסדרת שטח/מקרקעין:

הדרך נמסרת בדרך של איחוד וחלוקה, לטובת הרחבת רחוב הדקלים.

[4] השטח אינו כולל שטחי מרפסות שנוצרות מדירוג הבניין, נסיגות ומרפסות גג. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הפקעות ו/או רישום:

הדרך נמסרת בדרך של איחוד וחלוקה, לטובת הרחבת רחוב הדקלים. השטח המיועד לצרכי ציבור בייעוד דרך מוצעת, יירשם על שם הרשות המקומית לפי סעיף 125 לחוק ובהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון.

זיקת הנאה:

א. לאורך דרך אבא הלל, בקו בניין 0, תקבע זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש ברוחב 3 מ' לפחות בקומת הקרקע.
ב. אזור זה יקורה בגגון או קולונדה.
ג. תותר הורדת עמודים בקו בניין אפס ובתנאי שישמר מעבר רציף להולכי רגל בתחום זיקת ההנאה.

הוראות פיתוח:

א. תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי שתאושר ע"י הועדה המקומית תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר, פיתוח שטח, פיתוח מדרכות ונטיעות לאורך המדרכה, עומק אדמה מעל מרתפים, כריתת עצים וסוגי עצים לנטיעה.
ב. באזור הפנוי בקומת הקרקע, כלפי רח' אבא הלל ובצד המסחר, ישמרו רחבות פתוחות, בכפוף להותרת מעבר פנוי ע"פ הוראות רג/340/ג/25, בכדי לאפשר הצבת שולחנות וכיסאות או פעילות מסחרית.
ג. האזור הפנוי בקומת הקרקע, כלפי רח' הדקלים, יכלול מתקנים/ריהוט רחוב.
ד. שתילת 15 עצים בוגרים בתחום התכנית.
ה. הגשת תכנית שתילה לאישור פקודת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומת השתילה. תכנית השתילה תערך ע"י אדריכל נוף/הנדסאי נוף רשוי.
ו. קבלת רישיון כריתה לעצים מפקיד היערות העירוני.
ז. תותר התקנת צובר גז ותשתיות אחרות ככל שידרשו, תחת מפלס הפיתוח.

סטיה ניכרת:

הוראות הבאות הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002:

א. גובה הבנייה המירבי, ומספר הקומות המירבי המפורט בהוראות תכנית זו, הינם מחייבים.
ב. שטחי הבנייה הינם מחייבים.
ג. מס' יח"ד המירבי המפורט בהוראות תכנית זו, הינו מחייב.
ד. קווי הבניין ונסיגות הבינוי הינם מחייבים.
ה. החזית המסחרית הינה מחייבת.
ו. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תנאים למתן היתרי בנייה:</u>

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום (תצ"ר), אישורו ורישומו או הבטחת רישומו במרשם המקרקעין.

ב. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית.

ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת רישום השטח הציבורי ע"ש הרשות הציבורית.

ד. אישור פקידת היערות.

ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת חוות דעת לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית בעירייה או מי מטעמה ומסקנותיה ודרישותיה יהיו לחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

ו. הבקשה להיתר בנייה תכלול בדיקה אקוסטית ביחס לרעשים מדרך אבא הלל.
במידה ובהתאם לבדיקה ימצא ע"י יועץ האקוסטי של הועדה המקומית כי נדרש מיגון אקוסטי לדרך אבא הלל, הנחיות לביצוע יוטמעו בהיתר הבנייה.

ז. תנאי להיתר בנייה לעבודות בתת הקרקע המחייבות שאיבת מי תהום יהיה כפוף לקבלת אישור רשות המים. תנאי להיתר בנייה להשבת מי תהום תעשה לאחר קבלת חוו"ד משרד הבריאות.

ח. תנאי להיתר בנייה יהיה חוות מהנדס קונסטרוקציה באשר להשפעת עבודות חפירה והקמה של המרתפים על יציבות המבנים הגובלים. ככל שידרשו אמצעים להגנה על יציבות המבנים הגובלים, הנחיות לנקיטתם יוטמעו בהיתר הבנייה, ויהיו תנאי בהיתר.

<u>הריסות ופינויים:</u>

א. מבנה/גדר/חלקי בניין אשר סומנו להריסה בתכנית זו, יהרסו כתנאי להוצאת להיתר בנייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.

<u>שלבי ביצוע:</u>

הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

<u>מימוש התכנית:</u>

תוקף התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה כדין.

במידה ולא יוצא היתר בנייה מכוח התכנית בתוך חמש שנים, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.

בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תוקף התכנית ב- 5 שנים נוספות ובלבד שההחלטה תינתן בתוך התקופה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>חניה:</u>

א. תקן החניה לרכב יהיה 1:1, ויהיה תקן מקסימלי.

ב. לשטח המסחרי לא יקבעו מקומות חניה.

ג. החניה כולה תהיה תת קרקעית, קומת הקרקע לא תכלול מקומות חניה מכל סוג, לרבות רכב דו גלגלי לסוגיו, למעט 5 מקומות חניה לאופניים או אופנועים סמוך לאזור המסחר ברח' אבא הלל.

ד. תותר כניסה/יציאה אחת לרכב למגרש זה. מיקום כניסת ויציאת רכבים יהיה כלפי רח' הדקלים בלבד ומיקומו הסופי ייקבע בהיתר הבנייה. לא תתאפשר גישה ישירה מדרך ראשית מס' 482.

ה. יותר שילוב כניסות לתת הקרקע יחד עם כניסה למגרש סמוך.
במקרה כזה תירשם זיקת הנאה הדדית בתחום הנדרש לתפעול החניון.

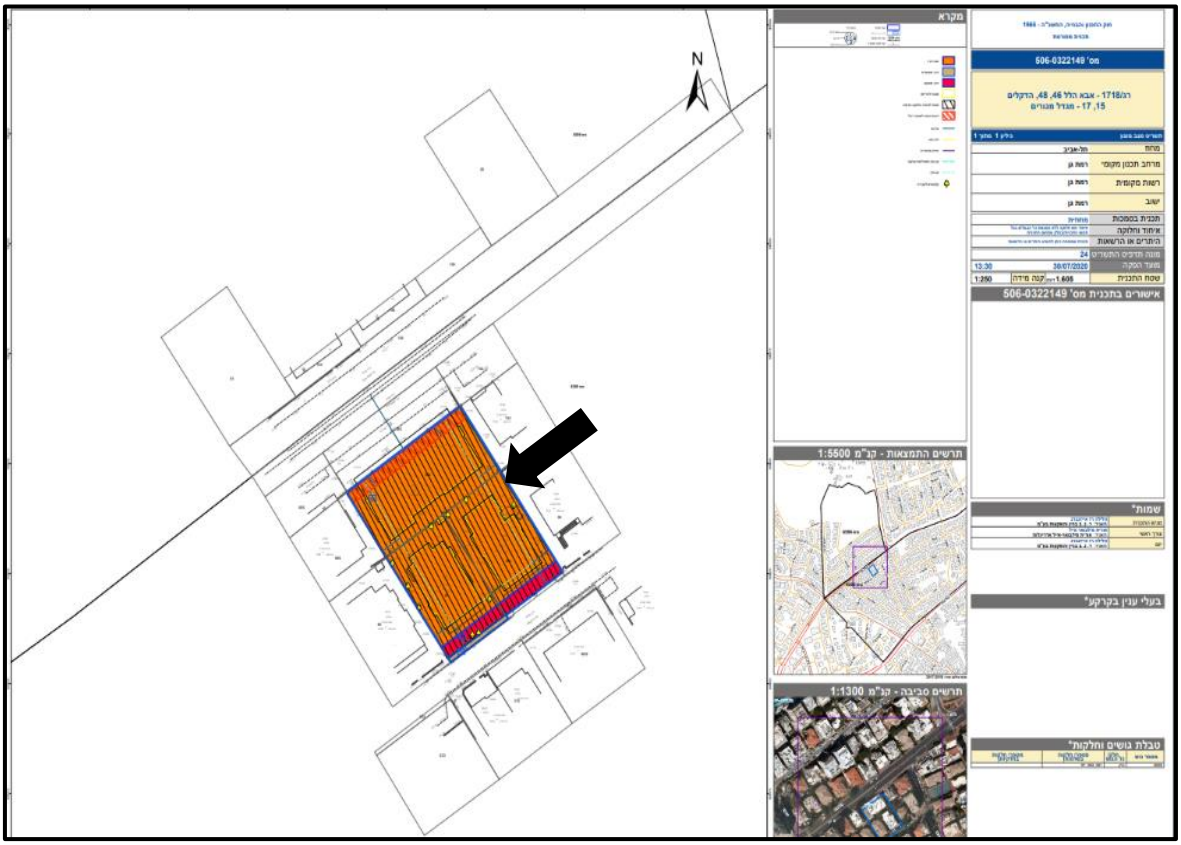
ו. תותר הקמת מכפילי חניה בכל שטח החניון.

ז. פריקה וטעינה בעבור המסחר שעל רח' אבא הלל, יהיה בתחום מפרץ החניה שעל רח' אבא הלל ובשעות הפעילות שיקבעו ע"י עיריית רג.

ח. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף, ויהיה תקן מינימאלי.

ט. אין להפנות פליטת אוויר ממערכות האיוורור של החניונים למרחב הציבורי.

<u>להלן איתור הנכס נשוא חוות הדעת על גבי תשריט התכנית:</u>



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.16. <u>החלטת וועדה המשנה בישיבה מס' 2022022 בתאריך 04/12/2022 לבקשה להיתר מס' 202200126:</u>

<u>מהות הבקשה</u>: הריסת 3 בנייני מגורים ובהם 33 יח"ד, והקמת מבנה מגורים בן 22 קומות מגורים + גג טכני (סה"כ 24 ק. ברוטו) ו - 100 יח"ד, מעל קומת קרקע (1) מסחרית ובה מועדון דיירים, וחדרים טכניים ומשותפים לכלל הדיירים. בקומה 2, מסחר, מגורים, מועדון דיירים, ממ"קים וחדרים טכניים למיניהם.
גג טכני בעל מערכות טכניות משותפות ופיתוח שטח הכל מעל 4 מרתפי חניה לרכב פרטי, רכב דו גלגלי, ורכב תפעולי ללא מקומות חנייה למסחר, וחדר שנאים תת קרקעי בבעלות חח"י.

<u>להלן טבלת השטחים מתוך החלטת הוועדה</u>:

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים					33	67		
1	1.00	מגורים		8836.56						

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	1.00	הארחה		118.51						
1	1.00	מסחרי		319.99						
1	1.00	שטח שרות				264.08				
1	1.00	חניה				3630.62				
1	1.00	מקלט/מ.מ.ד		7.54		1295.18				
1	1.00	מחסן				506.19				
1	1.00	מערכות טכניות				505.88				
1	1.00	מבואות וחדרי ומדרגות				2989.68				
1	1.00	בליטות								78.11
1	1.00	מעלית				16.29				
1	1.00	קומת עמודים מפולשת				53.09				
1	1.00	מרפסות מקורות		146.82						1398.94
1	1.00	מרפסת גג								342.66
				9429.42		9261.01	33	67		1819.71
סה"כ:			9429.42		9261.01		%בניה:		1819.71	

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- גרמושקא <u>לא חתומה</u> לבקשה להיתר מס׳ 202200126, ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש: 6205.

חלקות: 97,584,591.

מגרש: 101.

התכנית/יות החלה/ות במקום: רג/1718.

כתובת הנכס: אבא הלל 46,48 ו- הדקלים 15,17, רמת גן.

המבקש: מגדלי הייליין 3 ברמת גן בע"מ.

שטח המגרש: 1,483 מ"ר.

<u>מהות הבקשה</u>: הריסת מבנים קיימים רח׳ הדקלים 15 ו- 17, רח׳ אבא הלל 46 ו- 48, סה"כ 33 יח"ד. הקמת בניין מגורים חדש בעל 22 קומות מגורים, מעל קומת קרקע הכוללת מועדון דיירים, חללים טכניים ומשותפים לכלל הדיירים. קומת קרקע כולל שטחי מסחר בחלקה מרחוב אבא הלל + קומת גלריה של מסחר במפלס ק.1. קומת קרקע כוללת שטח מסחרי בחלקה מרחוב אבא הלל + קומת גלריה של מסחר במפלס ק.1. 4 קומות מרתף משותפות הכוללות חניות ומחסנים דירתיים וחללים טכניים וגג טכני בעל מערכות טכניות משותפות.

<u>להלן השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר</u>:

			למטרות עיקריות											למטרות שירות																אחר	
			מוצע											מוצע																	
			מגורים	מסחר והסעדה	פאי וחדרות	מרפסת	עיקרי ממ"י	עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ד ממ"ן מקום שמירה	מעליות	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות וט.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	מרפסת דיירית	שטח מרוצף	בי"ס גגונים קירוי	הורדה
מפלס	מחורת לקרקע	קומה																													
-14.35	כן	-4												16.29																	
-11.55	כן	-3													78.06																
-8.75	כן	-2													78.06																
-5.78	כן	-1													83.08																
-2.975	כן	קומת גלריה													93.42		75.79														
+0.00	לא	קומת קרקע			59.15	241.55		300.70	300.70	20.28			9.91	4.31	200.60	3.44	110.62					22.18	328.88	328.88							26.66
+4.50	לא	קומה 1	101.40	101.25				202.65	202.65	13.66			9.89	4.53	112.95				83.04	210.41	210.41	14.19	210.41	210.41						20.26	66.72
+7.65	לא	קומה 2	434.24					434.70	434.70	29.31				24.94	119.20		2.17			200.31	200.31	13.51	200.31	200.31						68.96	29.04
+10.80	לא	3	434.24				0.46	434.70	434.70	29.31				24.94	119.20		2.17			200.31	200.31	13.51	200.31	200.31						68.96	29.04
+13.95	לא	קומה 4	441.91				0.46	442.37	442.37	29.83				24.94	119.20		2.17			200.31	200.31	13.51	200.31	200.31						68.96	29.04
+17.10	לא	5	441.91				0.46	442.37	442.37	29.83				24.94	119.20		2.17			200.31	200.31	13.51	200.31	200.31						68.96	29.04
+20.25	לא	6	441.91				0.46	442.37	442.37	29.83				24.94	119.20		2.17			200.31	200.31	13.51	200.31	200.31						68.96	29.04
+23.40	לא	7	441.91				0.46	442.37	442.37	29.83				24.94	119.20		2.17			200.31	200.31	13.51	200.31	200.31						68.96	29.04
+26.55	לא	8	441.91				0.46	442.37	442.37	29.83				24.94	119.20		2.17			200.31	200.31	13.51	200.31	200.31						68.96	29.04
+29.70	לא	9	441.91				0.46	442.37	442.37	29.83				24.94	119.20		2.17			200.31	200.31	13.51	200.31	200.31						68.96	29.04
+32.85	לא	קומה 10	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						37.55	29.04
+36.00	לא	קומה 11	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						70.05	29.04
+39.15	לא	12	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						70.05	29.04
+42.30	לא	13	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						70.05	29.04
+45.45	לא	14	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						70.05	29.04
+48.60	לא	15	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						70.05	29.04
+51.75	לא	16	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						70.05	29.04
+54.90	לא	17	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						70.05	29.04
+58.05	לא	18	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						70.05	29.04
+61.45	לא	19	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						70.05	29.04
+64.85	לא	20	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						70.05	29.04
+68.25	לא	21	408.96			8.03	0.32	417.31	417.31	28.14				16.44	96.13					148.57	148.57	10.02	148.57	148.57						70.05	29.04
+71.75	לא	קומה 22	346.35				0.02	346.37	346.37	23.36				8.82	90.27					117.09	117.09	7.90	117.09	117.09						20.00	31.25
+75.425	לא	קומה 23													45.72			63.13			108.85	7.34	108.85	108.85							11.03
	מעל הקרקע		8875.21	342.80	59.15	96.36	7.54	9381.06	9381.06	632.58	882.00	414.46	19.80		2556.70	66.57	127.98		83.04	4150.55	4150.55	279.93	4150.55	4150.55	325.36	96.32	1400.04	714.25	12.50	154.52	20.00	31.25
	מתחת הקרקע									333.79	4950.12	4950.12	490.64	3674.25	427.77	265.38	75.79	16.29				333.79	4950.12	4950.12				115.31				7.34
	סה"כ המבנה		8875.21	342.80	59.15	96.36	7.54	9381.06	9381.06	632.58	882.00	414.46	19.80	16.29	2984.47	331.95	203.77	3674.25	573.68	9100.67	9100.67	613.72	9100.67	9100.67	325.36	96.32	1400.04	829.56	12.50	154.52	20.00	38.56

	מעל הקרקע		8875.21	342.80	59.15	96.36	7.54	9381.06	9381.06	632.58	882.00	414.46	19.80		2556.70	66.57	127.98		83.04	4150.55	4150.55	279.93	4150.55	4150.55	325.36	96.32	1400.04	714.25	12.50	154.52	20.00	31.25
	מתחת הקרקע									333.79	4950.12	4950.12	490.64	3674.25	427.77	265.38	75.79	16.29				333.79	4950.12	4950.12				115.31				7.34
	סה"כ המבנה		8875.21	342.80	59.15	96.36	7.54	9381.06	9381.06	632.58	882.00	414.46	19.80	16.29	2984.47	331.95	203.77	3674.25	573.68	9100.67	9100.67	613.72	9100.67	9100.67	325.36	96.32	1400.04	829.56	12.50	154.52	20.00	38.56

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. רישוי:

גוש 6205 חלקה 97:

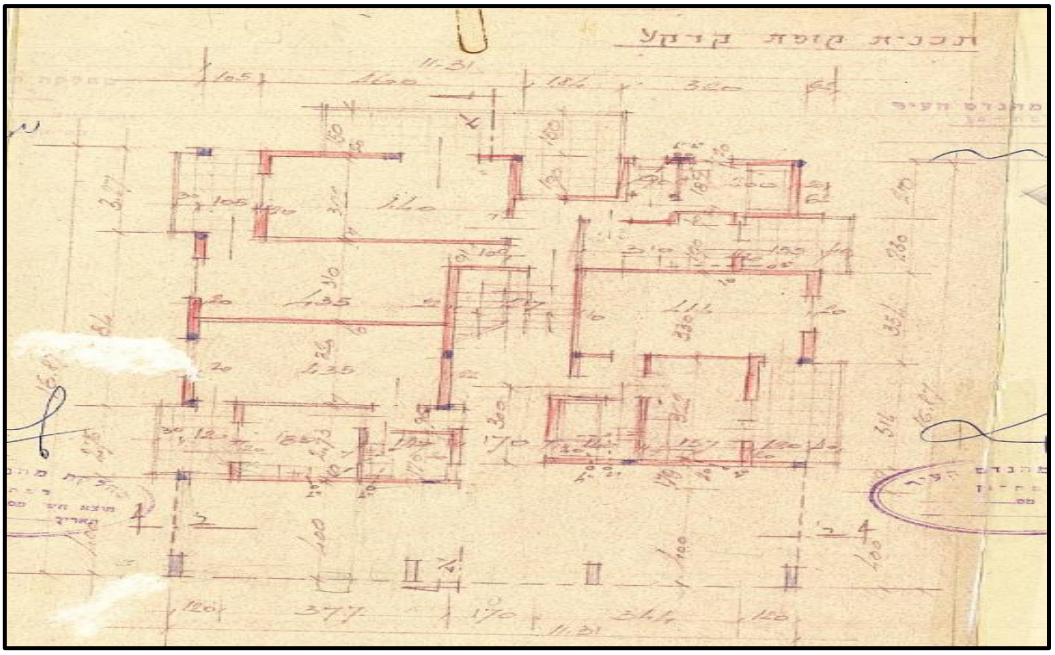
מעיון בתיק הבניין של חלקה 97 בגוש 6205 באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב רמת גן, נמצאו רישיונות והיתרי הבנייה הבאים:

- רישיון בנייה מס' 4413 מתאריך 08/07/1957, הרישיון להקמת בניין המכיל 2 דירות בנות 1 חדר ונוחיות ו- 7 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות בשטח כללי של 440.43 מ"ר.
- על פי גרמושקא חתומה ע"י הועדה המקומית מישיבה מס' 167, מתאריך 08/07/1957, השימוש בבניין הוא לצרכי מגורים, 2 דירות בנות 1 חדר ו- 7 דירות בנות 2 חדרים, סה"כ 9 דירות בשטח כולל של 440.43 מ"ר.
- על פי תעודת גמר מס' 1866 מתאריך 17/06/1958 לבית הנמצא ברחוב הדקלים 13 בגוש 6205 חלקה 97 ניתן עבורו רישיון מס' 4413 מיום 08/07/1957 והמכיל 2 דירות בנות 1 חדר ונוחיות כ"א, 5 דירות בנות 2 חדרים ו- 2 דירות בנות 2.5 חדרים.

- להלן טבלת שטחים כפי שמופיעה בגרמושקא חתומה מישיבה מס' 167 מתאריך 08/07/1957:

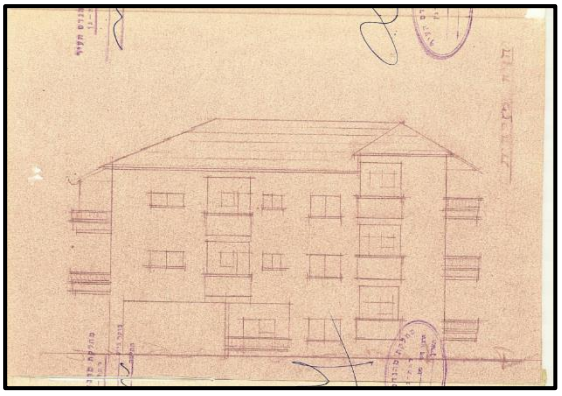
שטח הבניינים	סה"כ	המותר לפי חוק
קומת הקרקע	110.25	22%
קומה א'	165.09	33%
קומה ב'	165.09	33%

- להלן תשריט **קומת קרקע** מתוך גרמושקא חתומה מישיבה מס' 167 מתאריך 08/07/1957:



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

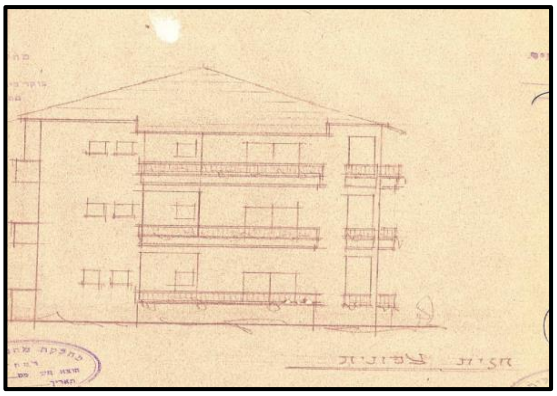
➢ להלן תשריט חזיתות הנכס (**גג רעפים**) מתוך גרמושקא חתומה מישיבה מס' 167 מתאריך 08/07/1957 :



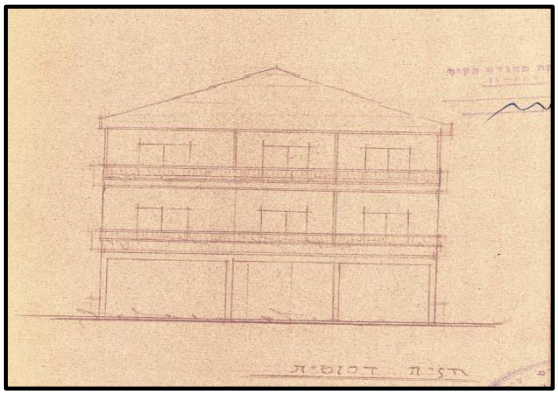
חזית מזרחית



חזית מערבית



חזית צפונית



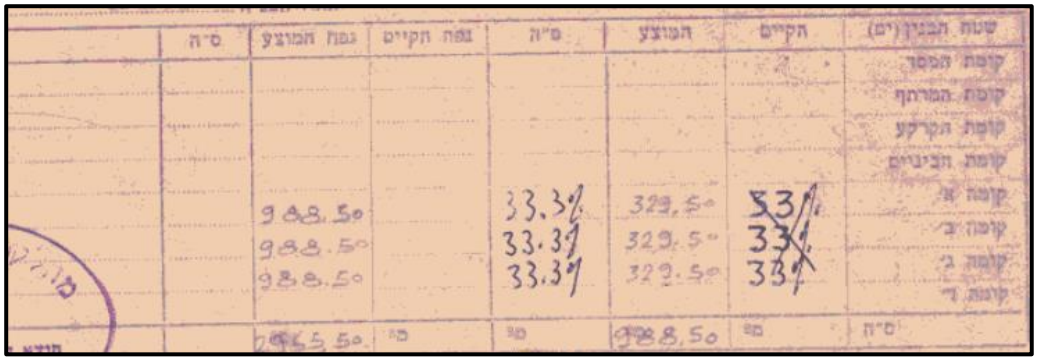
חזית דרומית

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

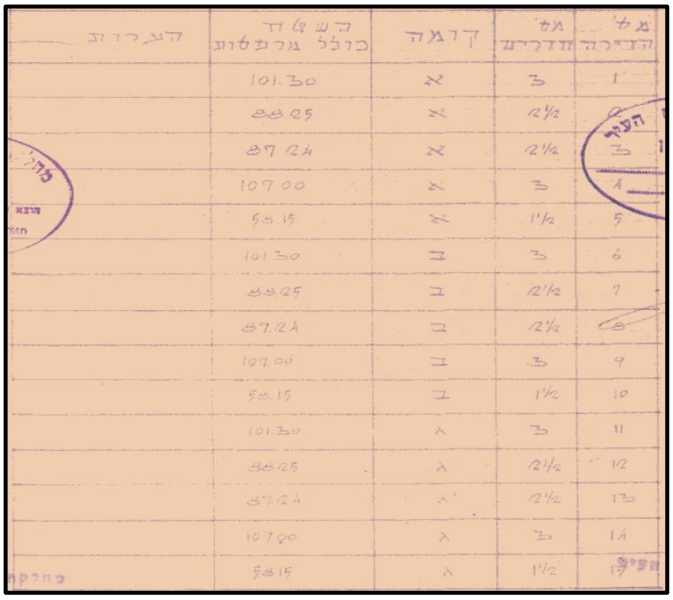
<u>גוש 6205 חלקה 584</u>:

מעיון בתיק הבניין של חלקה 584 בגוש 6205 באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב רמת גן, נמצאו רישיונות והיתרי הבנייה הבאים:

- רישיון בנייה מס' 6581 מתאריך 05/08/1962, הרישיון להקמת בניין על גבי עמודים המכיל 3 דירות בנות 1.5 חדרים ונוחיות כ"א, 6 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א, 6 דירות בנות 3 חדרים ופינת אוכל ונוחיות בשטח כללי של 997.65 מ"ר.
- גרמושקא חתומה לרישיון מס' 6581 מתאריך 05/08/1962, השימוש בבניין לצרכי מגורים, 3 דירות 1.5 חדרים, 6 דירות בנות 2.5 חדרים ו- 6 דירות בנות 3 חדרים.
- היתר בנייה מס' 11107 מתאריך 10/11/1970, ההיתר לסלילת 5 מקומות חניה בשטח הקומה המפולשת בבניין קיים.
- גרמושקא חתומה להיתר מס' 11107 מתאריך 10/11/1970, חניה ל- 5 מכוניות מתחת לבניין.
- <u>להלן טבלת שטחים מתוך גרמושקא חתומה התואמת לרישיון מס' 6581</u>:

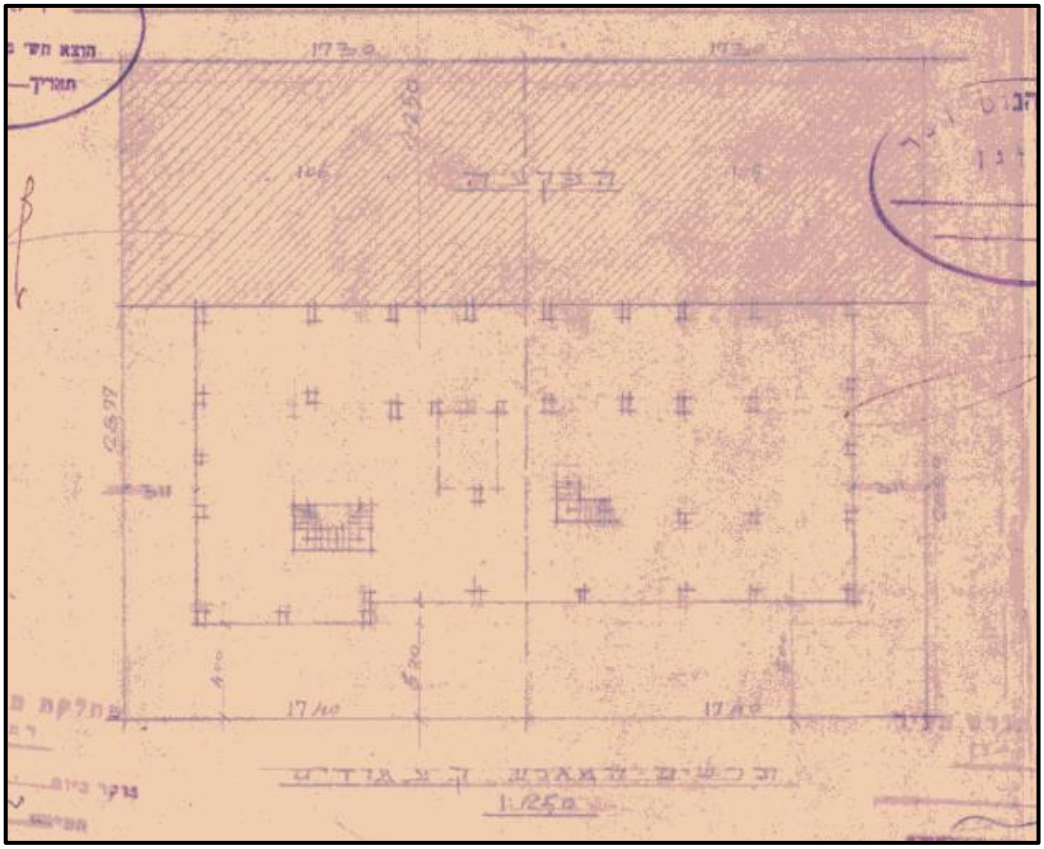


- <u>להלן טבלת חישוב השטח בדירות כולל מרפסות מתוך גרמושקא חתומה התואמת לרישיון מס' 6581</u>:



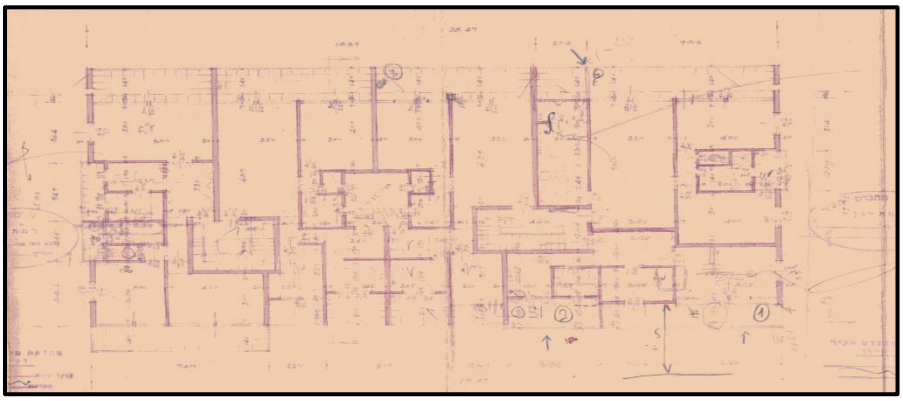
IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ להלן תרשים המגרש מתוך גרמושקא חתומה התואמת לרישיון מס' 6581 :

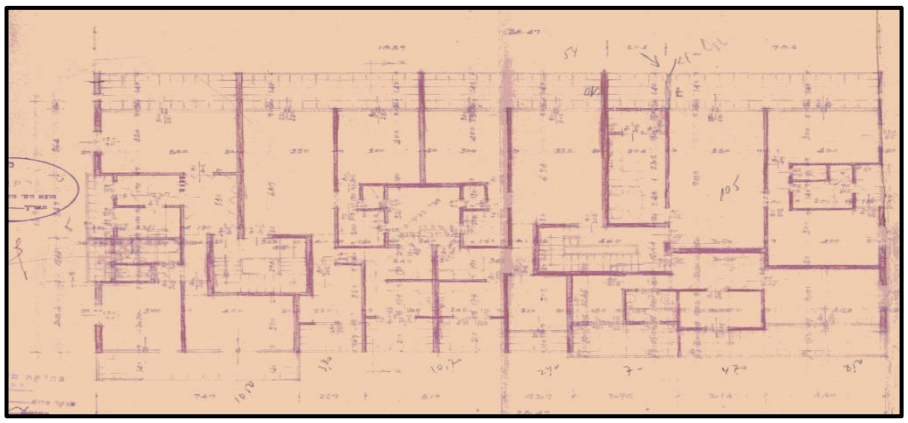


תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

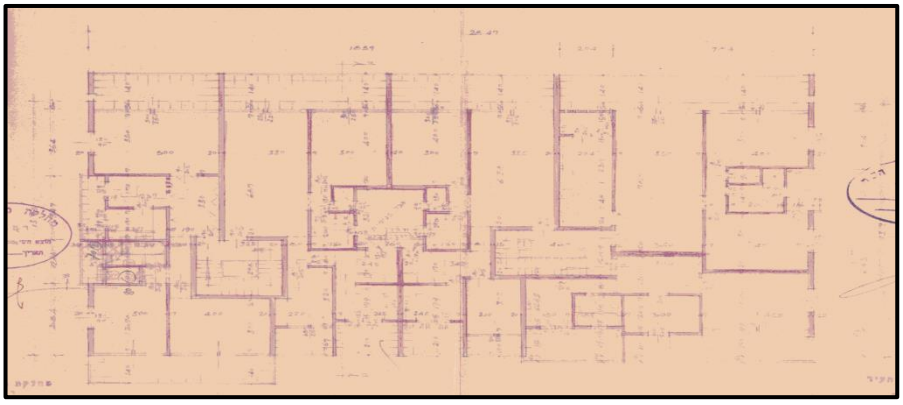
➢ להלן תשריט קומות הנכס מתוך גרמושקא חתומה התואמת לרישיון מס' 6581 :



קומה א'



קומה ב'



קומה ג'

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

גוש 6205 חלקה 591:

מעיון בתיק הבניין של חלקה 591 בגוש 6205 באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב רמת גן, נמצאו רישיונות והיתרי הבנייה הבאים:

- על פי רישיון בנייה מספר 7026 מתאריך 30/06/1963, הרישיון להקמת בניין על גבי עמודים 3 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א. 6 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כללי של 496.47 מ"ר.
- על פי רישיון בנייה מספר 8422 מתאריך 25/08/1965, הרישיון לשינויים ותוספת שטח של 6.84 מ"ר, סה"כ שטח כללי של 503.31 מ"ר.

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן[5]:

חלקה 97			חלקה 584			חלקה 591		
מהות ההשבחה	משיבה	מבקש	מהות ההשבחה	משיבה	מבקש	מהות ההשבחה	משיבה	מבקש
תכנית רג/340	₪ 43.23	-	תכנית רג/340	-	-	תכנית רג/340	-	-
תכנית רג/340/ג	₪ 85.64	-	תכנית רג/340/ג	₪ 106.50	-	תכנית רג/340/ג	₪ 75.51	-
תכנית רג/340/ג/1	₪ 5,610	-	תכנית רג/340/ג/1	₪ 6,600	-	תכנית רג/340/ג/1	₪ 4,950	-
תכנית רג/340/ג/3	-	-	תכנית רג/340/ג/3	-	-	תכנית רג/340/ג/3	-	-
תכנית רג/340/ג/11	₪ 73,841	-	תכנית רג/340/ג/11	-	-	תכנית רג/340/ג/11	₪ 69,623	-
תכנית רג/340/ג/19	₪ 135,521	-	תכנית רג/340/ג/19	-	-	תכנית רג/340/ג/19	₪ 101,269	-
תכנית רג/340/ג/21	₪ 43,963	-	תכנית רג/340/ג/21	₪ 128,958	-	תכנית רג/340/ג/21	₪ 28,303	-
תכנית רג/340/ג/15	₪ 143,652	-	תכנית רג/340/ג/15	₪ 129,600	-	תכנית רג/340/ג/15	₪ 95,537	-
תכנית רג/340/ג/2/3	-	-	תכנית רג/340/ג/2/3	-	-	תכנית רג/340/ג/2/3	-	-

אומדן השבחה למגרש המאוחד (חלקות 97, 584 ו- 591)		
מהות ההשבחה	משיבה	מבקש
תכנית רג/1718	₪ 39,429,850	-

[5] לא כולל חישוב היטל השבחה לפי מימושי עבר.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד.
בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.
עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יונתן לוי וניל בן אמו:

תכנית רג/340 - מועד קובע 11/01/1980:

➢ ניתוח זכויות הבנייה (גוש 6205 חלקה 97):

- מצב קודם: היתרי הבנייה בפועל מתירים הקמתם של 440 מ"ר אשר משולבים ב- 2 קומות מעל קומת קרקע מפולשת.
במסגרת מצב תכנוני קודם על המקרקעין חלה תכנית רג/222 אשר קובעת את ייעוד החלקה באזור מגורים ג'. זכויות הבנייה הינם 32% לקומה ב- 3 קומות, וסה"כ 96% בנייה.
שטח החלקה הנו 499 מ"ר, כך שקיבולת הבנייה המותרת במצב הקודם הנה 479 מ"ר כולל מדרגות ו- 443 מ"ר לאחר הפחתת שטחי המדרגות. למעשה, קיבולת הבנייה המותרת נוצלה במלואה בבינוי של 2 קומות מעל הקרקע הבנויה חלקית, במבנה שגילו כ- 22 שנים.

- מצב חדש: התכנית מגדילה את זכויות הבנייה ומאפשרת תוספת של 11% מרפסות לכל קומה, מעבר ל- 32%. בפועל שטח קומה טיפוסית הנו בהיקף של כ- 165 מ"ר עפ"י היתר (33%) כך שיתרת שטחי המרפסות נקבעה בהתאמה, ורק לקומות הטיפוסיות הבנויות בהיתר.
מימוש זכויות הבנייה מצריך עלויות התאמה של בינוי חדש על קיים.
בנסיבות אלו, תוספת שטחי המרפסות הובאו בחשבון במקדם אקווי מתאים למרפסות מקורות, ובכפוף לעלויות התאמה למבנה הקיים.

➢ מקדמים אקווי:

- ניתן מקדם אקווי 0.7 עבור זכויות הבנייה לתוספת מרפסות.
- ניתן מקדם 0.75 בגין עלויות התאמה בינוי חדש על ישן.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ ערכי שווי:

- סקירת נתוני שווי מביטאון המידע "מקרקעין וערכם" למועד הקובע, כדלקמן:

ביטאון מקרקעין וערכם	מחיר קרקע לחדר ברמת גן		מחיר קרקע לחדר בש"ח		שווי מ"ר מבונה	
	גבול תחתון	גבול עליון	גבול תחתון	גבול עליון	גבול תחתון	גבול עליון
ספטמבר 1979 (מחירי אוגוסט)	120,000 ל"י	220,000 ל"י	12 ₪	22 ₪	0.48 ₪	0.88 ₪
אפריל 1980 (מחירי מרץ)	120,000 ל"י	250,000 ל"י	12 ₪	25 ₪	0.48 ₪	1.00 ₪

- סקירת הכרעות לאומדן שוויו של מ"ר מבונה בסביבתו של הנכס הנישום, כדלקמן:

שם השמאי	רחוב	מספר	גוש	חלקה	שווי מ"ר
אבישי זיו	הרב חבה	14	6127	564	0.648 ₪
אבישי זיו	בן יוסף	7	6127	225	0.648 ₪
גבע בלטר	ז'בוטנסקי	70	6127	318	0.72 ₪
גיל הרצברג	בועז	4	6128	482	0.80 ₪
בועז קוט	המתמיד	13	6128	240	0.65 ₪
רינת וויס	הרב חבה	3	6127	557	0.648 ₪
שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם					**0.70 ₪**

שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם הנו 0.75 ₪ למ"ר, תוך התייחסות לשומות מכריעות וסקירת נתוני שווי מביטאון המידע "מקרקעין וערכם".

➢ **שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:**

הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 49.07% בהתאם למימושי עבר.

➢ **תחשיב:**

תחשיב ההשבחה **לחלקה 97 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340:

מצב חדש - תכנית 340			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	499		
זכויות בניה לקומה 32% בקומה וסה"כ 96% ב-3 קומות (ללא שטח מדרגות)	443.04		
תוספת מרפסות 11% לקומה טיפוסית	109.78	70%	76.85
אומדן ההשבחה בשטח אקוו' לפני התאמות			**76.85**
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			0.75 ₪
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן			75.00%
סה"כ השבחה			**43.23 ₪**
היטל השבחה (50%)			**21.61 ₪**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (49.07%)			**10.61 ₪**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית רג/340/ג' - מועד קובע 29/08/1980:</u>

➢ <u>ניתוח זכויות הבנייה:</u>

- זכויות הבנייה הינם 120%. כ"כ מתירה תוספת 12 מ"ר חדר גג לכל דירה בקומת הגג.
- **בחלקות 584 ו- 591** היקף הבינוי עולה על השטח המותר מהתכנית הנ"ל.
  למעשה, אומדן ההשבחה בחלקות 584 ו- 591 נקבע בגין תוספת חדרי הגג בלבד.

- <u>חלקה 97:</u>

התכנית מאפשרת תוספת ז"ב באזור מגורים ג', ומכלילה את אחוזי הבנייה של המרפסות, תוך קביעת אחוזי בנייה הכוללים מרפסות.
בנוסף מאפשרת התכנית גם חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה האחרונה.
תחשיב ההשבחה נערך בהתאם, לבינוי הקיים ובהינתן קומת קרקע בנויה חלקית.

- <u>חלקה 584:</u>

התכנית מאפשרת תוספת ז"ב באזור מגורים ומכלילה את אחוזי הבנייה של המרפסות, תוך קביעת אחוזי בנייה הכוללים מרפסות. שטחי הבנייה בהיתר נאמדו בסך של 988.50 מ"ר ללא מרפסות, ו- 1,326 מ"ר כולל מרפסות.
היקף השטחים הנ"ל הוקנה בעת שטח המגרש היה גדול משמעותית, וצומצם במסגרת הפקעות בתכנית המתאר. בנסיבות אלו, בהינתן חלקה בשטח קרקע של 620 מ"ר, הרי ששטחי הבנייה הנ"ל מבטאים מימוש של כ- 53% בקומה, גדולים משמעותית מסך הזכויות המוקנות מכח תכנית זו.
לכן, אומדן ההשבחה לתכנית נקבע רק בגין אפשרות למימוש חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה האחרונה.

- <u>חלקה 591:</u>

התכנית מאפשרת תוספת ז"ב באזור מגורים ומכלילה את אחוזי הבנייה של המרפסות, תוך קביעת אחוזי בנייה הכוללים מרפסות. היקף הבנוי מקנה אפשרות למימוש קונטור קומה 40%, ובהינתן מגרש בשטח 482 מ"ר הרי שניתן לבנות כ- 193 מ"ר בכל קומה. למעשה תכנית זו מאפשרת להכשיר חלק מהמרפסות שמומשו בהיתרים קיימים לשימוש מגורים סטנדרטי.
בנוסף מאפשרת התכנית גם חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה האחרונה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ מקדמים אקווי׳:

גוש 6205 חלקה 97:

- במצב הקודם ובמצב החדש ניתן מקדם אקווי׳ 1 עבור זכויות הבנייה לשטח עיקרי.
- במצב הקודם ניתן מקדם אקווי׳ 0.7 עבור זכויות הבנייה לתוספת מרפסות.
- במצב החדש ניתן מקדם אקווי׳ 0.2 עבור זכויות הבנייה למרפסות גג.
- במצב החדש ניתן מקדם אקווי׳ 1 עבור זכויות הבנייה לחדרי גג.
- ניתן מקדם 0.7 בגין עלויות התאמה בינוי חדש על ישן.

חלקה 584:

- במצב החדש ניתן מקדם אקווי׳ 1 עבור זכויות הבנייה לחדרי גג.
- במצב החדש ניתן מקדם אקווי׳ 0.2 עבור זכויות הבנייה למרפסות גג.
- ניתן מקדם 0.75 בגין עלויות התאמה בינוי חדש על ישן.

חלקה 591:

- במצב החדש ניתן מקדם אקווי׳ 1 עבור זכויות הבנייה לחדרי גג.
- במצב החדש ניתן מקדם אקווי׳ 0.2 עבור זכויות הבנייה למרפסות גג.
- במצב החדש ניתן מקדם אקווי׳ 0.3 עבור השבחה לשטחי מרפסות.
- ניתן מקדם 0.75 בגין עלויות התאמה בינוי חדש על ישן.

➢ ערכי שווי:

- סקירת הכרעות לאומדן שוויו של מ״ר מבונה בסביבתו של הנכס הנישום, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו״ח	יעוד	שווי מ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	רחובות הנהר 3	6206/155	מגורים ב׳	$200
עאטף עאלם	אסף 34	6206/33	מגורים ב׳	$200
גיל הרצברג	אסף 11 פינת איתמר 7	6206/53	מגורים ב׳	1.35 ₪ (כ - 240 $)
ארז כהן	איתמר 4	6206/145	מגורים ב׳	1.12 ₪ (כ - 200 $)

- שווי מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם הנו 1.12 ₪ למ״ר.

➢ שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:

- **חלקה 97 -** הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 49.07% בהתאם למימושי עבר.
- **חלקה 584 -** הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 14.42% בהתאם למימושי עבר.
- **חלקה 591 -** הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 9.83% בהתאם למימושי עבר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב:

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 97 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג:

מצב קודם			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
קיבולת בניה ע"פ תב"ע	443.04	100%	443.04
תוספת שטחי מרפסות	109.78	70%	76.85
סה"כ שטח אקווייולנטי במצב הקודם			**519.89**
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	499		
סה"כ זכויות בניה 120% (ללא מדרגות)	562.80		
חדרי גג - 3 דירות	36.00	100%	36.00
מרפסות גג	151.60	20%	30.32
שווי מצב חדש בשטח אקוו'			**629.12**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקווייולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			109.23
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			1.12
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן וסיכון			70%
סה"כ השבחה			**85.64 ₪**
היטל השבחה (50%)			**42.82 ₪**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (49.07%)			**21.01 ₪**

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 584 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג:

מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	620		
סה"כ שטחי בניה	שטחי הבניה בהיתר גדולים מהזכויות המוקנות מכח תכנית זו		
חדרי גג - 4 דירות	48.00	100%	48.00
מרפסות גג (ע"פ קונטור קומה קיים)	393.94	20%	78.79
שווי מצב חדש בשטח אקוו'			**126.79**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקווייולנטי (מצב חדש)			126.79
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			1.12
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן			75.00%
סה"כ השבחה			**106.50 ₪**
היטל השבחה (50%)			**53.25 ₪**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (14.42%)			**7.68 ₪**

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 591 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג:

מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	482		
השבחה לשטחי מרפסות	75.09	30%	22.53
חדרי גג - 3 דירות (ע"פ הקיים)	36.00	100%	36.00
מרפסות גג	156.80	20%	31.36
שווי מצב חדש בשטח אקוו'			**89.89**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקווייולנטי (מצב חדש)			89.89
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			1.12
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן			75.00%
סה"כ השבחה בגין אישור התכנית למימוש החלקי			**75.51 ₪**
היטל השבחה בגין המימוש החלקי (50%)			**37.75 ₪**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (9.83%)			**3.71 ₪**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | **פקס משרד:** 03-934-7462 | **דוא"ל:** haim@mesilaty.com

<u>תכנית רג/340/ג'/1 - מועד קובע 14/04/1985:</u>

➢ <u>ניתוח זכויות הבנייה:</u>

- <u>חלקה 97:</u>

התכנית מאפשרת הרחבתם של חדרי הגג. בהתאם לצפיפות המותרת במצב הקודם, בהתאם לתחשיב המפורט בתכנית קודמת, הצפיפות בחלקה נאמדה לפי 3 יח"ד לקומה האחרונה.

- <u>חלקה 584:</u>

התכנית מאפשרת הרחבתם של חדרי הגג. בהתאם לצפיפות המותרת במצב הקודם, בהתאם לתחשיב המפורט בתכנית קודמת, הצפיפות בחלקה נאמדה לפי 4 יח"ד לקומה האחרונה.

- <u>חלקה 591:</u>

התכנית מאפשרת הרחבתם של חדרי הגג. בהתאם לצפיפות המותרת במצב הקודם, בהתאם לתחשיב המפורט בתכנית קודמת, הצפיפות בחלקה נאמדה לפי 3 יח"ד לקומה האחרונה.

➢ <u>מקדמים אקווי':</u>

<u>חלקה 97:</u>

- ניתן מקדם אקווי' 0.2 עבור זכויות הבנייה למרפסות גג.
- ניתן מקדם אקווי' 1 עבור זכויות הבנייה לחדרי גג.
- ניתן מקדם 0.85 בגין עלויות התאמה בינוי חדש על ישן.

<u>חלקה 584:</u>

- ניתן מקדם אקווי' 0.2 עבור זכויות הבנייה למרפסות גג.
- ניתן מקדם אקווי' 1 עבור זכויות הבנייה לחדרי גג.
- ניתן מקדם 0.75 בגין עלויות התאמה בינוי חדש על ישן.

<u>חלקה 591:</u>

- ניתן מקדם אקווי' 0.2 עבור זכויות הבנייה למרפסות גג.
- ניתן מקדם אקווי' 1 עבור זכויות הבנייה לחדרי גג.
- ניתן מקדם 0.75 בגין עלויות התאמה בינוי חדש על ישן.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | **פקס משרד:** 03-934-7462 | **דוא"ל:** haim@mesilaty.com

➢ ערכי שווי:

- סקירת הכרעות לאומדן שוויו של מ"ר מבונה בסביבתו של הנכס הנישום, כדלקמן:

שם השמאי	רחוב	מספר	גוש	חלקה	שווי מ"ר
מנחם מלוכנא	מעלה הצופים	27	6127	161	272 ₪
גבע בלטר	ז'בוטנסקי	70-72	6127	318	200 ₪
אבישיו זיו	הרב חבה	25	6127	564	254 ₪
אמנון ניזרי	יכין	12	6128	398	254 ₪
גבע בלטר	תש"י	6	6128	161	218 ₪
שושי שרביט	בועז	11	6128	208	236 ₪
מוטי דיאמנט	בועז	11	6128	208	236 ₪
שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם					**250** ₪

- שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם הנו 250 ₪ למ"ר.

<u>שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:</u>

- **חלקה 97 -** הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 49.07% בהתאם למימושי עבר.
- **חלקה 584 -** הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 14.42% בהתאם למימושי עבר.
- **חלקה 591 -** הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 9.83% בהתאם למימושי עבר.

<u>תחשיב:</u>

- <u>תחשיב ההשבחה **לחלקה 97 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/ג/340/1:</u>

מצב קודם			
תאור			**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 3 יח"ד + מרפסות גג			66.32
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב הקודם			**66.32**
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 3 יח"ד	69.00	100%	69.00
מרפסת גג	118.60	20%	23.72
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**92.72**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			26.40
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			250 ₪
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן (עלות נוספת מעבר לקיים ב - 2 מצבי התכנון)			85%
סה"כ השבחה			**5,610** ₪
היטל השבחה (50%)			**2,805** ₪
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (49.07%)			**1,376** ₪

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 584 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/1 :

מצב קודם			
תאור			**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 4 יח"ד + מרפסות גג			126.79
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב הקודם			**126.79**
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 4 יח"ד	92.00	100%	92.00
מרפסת גג	349.94	20%	69.99
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**161.99**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויוולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			35.20
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 250
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן			75.00%
סה"כ השבחה			**₪ 6,600**
היטל השבחה (50%)			**₪ 3,300**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (14.42%)			**₪ 476**

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 591 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/1 :

מצב קודם			
תאור			**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 2 יח"ד + מרפסות גג			67.36
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב הקודם			**67.36**
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 3 יח"ד	69.00	100%	69.00
מרפסת גג	123.80	20%	24.76
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**93.76**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויוולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			26.40
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 250
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן			75.00%
סה"כ השבחה			**₪ 4,950**
היטל השבחה (50%)			**₪ 2,475**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (9.83%)			**₪ 243.35**

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית רג/340/ג'/3 - מועד קובע 23/10/1992:</u>

במועד הקובע ספק אם קיימת כדאיות להקמת מרתפי חניה. על הצד הזהיר, לא נקבעה השבחה.
הדבר בא לידי ביטוי בשומות מכריעות בעיר רמת גן.

<u>תכנית רג/340/ג'/11 - מועד קובע 19/02/2001:</u>

➢ <u>ניתוח זכויות הבנייה</u>:

- <u>חלקה 97</u>:

תוספת שטח עיקרי בהיקף של 16% נוספים ביחס למצב קודם, ובהתייחס לשטחים הבנויים בפועל.
במקרה שבנדון, תכניות המצב הקודם מאפשרות בינוי של 120% בניכוי חדרי המדרגות ובתוספת חדרי היציאה לגג. מדובר בהיקף שטח אקווי' גבוה מהבינוי הקיים בפועל, אולם לא כזה המצדיק הריסה ובנייה מחדש באופן מיידי.
בסקירה שנערכה לאיתור עסקאות השוואה מנכסים שנמכרו בבניין צמוד למועד הקובע (ומגלמים כמובן יתרת זכויות בנייה להרחבה), נמצא כי שווי הבנוי עולה על שווי הקרקע הריקה ומשכך קיימת תרומה למחוברים. עם זאת, הובא בחשבון שבמועד אישור התכנית מדובר בבניין וותיק שגילו כ- 43 שנים.
בנסיבות אלו ובהתאם לסקירת שומות מכריעות ברחבי העיר, על הצד הזהיר, נקבעה ההשבחה בתום חייו הכלכליים של המבנה במקדם דחיה של 12 שנים, בריבית מתאימה.
במצב החדש ניתן יהיה לממש בבניין חדש ומודרני, בן 5 קומות וחדרי גג בניצול של 136%.

- <u>חלקה 584</u>:

התכנית מתירה תוספת של 16% (ב- 2 קומות נוספות) ברחוב בו רוחב הדרך 12 מ' ויותר, כך שזכויות הבנייה סה"כ 136%. בחלקה 584 השטח הבנוי עולה על הזכויות מכוח התכנית הנ"ל ולכן לא נקבעה השבחה בגין תכנית זו לחלקה 584.

- <u>חלקה 591</u>:

תוספת שטח עיקרי בהיקף של 16% נוספים ביחס למצב קודם, ובהתייחס לשטחים הבנויים בפועל.
במקרה שבנדון, תכניות המצב הקודם מאפשרות בינוי של 120% בניכוי חדרי המדרגות ובתוספת חדרי היציאה לגג. מדובר בהיקף שטח אקווי' גבוה מהבינוי הקיים בפועל, אולם לא כזה המצדיק הריסה ובנייה מחדש באופן מיידי. גם בחלקה זו נמצא בסקירה לנכסים שנמכרו בבניין בצמוד למועד הקובע (ומגלמים כמובן יתרת זכויות בנייה להרחבה), נמצא כי שווי הבנוי עולה על שווי הקרקע הריקה ומשכך קיימת תרומה למחוברים. הובא בחשבון שבמועד אישור התכנית מדובר בבניין וותיק שגילו כ- 38 שנים.
בנסיבות אלו ובהתאם לסקירת שומות מכריעות ברחבי העיר, על הצד הזהיר, נקבעה ההשבחה בתום חייו הכלכליים של המבנה במקדם דחיה של 17 שנים, בריבית מתאימה.
במצב החדש ניתן יהיה לממש בבניין חדש ומודרני, בן 5 קומות וחדרי גג בניצול של 136%.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ מקדמים אקווי׳:

חלקה 97:

- ניתן מקדם אקווי׳ 1 עבור זכויות הבנייה לשטח עיקרי.
- ניתן מקדם אקווי׳ 0.2 עבור זכויות הבנייה למרפסות גג.
- ניתן מקדם אקווי׳ 1 עבור זכויות הבנייה לחדרי גג.
- ניתן מקדם דחיה בשיעור של 49.70% (N= 12, I=6%).

חלקה 591:

- ניתן מקדם אקווי׳ 1 עבור זכויות הבנייה לשטח עיקרי.
- ניתן מקדם אקווי׳ 0.2 עבור זכויות הבנייה למרפסות גג.
- ניתן מקדם אקווי׳ 1 עבור זכויות הבנייה לחדרי גג.
- במצב הקודם ניתן מקדם אקווי׳ 0.7 עבור יתרת שטח בנוי כמרפסת מקורה עפ״י היתר.
- ניתן מקדם דחיה בשיעור של 37.14% (N= 17, I=6%).

➢ ערכי שווי:

- סקירת הכרעות לאומדן שוויו של מ״ר מבונה בסביבתו של הנכס הנישום, כדלקמן:

שמאי מכריע	רחוב	מספר	גוש	חלקה	שווי מ״ר
גבע בלטר	חירות	19	6205	500	₪ 4,000
שושי שרביט	מעלה השואבה	5	6205	381	₪ 4,115
שמואל רוזנברג	המעפיל	6	6205	369	₪ 3,300
אלי כהן	אבא הילל	118	6205	414	₪ 3,909
בצלאל קציר	חרות	51	6205	416	₪ 4,000
דוד טיגרמן	סטרומה	3	6205	347	₪ 4,115
בועז קוט	סטרומה	4	6205	329	₪ 4,115
שווי מ״ר מבונה למועד הקובע					₪ 4,000

- שווי מ״ר מבונה למועד הקובע הנו 4,000 ₪.

➢ שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:

- **חלקה 97 -** הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 79.77% בהתאם למימושי עבר.
- **חלקה 591 -** הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 33.33% בהתאם למימושי עבר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ תחשיב:

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 97 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/11:

מצב קודם			
תאור	**שטח במ"ר**	**מק' אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	499.00		
זכויות 120% בניכוי שטחי מדרגות	562.80	100%	562.80
חדרי גג - 3 דירות גג	69.00	100%	69.00
מרפסת גג - בניין בן 3 קומות	118.60	20%	23.72
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב הקודם			**655.52**
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	499.00		
זכויות 136% בניכוי שטחי מדרגות (48 מ"ר)	630.64	100%	630.64
חדרי גג - 2 דירות גג	46.00	100%	46.00
מרפסת גג - בניין בן 5 קומות	80.13	20%	16.03
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**692.67**
סיכום ההשבחה			
השבחה אקוויוולנטית			37.15
שווי למ"ר מבונה			₪ 4,000
השבחה דחויה - 6%, 12 שנים			49.70%
סה"כ השבחה			**₪ 73,841**
היטל השבחה (50%)			**₪ 36,920**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (79.77%)			**₪ 29,450**

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 591 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/11:

מצב קודם			
תאור	**שטח במ"ר**	**מק' אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	482.00		
שטח למימוש בניה כעיקרי (120%) בהפחתת מדרגות	542.40	100%	542.40
יתרת שטח בנוי כמרפסת מקורה ע"פ היתר	50.73	70%	35.51
חדרי גג - 3 חדרי יציאה לגג	69.00	100%	69.00
מרפסת גג - בניין בן 3 קומות	123.80	20%	24.76
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב הקודם			**671.67**
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	482.00		
זכויות 136% בניכוי שטחי מדרגות	655.52	100%	655.52
חדרי גג - 2 חדרי יציאה לגג	46.00	100%	46.00
מרפסת גג - בניין בן 5 קומות	85.10	20%	17.02
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**718.54**
סיכום ההשבחה			
השבחה אקוויוולנטית			46.87
שווי למ"ר מבונה			₪ 4,000
השבחה דחויה - 6%, 17 שנים			37.14%
סה"כ השבחה			**₪ 69,623**
היטל השבחה (50%)			**₪ 34,812**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (33.33%)			**₪ 11,604**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית רג/340/ג'/19 - מועד קובע 19/02/2001:</u>

➢ <u>ניתוח זכויות הבנייה</u>:

- <u>חלקה 97</u>:

התכנית מאפשרת המרת שטח שירות לשטח עיקרי, ובכך "משחררת" שטחים עיקריים נוספים לטובת הקמת הבניין. על הצד הזהיר, ובהתאם לאותם העקרונות שנקבעו דלעיל, אומדן ההשבחה חושב בדחיה לתקופה של 8 שנים למימוש הזכויות בבניין חדש ומודרני. החל ממדרגה זו, לא היו מימושי עבר בחלקה 97, כך שאומדן ההשבחה הינו עבור 100% מהזכויות.

- <u>חלקה 584</u>:

בחלקה 584 השטח הבנוי עולה על הזכויות מכוח התכנית הנ"ל ולכן לא נקבעה השבחה בגין תכנית זו לחלקה 584.

- <u>חלקה 591</u>:

התכנית מאפשרת המרת שטח שירות לשטח עיקרי, ובכך "משחררת" שטחים עיקריים נוספים לטובת הקמת הבניין.

על הצד הזהיר, הובאה בחשבון דחיה של 15 שנים למימוש הזכויות בבניין חדש ומודרני.

➢ <u>מקדמים אקווי</u>:

<u>חלקה 97</u>:

- ניתן מקדם אקווי' 1 עבור זכויות הבנייה לשטח עיקרי.
- ניתן מקדם דחיה בשיעור של 62.74% (N= 8, I=6%).

<u>חלקה 591</u>:

- ניתן מקדם אקווי' 1 עבור זכויות הבנייה לשטח עיקרי.
- ניתן מקדם דחיה בשיעור של 33.33% (N= 13, I=6%).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ ערכי שווי:

- סקירת הכרעות לאומדן שוויו של מ"ר מבונה בסביבתו של הנכס הנישום, כדלקמן:

שם השמאי	רחוב	מספר	גוש	חלקה	שווי מ"ר
מנחם מלוכנא	מעלה הצופים	27	6127	161	₪ 3,917
גבע בלטר	ז'בוטנסקי	70-72	6127	318	₪ 4,000
אבישיו זיו	בן יוסף	7	6127	225	₪ 4,378
אבישיו זיו	הרב חבה	25	6127	564	₪ 4,378
רינת וויס	הרב חבה	5	6127	558	₪ 4,378
דוד טיגרמן	החשמונאים	8	6128	489	₪ 4,600
גבע בלטר	תרע"ד	10	6128	131	₪ 5,000
דנה שיחור	החיצון	3	6128	396	₪ 4,400
גיל הרצברג	בועז	4	6128	482	₪ 4,800
אמנון ניזרי	יכין	12	6128	398	₪ 4,378
בועז קוט	המתמיד	13	6128	240	₪ 4,378
גבע בלטר	תש"י	6	6128	161	₪ 4,600
דורית פריאל	שפירא	10	6128	544	₪ 6,500
שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם					**₪ 4,500**

- שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם למועד הקובע הנו 4,500 ₪.

➢ שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:

- חלקה 97 - הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 50% ללא מימושי עבר.
- חלקה 591 - הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 33.33% בהתאם למימושי עבר.

➢ תחשיב:

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 97 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/19:

מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
המרת שטח שירות לשטח עיקרי	48.00	100%	48.00
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**48.00**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			48.00
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,500
השבחה דחויה - 6%, 8 שנים			62.74%
סה"כ השבחה			**₪ 135,521**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 67,761**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 591 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/19 :

מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
המרת שטח שירות לשטח עיקרי	48.00	100%	48.00
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**48.00**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויוולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			48.00
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,500
השבחה דחויה - 6%, 13 שנים			46.88%
סה"כ השבחה			**₪ 101,269**
היטל השבחה (50%)			**₪ 50,635**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (33.33%)			**₪ 16,878**

תכנית רג/340/ג"/21 - מועד קובע 27/01/2006 :

➢ ניתוח זכויות הבנייה :

- חלקה 97 :

התכנית מאפשרת הרחבתם של חדרי הגג בחלקה. בהתאם לצפיפות המותרת במצב הקודם, בהתאם לתחשיב המפורט בתכנית קודמת, הצפיפות בחלקה נאמדה לפי 2 יח"ד בקומה האחרונה.

- חלקה 584 :

התכנית מאפשרת הרחבתם של חדרי הגג בחלקה. בהתאם לצפיפות המותרת במצב הקודם, בהתאם לתחשיב המפורט בתכנית קודמת, הצפיפות בחלקה נאמדה לפי 4 יח"ד לקומה אחרונה.

- חלקה 591 :

התכנית מאפשרת הרחבתם של חדרי הגג בחלקה. בהתאם לצפיפות המותרת במצב הקודם, בהתאם לתחשיב המפורט בתכנית קודמת, הצפיפות בחלקה נאמדה לפי 2 יח"ד לקומה אחרונה.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ מקדמים אקווי׳:

חלקה 97:

- ניתן מקדם אקווי׳ 0.2 עבור זכויות הבנייה למרפסות גג.
- ניתן מקדם אקווי׳ 1 עבור זכויות הבנייה לחדרי גג.
- ניתן מקדם דחיה בשיעור של 62.74% (N= 8, I=6%).

חלקה 584:

- ניתן מקדם אקווי׳ 0.2 עבור זכויות הבנייה למרפסות גג.
- ניתן מקדם אקווי׳ 1 עבור זכויות הבנייה לחדרי גג.
- ניתן מקדם דחיה בשיעור של 52.68% (N= 11, I=6%).

חלקה 591:

- ניתן מקדם אקווי׳ 0.2 עבור זכויות הבנייה למרפסות גג.
- ניתן מקדם אקווי׳ 1 עבור זכויות הבנייה לחדרי גג.
- ניתן מקדם דחיה בשיעור של 49.70% (N= 12, I=6%).

➢ ערכי שווי:

- מאחר והמועד הקובע קרוב למועד אישורה של תכנית רג/340/ג/19 המפורטת דלעיל, ערכי השווי בהם אנקוט לתכנית זו, זהים.
- שווי מ״ר מבונה למועד הקובע הנו 4,500 ₪.

➢ שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:

- חלקה 97 - הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 50% ללא מימושי עבר.
- חלקה 584 - הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 44.73% בהתאם למימושי עבר.
- חלקה 591 - הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 33.33% בהתאם למימושי עבר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ תחשיב:

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 97 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/21:

זכויות מצב קודם			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח בהתאם לזכויות הגג בתתנית ג/11	62.03	100%	62.03
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			**62.03**
זכויות מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 2 יח"ד - 50% מקונטור	63.06	100%	63.06
מרפסת גג	72.66	20%	14.53
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**77.60**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויוולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			15.57
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,500
השבחה דחויה - 8 ,6% שנים			62.74%
סה"כ השבחה			**₪ 43,963**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 21,982**

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 584 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/21:

זכויות מצב קודם			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח קודם בהתאם לתכנית 340 ג' 1	161.99	100%	161.99
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			**161.99**
זכויות מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 4 יח"ד - 40 מ"ר ליח"ד	160.00	100%	160.00
מרפסת גג	281.94	20%	56.39
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**216.39**
השבחה במ"ר אקוויוולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			54.40
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,500
השבחה דחויה - 6% ,11 שנים			52.68%
סה"כ השבחה			**₪ 128,958**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 64,479**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (44.73%)			**₪ 28,840**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 591 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/21:

זכויות מצב קודם			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח בהתאם לזכויות הגג בתתנית ג/11			63.02
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			**63.02**
זכויות מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 2 יח"ד - 50% מקונטור	63.06	100%	63.06
מרפסת גג	63.06	20%	12.61
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**75.68**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויוולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			12.66
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,500
השבחה דחויה - 6%, 12 שנים			49.70%
סה"כ השבחה			**₪ 28,303**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 14,152**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (33.33%)			**₪ 4,717**

תכנית רג/340/ג/15 - מועד קובע 03/03/2006:

➢ ניתוח זכויות הבנייה:

- חלקה 97:

התכנית מאפשרת תוספת שטח מחסנים דירתיים על פי 10 יח"ד במעוגל, המהוות את מספר יח"ד האפשריות בחלקה במועד הקובע.

- חלקה 584:

התכנית מאפשרת תוספת שטח מחסנים דירתיים על פי 12 יח"ד במעוגל, המהוות את מספר יח"ד האפשריות בחלקה במועד הקובע. מימוש המחסנים אפשרי רק בבנייה חדשה. במקרה שבנדון, בהתאם להיקף הבנייה הקיימת יש להניח כי תקופת החיים הכלכליים של המבנה תמשך ככל האפשר, ומשכך נקבעה ההשבחה במקדם אקווי' נמוך יותר המבטא סיכון, בגובה של 50%.

- חלקה 591:

התכנית מאפשרת תוספת שטח מחסנים דירתיים על פי 10 יח"ד במעוגל, המהוות את מספר יח"ד האפשריות בחלקה במועד הקובע.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ מקדמים אקווי׳:

חלקה 97:

- ניתן מקדם אקווי׳ 0.8 עבור זכויות הבנייה למחסנים דירתיים.
- ניתן מקדם דחיה בשיעור של 66.51% (N= 7, I=6%).

חלקה 584:

- ניתן מקדם אקווי׳ 0.8 עבור זכויות הבנייה למחסנים דירתיים.
- ניתן מקדם דחיה וסיכון בשיעור של 50%.

חלקה 591:

- ניתן מקדם אקווי׳ 0.8 עבור זכויות הבנייה למחסנים דירתיים.
- ניתן מקדם דחיה בשיעור של 44.23% (N= 14, I=6%).

➢ **ערכי שווי:**

- מאחר והמועד הקובע קרוב למועד אישורה של תכנית רג/340/ג/19 המפורטת דלעיל, ערכי השווי בהם אנקוט לתכנית זו, זהים.
- שווי מ״ר מבונה למועד הקובע הנו 4,500 ₪.

➢ **שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:**

- חלקה 97 - הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 50% ללא מימושי עבר.
- חלקה 584 - הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 44.73% בהתאם למימושי עבר.
- חלקה 591 - הובא בחשבון שיעור היטל השבחה לחלק החייב 33.33% בהתאם למימושי עבר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב:

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 97 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/15:

מצב חדש			
מהות	**שטח / צפיפות**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
מס' יח"ד		9.98	
מס' יח"ד (מעוגל)		10.00	
שטח מחסן דירתי	6.00	80%	4.80
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**48.00**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			48.00
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,500
השבחה דחויה - 6%, 7 שנים			66.51%
סה"כ השבחה			**₪ 143,652**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 71,826**

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 584 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/15:

מצב חדש			
מהות	**שטח / צפיפות**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
מס' יח"ד		12.40	
מס' יח"ד (מעוגל)		12.00	
שטח מחסן דירתי	6.00	80%	4.80
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**57.60**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			57.60
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,500
השבחה דחויה וסיכון			50.00%
סה"כ השבחה			**₪ 129,600**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 64,800**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (44.73%)			**₪ 28,983**

- תחשיב ההשבחה **לחלקה 591 בגוש 6205** בגין אישור תכנית רג/340/ג/15:

מצב חדש			
מהות	**שטח / צפיפות**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
מס' יח"ד		9.64	
מס' יח"ד (מעוגל)		10.00	
שטח מחסן דירתי	6.00	80%	4.80
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**48.00**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			48.00
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,500
השבחה דחויה - 6%, 14 שנים			44.23%
סה"כ השבחה			**₪ 95,537**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 47,769**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (33.33%)			**₪ 15,923**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | **פקס משרד:** 03-934-7462 | **דוא"ל:** haim@mesilaty.com

תכנית רג/1718 - מועד קובע 08/12/2020:

מצב קודם:

➢ ניתוח זכויות הבנייה:

- בכל חלקה קיים היקף בינוי שונה. בחלקה 97 קיימת יתרת זכויות בנייה גבוהה ,בחלקה 591 קיימת יתרת זכויות בנייה נמוכה יותר, ובחלקה 584 יתרת זכויות הבנייה האפשרית למימוש הינה רק בחדרי הגגות. בצירוף נסיבות אלו, ועל הצד הזהיר, נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים בנויות בטיפוסים זהים, אשר בהם יתרת זכויות בנייה שטרם מומשה, בתכנון דומה. בשיטה זו יתקבל שוויו של מ״ר בנוי המגלם את זכויות הבנייה להרחבות, הן לסגירת מרפסות, מחסנים (בתום חיי המבנה), חדרי גג לדירות העליונות וכיוצ״ב.
- הובאו בחשבון עקרונות ועדות הערר השונות (למשל החלטת ועדת הערר בעניין בן דוד), כי באומדן ההשבחה יש לנטרל את תרומתה של הוראות תמ״א 38, אשר לה בהכרח תרומה קיימת בסביבה הקרובה.

➢ **ערכי שווי:**

- שכלול הנתונים לאומדן שוויו של מ״ר בנוי למגורים במקרקעין המגלם את יתרת ז״ב, כדלקמן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מתוך	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
20/12/2020	6205	234	9	ביאליק	94	₪ 1,625,000	59.00	2	1	4	1950	₪ 27,542
13/12/2020	6205	357	2	סטרומה	13	₪ 2,268,000	86.00	4	1	6	1970	₪ 26,372
23/11/2020	6205	83	7	הגפן	11	₪ 1,830,000	62.00	3	3	3	1970	₪ 29,516
19/11/2020	6205	62	0	התקוה	16	₪ 1,425,000	49.00	2	3	3	1950	₪ 29,082
14/09/2020	6205	263	18	רמת חן	99	₪ 1,520,000	63.00	2.5	4	4	1950	₪ 24,127
14/09/2020	6205	446	5	התקוה	1	₪ 1,490,000	59.00	3	2	3	1960	₪ 25,254
12/08/2020	6205	446	1	התקוה	1	₪ 1,850,000	68.00	3.5	1	3	1960	₪ 27,206
06/08/2020	6205	519	0	אבא הלל	77	₪ 1,450,000	47.00	2	1	3	1950	₪ 30,851
04/08/2020	6205	258	19	זבוטינסקי	91	₪ 1,725,000	70.00	3	3	3	1950	₪ 24,643
05/07/2020	6205	588	3	סטרומה	12	₪ 2,060,000	69.00	3	2	3	1960	₪ 29,855
29/06/2020	6205	160	0	תלפיות	27	₪ 1,500,000	51.00	2	3	3	1950	₪ 29,412
24/06/2020	6205	434	0	חרות	1	₪ 1,900,000	67.00	3	1	2	1950	₪ 28,358
23/06/2020	6205	34	17	מעלה השואבה	10	₪ 1,800,000	71.00	3	2	3	1950	₪ 25,352
11/05/2020	6205	131	7	הדר	2	₪ 1,595,001	55.00	2	1	3	1950	₪ 29,000
27/04/2020	6205	519	0	זבוטינסקי	77	₪ 1,370,000	49.00	2	2	4	1950	₪ 27,959
09/01/2020	6205	557	10	ביאליק	100	₪ 1,779,363	60.00	3	3	3	1960	₪ 29,656
07/01/2020	6205	533	5	ביאליק	84	₪ 1,700,000	55.00	2	1	3	1950	₪ 30,909
שווי מ"ר בנוי וותיק מתואם לנכס ומצבו (במעוגל)												₪ 27,000

- **שווי מ״ר בנוי למגורים, וותיק מתואם לנכס ומצבו (במעוגל) הנו 27,000 ₪.**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב:

- תחשיב אומדן שווים של שלושת החלקות **במצב התכנוני הקודם** :

מצב קודם			
תאור	שטח במ"ר	שווי בנוי	שווי מלא
חלקה ישנה 97			
שטח בנוי בהיתר בחלקה 97 (כמפורט דלעיל)	440	₪ 27,000	₪ 11,891,610
סה"כ שטח אקוו' בחלקה במצב הקודם			**₪ 11,891,610**
חלקה ישנה 584			
שטח בנוי בהיתר בחלקה 584 (ללא ז"ב להרחבות)	1326	₪ 22,950	₪ 30,427,569
חדרי גג (במקדם התאמה 75%)	162.29	₪ 12,400	₪ 2,012,408
מחסנים דירתיים (בדחיה / סיכון - 75%)	43.20	₪ 12,400	₪ 535,680
סה"כ שטח אקוו' בחלקה במצב הקודם			**₪ 32,975,657**
חלקה ישנה 591			
שטח בנוי בהיתר בחלקה 591 (כמפורט דלעיל)	629	₪ 27,000	₪ 16,986,510
סה"כ שטח אקוו' בחלקה במצב הקודם			**₪ 16,986,510**
שווי אקוו' מיוחס למקרקעין לצורך תחשיב ההשבחה - מצב קודם			**₪ 61,853,777**

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש:

➢ **ניתוח זכויות הבנייה:**

- לצורך אומדן ערכי השווי במצב החדש נבחנו עסקאות ההשוואה בתמהיל השימושים הנדרש למגורים ומסחר.
- אומדן שווי מגרש מס' 101 המהווה את המגרש המאוחד, חושב בדחייה למימוש (3 שנים), כאשר בתקופה זו ישמשו דירות המגורים הבנויות כשימוש ביניים (דמי שכירות).

➢ **ערכי שווי:**

שווי מ"ר מבונה למגורים:

- סקירת עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות, הממוקמות בסביבתו של הנכס הנישום, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים, לאומדן שוויו של מ"ר מבונה למגורים, כדלקמן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מתוך	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
29/12/2020	6206	82	0	רחובות הנהר	11	3,340,000 ₪	114.00	5	1	9	2020	29,298 ₪
03/11/2020	6206	75	15	יואב	32	3,165,896 ₪	91.00	4	5	9	2020	34,790 ₪
01/11/2020	6206	45	0	אסף	5	3,200,000 ₪	120.00	5	1	8	2020	26,667 ₪
01/11/2020	6206	45	-1	אסף	5	3,190,000 ₪	119.00	5	1	8	2020	26,807 ₪
12/10/2020	6206	33	0	אסף	34	2,520,000 ₪	78.00	3	1	9	2020	32,308 ₪
21/09/2020	6206	75	0	יואב	32	3,218,396 ₪	90.00	4	2	9	2020	35,760 ₪
03/09/2020	6206	45	4	רמת חן	5	3,340,000 ₪	120.00	5	2	8	2020	27,833 ₪
24/08/2020	6206	75	0	יואב	32	3,270,896 ₪	91.00	4	4	9	2020	35,944 ₪
22/07/2020	6206	33	0	אסף	34	2,720,000 ₪	84.00	3	7	9	2020	32,381 ₪
08/07/2020	6205	388	0	זבוטינסקי	103	2,400,000 ₪	94.00	4	2	10	2020	25,532 ₪
16/06/2020	6206	82	22	רחובות הנהר	11	2,838,000 ₪	92.00	4	7	9	2020	30,848 ₪
31/05/2020	6206	33	0	אסף	34	2,900,000 ₪	99.00	4	2	9	2020	29,293 ₪
25/05/2020	6206	76	28	יואב	34	3,100,000 ₪	96.00	4	7	9	2019	32,292 ₪
19/05/2020	6206	45	0	אסף	5	3,333,000 ₪	120.00	5	2	8	2020	27,775 ₪
17/05/2020	6206	33	0	אסף	34	2,525,000 ₪	82.00	3.5	1	9	2020	30,793 ₪
30/04/2020	6206	82	21	רחובות הנהר	11	3,625,000 ₪	113.00	5	0	9	2020	32,080 ₪
12/03/2020	6206	75	0	יואב	32	2,550,000 ₪	90.00	4	7	9	2020	28,333 ₪
12/03/2020	6206	33	0	אסף	34	2,520,000 ₪	84.00	3	3	9	2020	30,000 ₪
09/03/2020	6205	753	0	סטרומה	3	3,210,000 ₪	99.00	3	9	10	2018	32,424 ₪
04/03/2020	6205	388	0	זבוטינסקי	103	2,400,000 ₪	94.00	4	6	10	2020	25,532 ₪
04/03/2020	6206	62	0	אסף	29	3,048,998 ₪	93.00	3	8	8	2018	32,785 ₪
03/03/2020	6205	388	0	אביגיל	103	2,400,000 ₪	94.00	4	5	10	2020	25,532 ₪
27/02/2020	6206	62	21	אסף	29	2,760,000 ₪	90.00	4	7	8	2020	30,667 ₪
19/02/2020	6206	33	4	אסף	34	2,575,000 ₪	85.00	3	2	9	2020	30,294 ₪
18/02/2020	6206	75	2	יואב	32	3,040,000 ₪	120.00	5	5	12	2020	25,333 ₪
18/02/2020	6206	82	11	רחובות הנהר	11	3,380,000 ₪	109.00	5	3	9	2020	31,009 ₪
17/02/2020	6206	82	7	רחובות הנהר	11	2,730,000 ₪	92.00	4	2	9	2020	29,674 ₪
29/01/2020	6206	82	15	רחובות הנהר	11	3,550,000 ₪	117.00	5	5	9	2020	30,342 ₪
16/01/2020	6205	388	32	ז'בוטינסקי	103	2,350,000 ₪	95.00	4	8	10	2020	24,737 ₪
02/01/2020	6206	82	19	רחובות הנהר	11	2,780,000 ₪	92.00	4	6	9	2019	30,217 ₪
01/01/2020	6205	388	22	ז'בוטינסקי	103	1,960,000 ₪	75.00	3	6	10	2020	26,133 ₪
שווי מ"ר בנוי מבוצע מסביבת הנכס הנדון בבנייני מגורים חדשים (במעוגל)												30,000 ₪
חילוץ שווי מ"ר מבונה (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלויות בניה כוללות 9,000 ₪) - במעוגל												12,400 ₪

- סקירת שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס, לאומדן שווי מ"ר מבונה למגורים, כדלקמן:

- החלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן ברחוב יואב 16 (גו"ח 6206/67), שם נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של כ- 11,000 ₪, למועד קובע 07/05/2019.
- החלטתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם, ברחוב אסף 34 (גו"ח 6206/33), שם נאמד שוויו של מ"ר מבונה אקוו' למגורים בסך של 11,000 ₪, למועד קובע 08/08/2018.
- החלטתה של השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה, ברח' אסף 25 (6206/60), נאמד שוויו של מ"ר מבונה למגורים למועד 13/11/2019 בסך של 12,000 ₪.

- **בהתאם למיקומו של הנכס שבנדון, בסביבה מבוקשת למגורים, תוך ניתוח סקירת הנתונים שהוצגו דלעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים חדש בגבולות של כ- 12,500 ₪/מ"ר מבונה.**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שווי מ"ר מבונה למסחר:

- סקירת שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס, לאומדן **שווי מ"ר מבונה למסחר**, כדלקמן:
  - החלטתו של השמאי המכריע מר שלומי יפה (גו"ח 6127/975), רחוב ביאליק 74, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר, בגבולות של 9,000 ₪ למ"ר, למועד הקובע 11/01/2018.
  - החלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט, רחוב ז'בוטינסקי 47 (גו"ח 6205/726), נאמד שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 10,000 ₪ למועד 18/11/2019.
- מניתוח מודעות היצע שכירויות לחנויות ברחוב ביאליק בין השנים 2019-2020, עולה כי דמי השכירות המבוקשים למ"ר הינם בגבולות 150 ₪ למ"ר. ערכים אלו מבטאים שווי של כ- 25,000 ₪ למ"ר בנוי. ניתן לראות כי ערכים אלו נתמכים בסקירת עסקאות השוואה. בעסקאות ההשוואה נמצאה שונות גבוהה בערכי המכירה. שונות זו מושפעת, בין היתר, מחשיפה לרחוב, מכירת החנות כריקה/מניבה, רמות הגמר וכיוצ"ב. מהאמור לעיל, ערכי שווי מ"ר מבונה למסחר נאמדו כדלקמן:
- **על הצד הזהיר, נאמדו ערכי השווי למ"ר מבונה מסחר אקווי' בגבולות של 13,000 ₪ למ"ר.**

➢ תחשיב:

- תחשיב אומדן שווי המגרש החדש, **במצב התכנוני החדש**:

מצב חדש				
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי אקוי'**
שטח מגרש מאוחד מס' 101			1,483	
שטח מבוקש למסחר (כולל העמסה של 20%)	384	100%	13,000 ₪	4,991,844 ₪
שטח עיקרי מבוקש למגורים (ללא ממ"ד, מרפסות 40%)	8,902	100%	12,400 ₪	110,388,123 ₪
דחייה למימוש התכנית (3 שנים, 6)				84.0%
שימוש ביניים (3% מערכי השווי הבנויים, 3 שנים)				4,408,382 ₪
סה"כ שווי חדש (מגרש בדחייה בתוספת שימוש ביניים לתקופת הדחייה)				**101,283,628 ₪**

- תחשיב ההשבחה **לחלקות 584,97 ו- 591 בגוש 6205** בגין מימוש חלקי המבוקש בדרך של היתר מכוח תכנית רג/1718:

סיכום ההשבחה	
שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם (3 חלקות)	61,853,777 ₪
שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש מגרש 100	101,283,628 ₪
אומדן ההשבחה למימוש החלקי המבוקש (מצב חדש פחות מצב קודם)	**39,429,850 ₪**
היטל השבחה (50%)	**19,714,925 ₪**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקש:</u>

עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר דני טרשנסקי והגב' אופיר ברין לנגר:

<u>תכנית רג/340 - מועד קובע 11/01/1980:</u>

➢ <u>שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (חלקה 97)</u>:

5 מתוך 9 הדירות הקיימות בבניין בחלקה 97 נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 4 יח"ד בלבד, קרי 44.4%.

➢ <u>ערכי שווי</u>:

- בשומת הועדה מצוינים 6 הכרעות לפיהן שווי מ"ר מבונה ממוצע הינו 0.685 ₪ למ"ר (ולא 0.7 ₪ כפי שצוין בשומת הועדה). אף על פי כן שמאי הועדה קבע שווי מ"ר מבנה של 0.75 ₪, גבוה ב- 10% ממוצע קביעות השמאים המכריעים ללא כל הסבר או נימוק. ככל שקיימת השבחה יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות 0.685 ₪.
- בהכרעתו של השמאי המכריע אלדד חיימי ברחוב הדקלים 19, חלקה 99 בגוש 6205, הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 0.72 ₪ למועד הקובע.

<u>תכנית רג/340/ג - מועד קובע 29/08/1980:</u>

➢ <u>מקדמים אקווי'</u>:

היות ושטחי הגג אינם מוצמדים לדירות בקומה העליונה ויש לחשב את ההשבחה בהתאם לעקרונות הקודמים לתיקון 126 לחוק התו"ב, נדרשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות בבניין.
בפועל מיום אישור התכנית ועד היום לא נוצלו זכויות אלו ככל הנראה בשל גורם ההפרעה למושעא.
הבאנו בחשבון הפחתה במקדם 70%.

➢ <u>שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר</u>:

- **חלקה 97 -** 5 מתוך 9 הדירות בבניין שבחלקה 97 נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 4 יח"ד בלבד, קרי 44.4%.
- **חלקה 584 -** 14 מתוך 15 הדירות בבניין שבחלקה 584 נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 1 יח"ד בלבד, קרי 6.7%.
- **חלקה 591 -** 8 מתוך 9 הדירות בבניין שבחלקה 591 נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 2 יח"ד בלבד, קרי 9.83%.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ ערכי שווי:

יש לנקוט בערכי שווי זהים לאלו שננקטו בחישוב ההשבחה לתכנית רג/340 שאושרה כחצי שנה קודם לכן. שמאי הועדה מבקש לקבוע ערכי שווי הגבוהים ב- 50% ביחס לתכנית זו על אף שאושרה חודשים ספורים לאחר מכן.

תכנית רג/340/ג/1 - מועד קובע 14/04/1985:

➢ שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:

- **חלקה 97 -** 5 מתוך 9 הדירות בבניין שבחלקה 97 נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 4 יח"ד בלבד, קרי 44.4%.
- **חלקה 584 -** 14 מתוך 15 הדירות בבניין שבחלקה 584 נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 1 יח"ד בלבד, קרי 6.7%.
- **חלקה 591 -** 7 מתוך 9 הדירות בבניין שבחלקה 591 נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 2 יח"ד בלבד, קרי 9.8%.

➢ ערכי שווי:

שווי מ"ר מבונה ממוצע בהתאם להכרעות שמאים מכריעים שהוצגו בשומת הועדה הינו 238 ₪ למ"ר.

תכנית רג/340/ג/11 - מועד קובע 04/20/2001:

➢ ניתוח זכויות בנייה:

- קיימת הסכמה עם שמאי הועדה שביחס לחלקה 584 התכנית אינה משביחה.
- התכנית קובעת זכויות בנייה נוספות של עד 6% בגין שיפור דיור, 5% בגין התקנת מעלית ו- 2.5% לקומה * 2 קומות נוספות, סה"כ תוספת מקסימלית של 16%.
- קיימת הסכמה עם שמאי הועדה שהשימוש המיטבי הינו השארת הקיים אולם קיימת מחלוקת לתקופת הדחיה.

➢ שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:

- **חלקה 97 -** 2 מתוך 9 הדירות בבניין שבחלקה 97 נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 7 יח"ד בלבד, קרי 77.8%.
- **חלקה 591 -** 6 מתוך 9 הדירות בבניין שבחלקה 591 נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 3 יח"ד בלבד, קרי 33.3%.

➢ ערכי שווי:

אין מחלוקת לגבי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכנית רג/340/ג/19 - מועד קובע 12/12/2005:

➢ ניתוח זכויות בנייה:

- התכנית מאפשרת שלא להכליל את שטחי חדרי המדרגות במניין השטחים העיקריים ולמעשה מתירה תוספת של 48 מ״ר עיקרי לבניין כולו.
- קיימת הסכמה עם שמאי הועדה שביחס לחלקה 584 התכנית אינה משביחה.
- חלקה 97 ו- 581 - התכנית מאפשרת תוספת זכויות של כ- עד 4.8 מ״ר לכל דירה שתתאפשר רק בתום חייו הכלכליים של הנכס, בתכנון מחודש.

במועד אישורה של תכנית זו ניתן היה לממש את תמריצי תמ״א 38 המאפשרת הרחבת הדירות בשטח של 25 מ״ר וזאת ללא תשלום היטל השבחה.

➢ שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:

- **חלקה 97 -** 100% מהדירות.
- **חלקה 591 -** 6 מתוך 9 הדירות בבניין שבחלקה 591 נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 3 יח״ד בלבד, קרי 33.3%.

➢ ערכי שווי:

בשומת ועדה במתחם שלם 2-8 רמת גן, נקבע שווי מ״ר מבונה לתכנית זו על בסיס ניתוח עסקת מכר ברחוב רחובות הנהר 18. גם בשומת ועדה הנוכחית הובאו בחשבון עסקאות השוואה מרחוב זה, ועל כן, הקביעה בשומת ועדה במתחם שלם על בסיס ניתוח העסקה ברחובות הנהר, לפיה קבעה שווי מ״ר מבונה של 3,000 ₪ נכונה גם למקרה הנדון.

תכנית רג/340/ג/21 - מועד קובע 27/01/2006:

➢ ניתוח זכויות בנייה:

- בבחינת ההשבחה לתכנית זו שמאי הועדה קובע שבחלקות 97 ו- 591 השימוש המיטבי הינו הריסה ובנייה מחדש, ולעומת זאת חלקה 584 שהשימוש המיטבי הינו תוספת על הקיים. הנחת שמאי הועדה לגבי השימוש המיטבי בחלקה 584 אינה סבירה. חלקות 97 ו- 591 מתוכננות יחד כמקשה אחת בהתאם לתכנית רג/1718. תם חייהם הכלכליים של המבנים בחלקות אלו הינו באותו מועד.
- שמאי הועדה סבור שבשנת 2006 השימוש המיטבי ביחס לחלקה 584 הינו תוספת בנייה על גג הקיים. לשיטתו של שמאי הועדה תאורטית בשנת 2006 הבניין יממש זכויות בנייה יחוזק וישופץ. בהנחה שכזו, לא ייתכן שהבניין ייהרס עם אישורה של תכנית 1718 יש להביא דחיה ארוכה מזו שננקטה בשומת הועדה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:

- **חלקה 97 -** 100% מהדירות.
- **חלקה 584 -** 8 מתוך 15 הדירות בבניין שבחלקה נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 8 יח"ד בלבד, קרי 44.73%.
- **חלקה 591 -** 6 מתוך 9 הדירות בבניין שבחלקה נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 4 יח"ד בלבד, קרי 33.3%.

➢ ערכי שווי:

בשומת ועדה במתחם שלם 2-8 רמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה לתכנית זו על בסיס ניתוח עסקת מכר ברחוב רחובות הנהר 18. גם בשומת הועדה הנוכחית הובאו בחשבון עסקאות השוואה מרחוב זה, ועל כן, הקביעה בשומת ועדה במתחם שלם על בסיס ניתוח העסקה ברחוב הנהר, לפיה קבע שמאי הועדה שווי מ"ר מבונה של 3,000 ₪ נכונה גם למקרה הנדון.

<u>תכנית רג/340/ג/15 - 03/03/2006:</u>

➢ ניתוח זכויות בנייה:

לטעמנו יש להביא בחשבון עד לשנת 2020, יום אישור התכנית שהביאה לכדאיות הריסת המבנים.

➢ שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:

- **חלקה 97 -** 100% מהדירות.
- **חלקה 584 -** 7 מתוך 15 הדירות בבניין שבחלקה נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 8 יח"ד בלבד, קרי 44.7%.
- **חלקה 591 -** 6 מתוך 9 הדירות בבניין שבחלקה נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 4 יח"ד בלבד, קרי 33.3%.

➢ ערכי שווי:

בשומת ועדה במתחם שלם 2-8 רמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה לתכנית זו על בסיס ניתוח עסקת מכר ברחוב רחובות הנהר 18. גם בשומת הועדה הנוכחית הובאו בחשבון עסקאות השוואה מרחוב זה, ועל כן, הקביעה בשומת ועדה במתחם שלם על בסיס ניתוח העסקה ברחובות הנהר, לפיה קבע שמאי הועדה שווי מ"ר מבונה של 3,000 ₪ נכונה גם למקרה הנדון.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | **פקס משרד:** 03-934-7462 | **דוא"ל:** haim@mesilaty.com

תכנית רג/1718 - 08/12/2020:

המצב הקודם:

- שטח הדירות הקיימות:

בבחינת שווי הדירות במצבן, הבאנו בחשבון את השטחים המדודים בחלקה 584 כפי שמפורטים בנספח ג' להסכם. ביחס לדירות בחלקות 97 ו- 591, לא אותרו מדידות. אי לכך הבאנו בחשבון שהשטח בפועל הינו בהתאם ליחס בין השטח הרשום לשטח המדוד של הדירות בחלקה 584 כפי שמפורט בהסכם, קרי הפרש ממוצע של 154% בין השטח הרשום לשטח המדוד.

- שווי המחוברים:

תרומת המחוברים במצבם חושבה על פי היוון דמי השכירות כפי שנקבעו בהסכם בין היזם לבעלים, הרלוונטי למועד הקובע בשיעור היוון של 3%.

- ייתרת זכויות בנייה מושבחות במצב הקודם:

- לחלקות זכויות בנייה בלתי מנוצלות, בגינם גובה שמאי הועדה השבחה, הכוללים זכויות לבנייה על הגג, מחסנים, שיפור תכנון והמרת שטחי שירות לשטח עיקרי. יש להביא בחשבון את זכויות מושבחות אלו כחלק מהמצב הקודם ביחס לתכנית זו. היות ובמועד הקובע השימוש המיטבי הינו הריסה ובנייה מחדש, זכויות אלו חושבו כזמינות ללא דחיה.
- על פי שומת הועדה, חושב היטל השבחה בגין זכויות מצטברות של:
  - 396.67 מ"ר אקווי' לבנייה בקומת הגג.
  - 153.6 מ"ר אקווי' לבניית מחסנים.
  - 180.02 מ"ר אקווי' בגין שיפור תכנון והמרת שטחי שירות לשטח עיקרי.

- תמריצי תמ"א 38

- בהתאם להחלטות ועדות הערר, במימוש בדרך של היתר בנייה, בדומה למימוש הנדון יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם את תמריצי תמ"א 38.
- במקרה הנדון ניתן להרחיב 33 יח"ד בשטח של 25 מ"ר כל אחת ולהוסיף לבניינים הקיימים 2.5-3 קומות מורחבות.
- יוער שההסכם הראשון שנחתם ביחס למתחם הנדון הינו הסכם תמ"א משנת 2013. כלומר ככל שלא הייתה מאושרת תכנית רג/1718, בעלי הזכויות היו ממשים את תמריצי התמ"א בהכרח.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

המצב החדש:

➢ פטור 140 מ"ר:

- במצב החדש, עפ"י הסכם שנחתם בין היזם לבעלי הזכויות בחלקה 584 ברחוב אבא הלל, שטח דירות הבעלים החדשות יהיו לא פחות משטח דירתם הנוכחית של הבעלים, בתוספת 12 מ"ר ובתוספת מרפסות של כ- 12 מ"ר. בהתאם לטבלה המצורפת כנספח ג' להסכם, דירות הבעלים החדשות נעשות בשטחים של 70 מ"ר עד 112 מ"ר לכל היותר!
- גם במצב הקודם וגם במצב החדש שטח הדירות עומד במגבלת השטח של 140 מ"ר שבמסגרת הפטור לדירת מגורים.
- בנסיבות אלה יש לאפשר פטור לכלל הדיירים שיעמדו בתנאי הפטור ויתגוררו בדירה 4 שנים לאחר הרחבתה.

➢ פטור משטחי ממ"ד:

המימוש הנוכחי הוא בדרך של היתר בנייה על כן יש לפטור את שטחי הממ"דים בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

שטח עיקרי דירתי אותו יש להביא בחשבון בניכוי שטחי ממ"ד הינו 8,077 מ"ר (ולא 8,902 מ"ר כפי שהובא בחשבון בשומת הועדה).

➢ מימוש חלקי:

שטחי הבנייה למגורים, מסחר ומועדון דיירים הינו בהתאם להיתר הבנייה שאינו מנצל את מלוא זכויות התב"ע.

➢ מועדון דיירים:

הובא בחשבון שהקמת מועדון דיירים מהווה מטלה ציבורית בלתי מכוסה.

➢ עלויות הריסה:

לצורך מימוש הזכויות במצב החדש, יש להרוס את המבנים הקיימים. הובאו בחשבון עלויות הריסה לפי 500 ₪ למ"ר בנוי, בהתאם לשטחי הבנייה בפועל.

➢ מושעא:

- התכנון המוצע כולל הגדלת הצפיפות באופן ניכר, דירות קטנות, שטחים לטובת קרן אחזקה והקצאת שטחים ציבוריים אשר ירשמו ע"ש העירייה. החלק היחסי של כל אחת מדירות הבעלים קטן באופן משמעותי וגורם ההפרעה למושעא גדל בהתאמה.
- יפים דבריו של השמאי המכריע מר בועז קוט בחלקה 418 בגוש 6110 מיום 16/11/2017, שבה קבע מקדם הפחתה של 20% בגין מרכיב מגבלות שותפות, מימוש, הוצאות נלוות, בנוסף למקדם דחיה.

➢ שיעור המימוש לחישוב השבחה:

בתאריך 22/06/2023 נמכרה תת חלקה 9 בחלקה 584. היות ונעשה מימוש בדרך של מכר אחרי המועד הקובע יש לחשב את ההשבחה עבור 32 יח"ד מתוך 33 יח"ד הקיימות קרי עבור 97% מהזכויות.

➢ שטחי המרפסות:

על פי הבקשה להיתר, בנית שטחי הגזוזטראות המבוקשות מסתכמים ב- 1,400 מ"ר, ובממוצע כ- 14 מ"ר לכל יח"ד. ניתוח עסקאות ההשוואה בשומת הועדה כבר מגלם את שטחי המרפסות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>שימוש ביניים:</u>

בין היזם לדירים קיימת הסכמה לגובה שכ"ד בתקופת הבנייה. ההסכם משנת 2019 רלוונטי למועד הקובע.

➢ <u>ערכי שווי:</u>

ערכי השווי שהוצגו בשומת הועדה הם על הצד הגבוה, נדרשות התאמות כדלקמן:

- <u>שומה מכרעת ברחוב יואב 16</u> - רחוב אבא הלל הוא רחוב ראשי דו סטרי בעל ארבע נתיבי תנועה, בו קיימת תנועה ערה בכל שעות היום, לרבות של תחבורה ציבורית, משאיות ועוד. לעומת זאת רחוב יואב הוא רחוב חד סטרי בעל נתיב אחד, הידוע כאחד מהרחובות השקטים והמבוקשים בסביבה.
בחזית צפונית לרחוב יואב שטחים ירוקים נרחבים ללא בנייה קיימת או עתידית. רחוב יואב נהנה משקט, פרטיות, נוף, תנועה כלי רכב דלה של דרי הרחוב בעיקר. לאור השוני הגדול בין רחוב אבא הלל לרחוב יואב, **יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 15% (על הצד הזהיר) בין נתון ההשוואה למקרה הנדון.**
- <u>שומה מכרעת ברחוב אסף</u> - רחוב אבא הלל הוא רחוב ראשי דו סטרי בעל ארבע נתיבי תנועה, בו מתקיימת תנועה ערה בכל שעות היום, לרבות של תחבורה ציבורית, משאיות ועוד. נשוא חו"ד מצוי בין רחוב אבא הלל לרחוב הדקלים כלומר חשוף לנתיבי תחבורה הן מצידו הצפוני והן מצידו הדרומי.
לעומת זאת, רחוב אסף הוא רחוב חד סטרי בעל נתיב אחד, המהווה אחד מהרחובות השקטים והמבוקשים בסביבה. נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת הועדה חלקם מעברו הצפוני של רחוב אסף, כלומר בקו שני לשטחים פתוחים וירוקים ללא בנייה עתידית. הבניינים ברחוב אסף נהנים משקט יחסי היות וחשופים לנתיב תחבורה בצד אחד בלבד של הבניין בחלק הצפוני או הדרומי.
לאור האמור, **יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 10% (על הצד הזהיר) בין נתון ההשוואה למקרה הנדון.**
- <u>עסקאות השוואה ברחוב אסף</u> - 35% מעסקאות ההשוואה המוצגות בשומת הועדה הן מרחוב אסף, חלקן מעברו הצפוני של הרחוב. כפי שמפורט לעיל, **לא ניתן להתבסס על עסקאות מרחוב אסף מבלי להביא בחשבון מקדם התאמה של מיקום בשיעור של 10% לפחות.**
- <u>עסקאות השוואה רחובות הנהר 11</u> - 23% מעסקאות ההשוואה המוצגות בשומת הועדה הן מהכתובת רחובות הנהר 11, **מיקום המתחם הנדון נחות ביחס לעסקאות ההשוואה.**
- לסיכום, 78% מעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הועדה ביחס למצב החדש הן מרחובות בעלי מאפיינים מטיבים משמעותית ביחס לנשוא חו"ד (לא בכדי בעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הועדה ביחס למצב הקודם רק אחת מתוך 17 עסקאות מרחובות אלו). **לאחר ביצוע התאמות למיקום, שווי מ"ר בנוי חדש הינו בגבולות של 25,000 ₪.**

לאחר חילוץ מע"מ, יזמות ועלויות בנייה (בהתאם לערכים שנקבעו בשומת הועדה) שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות 10,000 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ תחשיב:

- ביחס לתחשיבי ההשבחה לתוכניות רג/340, רג/340/ג', רג/340/ג'/11, רג/340/ג'/19, רג/340/ג'/21, רג/340/ג'/15 אין מחלוקת עם שמאי הועדה לעניין היקף השטחים, אותם יש להוסיף במלואם לזכויות במצב הקודם בתחשיב ההשבחה לתכנית רג/1718.
- המחלוקת נוסעת סביב החלק היחסי החייב בהיטל (בשומתנו נאמד בהתאם לדיווח מס שבח ולרישום בטאבו), תקופת הדחיה למימוש הזכויות וערכי השווי.
- תחשיב **מצב קודם** בתחשיב ההשבחה לחלקות 584, 97 ו- 591 בגין תכנית רג/1718:

תחשיב מצב קודם			
שווי שווי מרכיב המחוברים במצבם - עפ"י היוון דמ"ש			**61,420,000 ₪**
זכויות בניה אקווי' לגגות במ"ר (מגלם מרפסות גג)		369.67	
זכויות בניה אקווי' למחסנים במ"ר		153.60	
שיפור תכנון והמרת שטחי שירות לשטח עיקרי		180.02	
תמריצי תמ"א 38 - הרחבה ותוספת קומות		3651.22	
שווי מ"ר מבונה		10,000 ₪	
סה"כ שווי מרכיב זכוית הבניה נוספות ותמריצים			43,545,090 ₪
סה"כ שווי מצ"ב קודם			**104,965,090 ₪**

- תחשיב **מצב חדש** בתחשיב ההשבחה לחלקות 584, 97 ו- 591 בגין תכנית רג/1718:

שטחים במצב החדש			שטח במ"ר
סה"כ שטח עיקרי למגורים			8077
שווי מ"ר מבונה מגורים מגולם מרפסות			10,000 ₪
סה"כ שווי מרכיב המגורים לפני הפחתות			**80,770,600 ₪**
סה"כ שטח עיקרי למסחר			343
שווי מ"ר מבונה למסחר			12,000 ₪
סה"כ שווי מרכיב המסחר לפני הפחתות			**4,113,600 ₪**
סה"כ שווי הזכויות למסחר ומגורים לפני הפחתות			**84,884,200 ₪**
הפחתות	שטח	עלות	סה"כ
מועדון דיירים	59.15	8,000 ₪	-473,200 ₪
עלויות הריסה	2,583	500 ₪	-1,291,500 ₪
סה"כ הפחתות			**-1,764,700 ₪**
סיכום מצב חדש			
סה"כ שווי המתחם לאחר הפחתות ולפני דחיות			**83,119,500 ₪**
מקדם דחיה		0.84	69,788,735 ₪
שימוש ביניים למגורים			4,408,382 ₪
שווי המתחם החדש - בשלמות			74,197,117 ₪
שווי מצב חדש- חלק הנישום		**97.0%**	**71,948,720 ₪**

- **תחשיב ההשבחה** לחלקות 584, 97 ו- 591 בגין תכנית רג/1718:

השבחה	
שווי המצב החדש	71,948,720 ₪
שווי מצב קודם	104,965,090 ₪
תוספת שווי בין שני מצבי התכנון	**אין**
היטל השבחה	**אין**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות המשיבה לשומת המבקש:</u>

שמאי המשיבה טען כי די בתוצאה הסופית המתקבלת בשומת המבקשים בכדי לשמוט את הקרקע תחת ריבוי מקדמי ההפחתה שנקבעו בה. בפנינו אומדן היטל ההשבחה לפרויקט פינוי בינוי המבקש להרוס בנייני שיכון ישנים במצב פיזי ירוד ולהקים במקומם מגדל מגורים מודרני העתיד להנות מנוף פתוח לכל כיוון במיקום אסטרטגי ומבוקש. עמדת המבקשים כי בעלי הזכויות במתחם התקשרו עם יזם לקדם תכנית לפינוי בינוי, וזו למרות שמשלשת את כמות יחידות הדיור במתחם, הינה תכנית פוגעת הגוררת ירידת ערך מקרקעי המבקשים בהיקף של כמעט 50%. המשמעות, לעמדתם, כי במועד הקובע כל רוכש פוטנציאלי העתיד לנהל משא ומתן עם בעל זכויות במתחם יברח ויירתע מהעבודה שקודמה ואושרה תכנית פינוי בינוי על הקרקע.

נדגיש, בעשור החולף אושרו עשרות אם לא מאות תכניות לפינוי בינוי בעיר רמת גן.

כולם אושרו במכפילים דומים, בכולם משולבים מטלות ציבוריות (למעט בתכנית זו).

לא מוכרת לי אף לא פסיקה אחת שקבעה כי ההשבחה במקרקעין אינה מתלכדת לגבולות של מאות אלפי שקלים ליח"ד, ובוודאי שלא מוכרת לי אף פסיקה, גם לא במקומות פריפריאליים, הטוענת לירידת ערך, וודאי שלא בהיקף של כ- 50%, ומהכלל אל פרט:

<u>התייחסות לשטחים הבנויים במצב הקודם:</u>

הן שומת המשיבה והן שומת המבקשים כוללת סקירת היתרי בנייה החלים על המקרקעין.

שטחי הבנייה בהיתר לחלקות 97, 854 ו- 591 מפורטים בשומות הצדדים ואינם במחלוקת.

סקירת היתרי הבנייה מובילה להיקף שטחים של 440 מ"ר פלדלת, 1,356 מ"ר פלדלת ו- 630 מ"ר, בהתאמה.

בנסיבות אלו מתאיין הצורך במדידות שמקורן לא ידוע ו/או מקורות מידע אחרים.

שטחי הבנייה אותם ניתן להביא בחשבון בחוות הדעת הינם אלו שהותרו בהיתרי הבנייה ומצוינים בשומת המשיבה.

להמחשת האבסורד, שומת מבקשים מציינת בסעיף 4.2 כי שטחם המדוד של תתי חלקות 4, 5 ו- 6 הינם בשטח כולל של 245 מ"ר (77.03 מ"ר, 87.81 מ"ר ו- 80.11 מ"ר).

תוצאה זו אינה סבירה, שכן תחום מסגרת הקומה כולה (כולל מדרגות, מגרעות וכיוצ"ב) אינו מגיע לשטח של 190 מ"ר סה"כ שטח בנוי למגורים במתחם מהווה 2,300 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>פטור מכוח תמ"א 38 :</u>

נקדים ונאמר כי עמדת המבקשים כי שווי המקרקעין הבנויים במצבם הקודם הינו בהיקף של 105,000,000₪.
ערכי השווי הנ"ל מבטאים את השווי הנ"ל מבטאים את השווי הבנוי, ז"ב להרחבות ותמריצי תמ"א 38.
בהינתן שטח בנוי בהיקף של 2,300 מ"ר, המשמעות הינה כי שוויו של מ"ר בנוי וותיק במקרקעין הינו כ- 46,000 ₪.

נזכיר, ערכי השווי הנ"ל, הגבוהים משמעותית מהשווי שיוחס לדירה חדשה במגדל המוצע, מיוחסים למקרקעין מוזנחים, בני 60 שנה, אשר כמחצית משטחים אף מהווה דירות "כלואות" באמצע הטור אשר סובלות מאוורור מאולץ באמצעות פיר לאורך הקומות, אלמנט תכנוני שנעלם מהעולם כבר עשרות שנים.

- נדגיש, חוו"ד של המשנה ליועמ"ש אינה מפורשת נכון. פרשנות המבקשים כי יש להוסיף לערכי שווי המקרקעין את תרומת תמ"א 38 כאילו זו הוקנתה בכל תכנית. לעמדת החי"מ וכפי שכותבת במפורש גם המשנה ליועמ"ש, את הפוטנציאל של תמ"א 38 יש לנטרל! עם זאת, על הצד הזהיר והשמרני, שומת המשיבה הביאה בחשבון את סקירת ערכי השווי המפורטת בשומת המשיבה כולה מנכסים בעלי פוטנציאל הרחבה ופוטנציאל התחדשות עירונית. כלומר שווי המקרקעין הבנויים במצב הקודם בסך של 27,000 ₪ למ"ר נטו כבר מגלם את כל הפוטנציאל !

אכן, קיימת פסיקה ענפה בעניין, אולם אין ולו החלטה אחת התומכת בטענה לפיה יש להוסיף לערכי השווי הבנויים (כתוספת) גם את זכויות תמ"א 38, בוודאי כאשר אלו מעולם לא הוקנו.

לאור האמור דלעיל, אומדן שווי המצב הקודם הינו בהתאם לקביעה בשומת המשיבה, לפי 27,000 ₪ למ"ר נטו רשום.

<u>פטור 140 מ"ר :</u>

- נכון למועד כתיבת שורות אלו לא התקבלה אף בקשה, מאף דייר המבקש לממש את זכותו לפטור מהיטל השבחה בגין הוראות סעיף 19 (ג). טענת המבקש בהתאם לסעיף 8.8 לחוות דעתו כי הפטור חל, וכי "סביר להניח שימומש על ידי מרבית בעלי הזכויות". בכל הצניעות, מתן הפטור אינו כמבחן סבירות, וזה יינתן אך ורק לבעלי דירות מגורים אשר יתחייבו כדין להתגורר במקרקעין 4 שנים מגמר הבנייה, ורק במידה והם זכאים לכך. בהעדר בקשות מסודרות כדין לוועדה המקומית הרי שאין מקום לדון בסוגיית הפטור בפני כבודו, וככל והבקשה תוגש כדין בעלי המקרקעין הזכאים להם ייהנו ממסגרת הפטור עבור שטחי דירתם.
- תימוכין לעמדתנו, ניתן לראות במספר החלטות שמאים מכריעים מסביבת הנכס הנדון, ובין היתר, החלטת כבוד השמאי המכריע דוד דדון ברחוב אבא הלל 120 - 122 (גו"ח 6204/408), בו נכתב כדלקמן :

> אין בידי שמאי מכריע את הכלים לבחון האם המבקש עומד בתנאי הפטור ובמקרה זה האם המבקש או קרובו יתגוררו באחד מדירות המגורים המוקמות במקרקעין.
> חישוב ההשבחה בכפוף לזכאות לפטור, ייעשה רק לאחר שיוגשו תצהירים מתאימים שיאושרו ע"י הועדה המקומית/ועדת ערר/בית המשפט, ככל שיידרשו לעניין.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- הטענה לפיה במקרקעין מתגוררים 11 מבעלי הזכויות אינה נתמכת בתצהירים, לא הוגשה לועדה ואינה רלוונטית. ייתכן כי בעלי דירות אלו אינם מתעתדים לגור בדירה החדשה 4 שנים, ייתכן והם מעדיפים שלא לנצל את מסגרת הפטור בבקשה הזו וכיוצ"ב.

בהערת אגב נטען כי בעלי הזכויות יכלו להתקשר בפרויקט תמ"א 38 ולקבל דירות גדולות יותר מאלו המוצעות להם כיום. שילוב הטענה לא כ"כ ברור לעניין פטור 140 מ"ר, אך בכל מקרה כל תוספת בנייה להרחבות במקרקעין הקיימים תחרוג מגבולות קווי הבניין, אלא במימושי הריסה ובנייה. בנסיבות אלו נדגיש כי על השומה המכרעת לדון במחלוקת הניצבת בפניה למלוא שטחי הבנייה המבוקשים, כאשר אם ותוגש בקשה לפטור כדין זכאותה תיבחן ע"י המשיבה.

<u>תכנית רג/340 :</u>

- קיימת מחלוקת לעניין שיעור החיוב בהיטל השבחה בשומת המשיבה (49.07%) לבין שומת המבקשים (44.40%).
- שומת המשיבה נשענה על דיווחיה למימושי עבר, והטמיע את החלק היחסי ברכוש המשותף של כל חלקת משנה, כפי שזו באה לידי ביטוי בנסח הרישום. לא מצאנו תימוכין לעמדת המבקשים המעידים על שינוי נדרש בחלק היחסי לחיוב.
- לעניין שוויו של מ"ר מבונה, הרי שסקירת המשיבה הציגה מנעד רחב של ערכי שווי. סקירת שומות מכריעות נוספות ימחיש כי עמדת המשיבה לשווי מ"ר מבונה של 0.75 ₪ הינו זהיר ושמרני הן ביחס לשומות אלו, והן ביחס למקורות המידע הרלוונטיים בביטאוני במקרקעין וערכם.

נזכיר גם כי נכון למועד הקובע מדובר באזור נגיש ומבוקש למגורים בלב גוש דן.

<u>תכנית רג/340/ג' :</u>

- הטענה בדבר ערכי השווי אינה נתמכת בנתונים כלשהם ואינה נכונה. הגם שחלפה חצי שנה בלבד בין המועד הקובע לתכנית זו לבין המדרגה התכנונית הקודמת, הרי שחלו שינויים במדדים, בשער הדולר וכיוצ"ב.

המבקשים בעצמם טענו במדרגה תכנונית קודמת כי יש לבטא את ההשבחה בהתאם לממוצע 6 החלטות שמאים מכריעים שפורטו בשומתי.

כל השומות הנ"ל, ללא יוצא מהכלל ביטאו שווי מ"ר מבונה לפחות זהה לעמדת המשיבה בתכנית 340/ג.

- בהחלטתו של השמאי המכריע מר אבישי זיו (גו"ח 6127/564) קבע שווי מ"ר מבונה 1.12 ₪.
- בהחלטתה של השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר (גו"ח 6127/318) קבעה שווי מ"ר מבונה 1.12 ₪.
- בהחלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג קבע שווי מ"ר מבונה 1.35 ₪.
- בהחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט קבע שווי מ"ר מבונה 1.12 ₪.
- לעניין שיעור החיוב בגין מימושי העבר ראה עמדתי דלעיל, כאשר שומת המבקשים אינה כוללת תימוכין לשיעור חיוב שונה מזה שנמצא אצל המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית רג/340/ג'/1:</u>

- הפערים לעניין הנ"ל הינם לעניין ערכי שווי בתחום שיקול דעת השמאי, ולעניין היקף החיוב עליו פרטנו דלעיל.

<u>תכנית רג/340/ג'/11:</u>

- הפערים לעניין הנ"ל הינם לעניין היקף החיוב עליו פרטנו דלעיל. לעניין תקופת הדחיה ראה התייחסותי בתכניות הבאות.

<u>תכנית רג/340/ג'/19:</u>

- הטענה בדבר אפשרות הרחבת הדירה בהיקף של 25 מ"ר כתוצאה מתמ"א 38 במועד הקובע אינה רלוונטית. מעבר לעובדה שבמועד הקובע ההרחבות הנ"ל ניתנות עבור חיזוק הבניין ותוספת של קומת מגורים אחת בלבד, הרי שאין באפשרות זו בכדי לאיין תב"עות אחרות, בוודאי כאשר במסגרת הרחבת הבינוי הקיים אין היכן למקם תוספת של 25 מ"ר לדירה, ובוודאי כאשר מעולם לא הוגשה ובטח שלא אושרה בקשה למימוש ע"פ תמ"א 38.
- לעניין ערכי שווי מ"ר מבונה הרי שסקירת המשיבה ממחישה שורה רחבה של שומות מכריעות המעידות על ערכי שווי גבוהים משמעותית בסביבה ותומכים בעמדת המשיבה. בכל הצניעות, לא ברור הקשר בין ערכי השווי שנקבעו בהחלטה ברחוב שלם 8-2 ברמת גן, בצידה השני של העיר למקרקעין שבנדון.
שומת המשיבה ממחישה את אומדן השווי בסקירת עסקאות השוואה לדירות דומות בסביבה וקובעת אותם בהתאם.

<u>תכנית רג/340/ג'/21:</u>

אומדן ההשבחה ע"פ הפסיקה הינו ע"פ הלכת פמיני. במועד הקובע, ינואר 2006, אין קשר בין החלקות השונות, ומשכך הטענה כי התכנון המשותף לחלקות אלו משנת 2020 כמקשה אחת משפיע על תום החיים הכלכליים במועד הקובע, אינה נכונה. במועד הקובע חלקה 97 כוללת מבנה וותיק בן 50 שנה.
חלקה 591 כוללת מבנה מעט חדש יותר בן כ- 45 שנה. בשני המקרים אפשר להרוס את הבינוי הקיים שאינו ממצא את מלוא פוטנציאל התב"עות המוקנות, ולהקים בנייני מגורים חדשים המשלבים בינוי מודרני, מעלית, מחסנים, חניות, מרתפים, מרפסות וכיוצ"ב. כמפורט בשומת המשיבה, על הצד הזהיר, אומדן ההשבחה נשען על שומות מכריעות וקבע את תקופת הדחיה למימוש בהיקפים של 8 שנים ו- 12 שנה, שהם מהגבוהים שנקבעו בשומות מכריעות בעיר. בניגוד לחלקות המגורים הר"מ, הרי שעל חלקה 584 ניצב בניין הבנוי שטח גדול מזה אותה מאפשרת התב"ע לממש. לכן את אומדן ההשבחה בגין תכנית זו יש לקבוע כתוספת על הקיים, במקדם 75% לכל היותר.

- לעניין ערכי שווי ו/או שיעור המימוש הרלוונטי, ראה התייחסותי דלעיל.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכנית רג/340/ג/15:

- כלל האלמנטים הנטענים לעניין ההפחתה, הן לגבי שיעור המימוש, ערכי השווי ותקופת הדחיה מפורטות בתשובתי דלעיל.

תכנית רג/1718:

מצב קודם:

שטח הדירות הקיימות:

כמפורט דלעיל, בהינתן היתרי בנייה המפורטים במקרקעין שבנדון אין נפקות למדידות שנערכו בהסכמי התקשרות בין הצדדים, ובוודאי שלו להעמסות שטחי "ברוטו"/"נטו" בגבולות של 154%.
היקף השטחים אותו נדרש להביא לידי ביטוי הינו בהתאם להיתרי הבנייה במקרקעין, התואמים את הבינוי בפועל ומשקפים נאמנה את השטח הקיים.

שווי הבנוי:

- כאן המקום להדגיש כי בשומת המשיבה נפלה טעות. סקירת עסקאות ההשוואה המפורטות בעמוד 35 לשומת המשיבה מובילה למסקנה לפיה שוויו של מ"ר רשום "נטו" במקרקעין הינו בסך של 27,000 ₪ למ"ר. כל דירות המגורים הנ"ל, ללא יוצא מן הכלל, מגלמים פוטנציאל להתחדשות עירונית (הגלום בערכי השווי) ופוטנציאל הרחבות מכוח התכניות הנושאיות בעיר רמת גן. שומת המשיבה מאמצת את השווי המיוחס לשטח "נטו" ומכפילה אותו בטעות בשטח הדירות "פלדלת". בכך למעשה נוצר עיוות כאשר למקרקעין הקודמים מוקנה שווי בהיקף של מיליוני שקלים מעבר לשווי הראוי.
- להשלמת התמונה ולתימוכין בערכי השווי הבנויים נדגיש כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בשומת המשיבה תואם גם שומות מכריעות נוספות, כדלקמן:
  - שומת דוד דדון למועד 12/2019 ברח' אבא הלל 22-120 (גו"ח 408/6204) שם נקבע שווי בסך 26,000 ₪ למ"ר נטו רשום. לעמדת השמאי המכריע, בנסיבות המיוחדות שנבחנו בתיק שלו, בשל העובדה כי במקרקעין שנבחנו היקף המרפסות היה גדול מאוד, הובא בחשבון שווי מ"ר רשום חריג בשווי של 29,900 ₪, המגלם את מלוא הפוטנציאל. בהתאמה לחוות דעתנו הרי שגם אם נאמץ כאן את ערכי השווי החריגים שנקבעו בשומת דדון, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 51,000,000 ₪ (לפי 1,705 מ"ר רשום). די בכך בכדי להמחיש עד כמה זהירה הייתה שומת המשיבה במצב הקודם, ולתקן את הטעות שנערכה בה.
  - שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בשומת גיל הרצברג ברחוב הפודים 30 (גו"ח 6204/61) נקבעה בסך 25,000 ₪ למ"ר, כאשר כבוד השמאי המכריע מציין כי ערכים אלו זהירים לטובת המבקש ומגלמים גם ציפייה מסוימת לזכויות מכוח תמ"א 38 ותכניות פינוי בינוי קונקרטיות. גם ערכי השווי הנ"ל, מבטאים את הרף העליון שניתן לייחס למקרקעין שבנדון, ומובילים לתוצאה גבוהה משמעותית מזו שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- לפרויקט שבנדון נערכה טבלת איחוד וחלוקה ע"י שמאי המבקשים בתיק דנן.

בחוות דעתו נקבע כי במקרקעין שבנדון שווי מ"ר בנוי במצבו הינו בסך 30,000 ₪ למ"ר רשום, המובילים לשווי של כ- 51,000,000 ₪, התומך בעמדתם של השמאים המכריעים דלעיל, סותר את כל הטענות בדבר פרשנות משפטית ותוספת זכויות שלא כדין.

<u>יתרת זכויות בנייה מושבחות:</u>

- כמפורט בתגובה זו, הרי שאומדן ערכי השווי הבנויים נובע מסקירת עסקאות השוואה למקרקעין דומים ולכן מגלמים את מלוא פוטנציאל ההרחבות במקרקעין. כך או אחרת נדגיש כי בניגוד לאומדן ההשבחה בכל אחד מהמועדים הקובעים בתב"עות שנסקרו, הרי שבמועד הקובע חל תיקון 413 אשר אינו מאפשר עוד מימוש הרחבות בנייה על המבנה הקיים, אלא בכפוף לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה.
כלומר, מימושן של זכויות אלו במצב הקודם אפשרי או בכפוף לחיזוק או באמצעות הריסה ובנייה.
גם כאן מטיבה שומת המשיבה עם המבקשים עד מאוד בעת נקבע שווי בגין האפשרות התכנונית לשלב חדרי יציאה לגג או מחסנים לחלקה, 584 בהתעלם ממגבלות אלו (מחסנים אף לא ניתן לממש אלא בבנייה חדשה).
- תשומת לב כבוד השמאי המכריע להחלטתה העדכנית של ועדת הערר בתיק ערר (מרכז) 1042-08-23 בעניין אירית ברונר ואחרים, שם קבעה ועדת הערר הנכבדה כי "בעת הגשת בקשה לתוספת בנייה, נדרש לערוך חישוב מחדש של זכויות הבנייה במגרש, בהתחשב במימוש שבוצע בעבר בדרך של בנייה באותו מגרש. כלומר, היות ובחלקה 584 בוצעה הפקעה שאינה מאפשרת עוד מימוש זכויות, אין לחייב בתכניות הנושאיות להרחבות בחלקה זו (שאינם כלכליים) ואין לזכות אותם במצב הקודם בזכויות כלשהם.

<u>תמריצי תמ"א 38:</u>

כמפורט דלעיל, כל החלטות ועדת הערר בעניין שבנדון עסקו בשאלה האם נכון לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 משווי המצב הקודם או לא. לא מוכרת לי אף לא פסיקה אחת (ולמען ההגינות גם לא טענה דומה) המבקשת להוסיף על ערכי השווי הבנויים את שווי הזכויות מכוח תמ"א 38, כאילו אלו הוקנו למקרקעין.
נדגיש שוב, ערכי השווי שהובאו בחשבון לדירות וותיקות במצב התכנוני הקודם, אשר בהם יתרת זכויות בנייה שטרם מומשו, מגלמים את מלוא הפוטנציאל לתמ"א 38 ומשכך אין להביא בחשבון את זכויות התמ"א במצב הקודם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

פטור 140 מ"ר:

כמפורט דלעיל, טענה זו לפטור לכל בעל דירה בשטח של עד 140 מ"ר הזכאי לה תיבחן עם הגשתה של בקשה מסודרת, בכפוף לתצהירים והתחייבות כדין למגורים בדירה לתקופה של לפחות 4 שנים מיום השלמת בנייה. בשלב זה ובהעדר תימוכין כלשהם, הבקשה לפטורים אינה רלוונטית. ראה התייחסותי דלעיל.

שטחי ממ"ד ושטחי הבנייה:

- בין שומות הצדדים פער משמעותי לעניין השטח העיקרי המבוקש למימוש. עמדת המבקשים כי אומדן ההשבחה צריך לבטא שטח עיקרי של 8,077 מ"ר בניכוי שטחי ממ"ד, ולא 8,902 מ"ר שחושבו בשומת המשיבה. טענה זו אינה ברורה. בעמוד 18 לשומת המבקשים מוצגת תכנית בקשה להיתר המבקשת לממש 8,875 מ"ר עיקרי + שטחים נוספים.
- ראשית, טבלת שטחים זו אינה טבלת השטחים הסופית לאחר הועדה ואינה משקפת את השטחים אותם מתעתד היזם לממש.
- שנית, טבלת השטחים הנכונה, זו הניצבת בחוות דעתנו ממחישה כי המבוקש הינו שטחים עיקריים בשימוש למגורים בהיקף של כ- 8,836 מ"ר, ממ"ד (מעבר למסגרת הפטור) כשטח עיקרי בשטח של כ- 7.5 מ"ר ומרפסות כשטח עיקרי של כ- 146 מ"ר (אשר הובאו במקדם 40%).
סך כל השטחים העיקריים למגורים מסתכמים בשטח של כ- 8,902 מ"ר, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. זאת ועוד, שטחי הבנייה העיקריים למסחר בהתאם לבקשה להיתר שבפנינו הינם כ- 320 מ"ר עליהם הועמסו 20% שטחי שירות על הצד הזהיר והשמרני. בטרם נחתום סעיף זה, נדגיש כי דעת המשיבה אף זהירה שכן היא אינה מביאה בחשבון את שווים של דירות הפנטהאוז, דירות מגורים קטנות, ותמהיל המגורים אשר יש בו בכדי להעצים את שווי המצב החדש.

מועדון דיירים:

- בניגוד לעמדת המבקשים, התב"ע מאפשרת מימוש של מועדון דיירים, אך זו אינה מחויבת ובוודאי שאינה מטלה ציבורית. בפנינו ניצבת אחת התכניות היחידות בעיר שאינה כוללת מטלה ציבורית כלשהי.
מועדון הדיירים לכשיבנה במקרקעין יהיה בשימוש של כלל הדירות בבניין החדש ותרומתו כרכוש משותף הינה עבור בעלי הזכויות בבניין החדש.
- להמחשת הזהירות בה נקטה שומת המשיבה ,ובקליפת האגוז, ראה כתימוכין סדרת שומות מכריעות אשר קבעו באופן עקבי כי למועדון דיירים ,המאפשר מיתוגו של הבניין קיים, שווי חיובי ומשמעותי.
השווי הנ"ל לא הובא בחשבון בשומת המשיבה:

מסד	תאריך	שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם שווי מועדון דיירים
1	24/12/2017	נורית ג' רבי	רח' לוי אשכול, קריית אונו	6914/89-91	60%
2	30/06/2017	יצחק ברמן	רח' רחבעם זאבי, פתח תקווה	6360/ 242,260	60%
3	09/05/2010	לבנה אשד	רח' בארי 8, תל אביב	6217/676	60%
4	23/12/2015	נורית ג' רבי	רח' למדן יצחק 10, תל אביב	6625/120	60%

- לאור האמור דלעיל, ובזהירות בה נקטה המשיבה כשלא חייבה ולו שקל אחד בגין שטחי מועדון הדיירים המבוקש, הרי שאין לקבל את הטענה להפחתת עלויות בנייה בשל מימוש המועדון.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

עליות הריסה:

כמקובל בכל הפרויקטים להתחדשות עירונית, אומדן עלויות ההריסה הנדרש שגבולותיו אף חושבו על הרף העליון בשומת המבקשים, בסך של כ - 500 ₪ למ"ר בנוי, מתקזז עם החיסכון באגרות הבנייה עבור שטחים אלו שערכם זהה. בנסיבות אלו הרי שאין בעלויות ההריסה בכדי להוביל לעלות עודפת אשר נדרש להביאה בחשבון בתחשיב ההפחתה. תימוכין לעמדתנו דלעיל ניתן למצוא פעם אחר פעם בעשרות שומות מכריעות.

מושעא ודחייה:

- במסגרת המסמכים הרצ"ב לשומה האחרת ניצבו בפנינו הסכמים התקשרות לפיהם בשנת 2013 ו - 2019 הגיעו היזמים להסכמות עם כל בעלי הזכויות בבניין. בנסיבות אלו שתמו כל הקשיים הקניינים והתכנית מקנה, הלכה למעשה, זכויות מוקנות למימוש הבנייה באופן מיידי.
- סוגיה דומה נידונה לאחרונה בתכנית פינוי בינוי ע"י כבוד השמאי המכריע מר יעקב הלוי בגוש 10570 חלקה 486. בהחלטה זו נקבע כי הזכויות זמינות למימוש מיידי והמימוש הסובייקטיבי בחלוף 3 שנים אינו הכרחי. משכך הרי שגם בנסיבות אלו, שומת המשיבה המביאה בחשבון הפחתה במקדם דחיה וסיכון 84% משווי הקרקע, שמשמעותו הכלכלית למעלה מ- 18,500,000 ₪, הינה זהירה ושמרנית.
גם הטענה להגדלת רכיב המושעא בשל הגדלת הצפיפות אינה במקומה, שכן ערכי השווי שנבחרו הינם מפרויקטים דומים המגלמים מצב קנייני זהה. כך או אחרת, נזכיר כי עסקינן במימוש בהיתר המבוקש הלכה למעשה בתוך תקופת הדחייה שהובאה בחשבון.

שיעור המימוש לחישוב ההשבחה:

- עפ"י בדיקה במערכת מידע נדל"ן ברשות המיסים נמצא כי קיים דיווח למכירתה של תת חלקה 9 אכן בתאריך 22/06/2023, בתמורה לסך של 2,110,000 ₪. עסקה זו טרם דווחה לועדה המקומית ומשכך ע"מ להנפיק היתר בנייה למימוש זכויות נדרש לשלם היטל השבחה בגין מלוא הזכויות המבוקשות.
אין זה מתפקידה של הועדה המקומית להתחקות אחר מימושים בתחום התכנית. עם זאת יודגש כי לא יגבה היטל השבחה כפול עת תגיע לועדה המקומית בקשה לשומה בגין המימוש הנ"ל.
- ככל ונדרש לנכות מימוש מסוים הרי שיש לעשות זאת הן במצב הקודם והן במצב החדש ולא כפי שנעשה בשומת הצדדים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שטחי מרפסות:</u>

- אין חולק כי ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בשומת המשיבה על הצד הזהיר, מגלמים גם את שטחי המרפסות. אנו מסכימים עם טענת שמאי המבקשים כי עפ"י הבקשה להיתר מבוקש גזוזטראות בשטח כולל של כ- 1,400 מ"ר שהנם 14 מ"ר ממוצע ליח"ד. שומת המשיבה חייבה בהיטל השבחה בגין שטחי המרפסות מעבר ל- 1,400 מ"ר המבוקשים ונרשמו כשטח עיקרי בטבלת השטחים (כ- 146 מ"ר), ובמקדם 40% בלבד. גם כאן עמדת המשיבה זהירה ושמרנית, שכן שטח ממוצע טיפוסי למרפסות המגולם בעסקאות ההשוואה הינו 12 מ"ר בלבד, אשר היו מחייבים להביא בחשבון חיוב נוסף של כ- 200 מ"ר מרפסות.
- תימוכין לעמדת המשיבה המוצגת דלעיל ניתן למצוא בסקירת שומות מכריעות, כדלקמן:

- בשומה המכרעת בגו"ח 5023/65+65 קבע כבוד השמאי המכריע ערן ירקוני מקדם מרפסת עיקרית 0.4.
- בשומה המכרעת בגו"ח 6369/315 קבעה כבוד השמאית המכריעה בדימוס הגברת שושי שרביט מקדם מרפסת עיקרית 0.4.
- בשומה המכרעת בגו"ח 6369/317 קבע כבוד השמאי המכריע יעקב פז מקדם מרפסת עיקרית 0.5.

<u>שימוש ביניים:</u>

אין מחלוקת לעניין גובה דמי השכירות בתקופת הביניים, עם זאת בהתאם לעמדת המשיבה דלעיל, נדרש לבחון בשנית האם בכלל נדרשת תקופת דחיה, שבהגינות תאיין גם את שווי שימוש הביניים.

<u>ערכי שווי:</u>

- יתרת ההשגה בשומת המבקשים הנה בדבר ערכי השווי, הן למגורים והן למסחר. נדגיש, ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה למועד קובע של תכנית רג/1718 נשענים על סקירת עסקאות השוואה ושומות מכריעות, ונקבעו על הצד הזהיר והשמרני.
- שוויו של מ"ר מבונה אקווי' למגורים נאמד בסך של 12,400 ₪ למועד קובע 12/2020.
- שוויו של מ"ר מבונה למסחר נאמד בסך של 13,000 ₪, למועד קובע 12/2020.
- מעבר לסקירת השומות המכריעות שפורטו בשומת המשיבה, הרי שניתן להפנות לתימוכין לעוד החלטות, כדלקמן:

- הכרעתו של כבוד השמאי המכריע עו"ד שלמי יפה, גוש 6127 חלקה 593. בהחלטה זו נאמד שוויו של מ"ר מבונה אקווי' בסך של 11,200 ₪, למועד 25/09/2019. בהתאמות לזמן/מיקום, הרי ששומה מכרעת זו תומכת לחלוטין בעמדת המשיבה.
- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע ארז כהן, ברח' יואב 20 (6206/34), נאמד שוויו של מ"ר מבונה למגורים למועד 14/10/2018, בסך של 11,000 ₪.
- גם בהחלטתו של השמאי המכריע מרדכי דדון ברח' אסף 32 (6206/34), נאמד שוויו של מ"ר מבונה למגורים למועד 29/10/2017, בסך של 11,400 ₪.
- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע עומר סרחאן, ברח' אסף 5 (6206/45), נאמד שוויו של מ"ר מבונה למגורים למועד 17/09/2017, בסך של 11,100 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- בשקלול כלל הנתונים המוצגים בשומת המשיבה והנתונים המפורטים לעיל, תוך התאמה למיקום ולמועד הקובע (12/2020), אנו סבורים כי ערכי השווי שנקבעו למגורים בשומת המשיבה הינם על הצד הזהיר ולא מצאנו לנכון לשנותם.
- לעניין זה יש להדגיש כי ככל וקיימת התאמה שלילית למיקום הרי שיש להביאה לידי ביטוי בעוצמה חזקה יותר גם במצב התכנוני הקודם. עוצמת השפעת הרעש והזיהום האוויר חזקה משמעותית בקומות הנמוכות, והולכת ופוחתת במגדל. לכן, ככל ועמדתו של כבודו תביא לידי ביטוי הפחתה כלשהי, הרי שיש לאמצה בעוצמה גבוהה יותר בשווי הבנוי במצב הקודם.

  תשומת הלב כי ערכי השווי שנקבעו מגלמים מרפסות, דירות מיוחדות, מחסנים, חניות וכיוצ"ב.

  לעניין ערכי השווי למסחר שנקבעו בשומת המשיבה, המבוססים על עסקאות השוואה שנערכו בסמוך מועד הקובע, לחנויות מרחובות מרכזיים מסביבתו של המקרקעין שבנדון ובהתאם להכרעות השמאים המכריעים המוצגות בשומת המשיבה, בשומת המבקשים נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪, ללא תימוכין.
- בנסיבות אלו, לא מצאנו לנכון לשנות את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה למסחר.

<u>הסכמי קומבינציה:</u>

תשומת לב כבוד השמאי המכריע כי במהלך הדיון בתיק הנדון צורפו 2 הסכמי קומבינציה המהווים מימוש מלא בדרך של מכר. הסכמים אלו לא דווחו לועדה המקומית ומהווים מימוש, הגורר חיובים בריביות עבור התכניות הנושאיות.

<u>פטור ממ"דים:</u>

בעת כתיבתה של תגובה זו נמצא כי במקרקעין מומשו לפחות 11 דירות מגורים שנמכרו לפני קבלת היתר בנייה. היקף יחידות הדיור המלא שנמכר "על הנייר" לפני קבלת היתר לא ידוע לח"מ. בנסיבות אלו נדרש כבוד השמאי המכריע להוסיף לחיוב בהיטל השבחה את שטחי הממ"דים שנמכרו לפני מתן הפטור ולחייבם, בהתאם לכמות המכירות שתימסר ע"י היזם.

<u>לסיכום:</u>

הטענה לפיה תוספת 67 יחידות דיור, עשרות אלפי מ"ר עיקרי, שטחי מסחר וכיוצ"ב, לא רק שאינה משביחה את המקרקעין, אלא אף פוגעת, אינה מתקבלת. לאחר סקירתה של השומה האחרת שהוגשה מטעם הבעלים, ולאחר עיון חוזר בשומתנו המקורית, אנו סבורים כי שומת המשיבה נעשתה על הצד הזהיר והשמרני, ומטיבה עם המבקש ולא מצאנו לנכון לשנות את אומדן גובה היטל ההשבחה שנקבע בה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>

<u>שמאי המבקש, דני טרשנסקי:</u>

<u>המצב הקודם:</u>

<u>כללי:</u>

במצב הקודם כל בניין עומד בפני עצמו. לכל בניין יש זכויות בנייה לא ממומשות להרחבות ולבניית חדרי יציאה לגג, אשר עליהן נגבו היטלי השבחה אך זכויות אלה לא הובאו בחשבון באומדן השווי.
כמו כן, יש זכויות בנייה לתוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.
אני מוביל אותכם להחלטה של לויתן וכבוד השופט שקד בהחלטתו האחרונה. במקרה הנדון, לאור קיומו של הסכם תמ"א 38 במצב הקודם (טרום התכנית החדשה), אין ספק כי יש להביא את זכויות התמ"א בוודאות מלאה. לפיכך הבחינה הנכונה צריכה להיות שווי כל אחת מהחלקות, בבנייה עצמאית ללא דחיה במלוא הזכויות כאמור, לעומת חלק יחסי במתחם החדש במושעא, בדחיה - תוך התייחסות לכך שעד היום עברה דחיה של 11 שנים שיש לתת עליה את הדעת.

<u>שטחים בנויים:</u>

שטח הדירות **בפועל** עפ"י מדידות שבוצעו בחלקה 584 מפורט בהסכם התמ"א שצירפנו.
בהתאם למדידות האלו ההפרש בין השטח הרשום למדוד הוא 154%.
לגבי חלקות 97 ו- 591 לא בוצעו מדידות ולכן הנחנו יחס זהה. אנחנו התפלאנו על תגובת הועדה, מפתיע שהם טוענים שלא צריך להתבסס על מדידות אלא רק על היתרים לאור כך שאין היום שום פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38 שהבעלים מסכימים להתקשר על סמך השטח בהיתר ולא על סמך השטח המדוד בפועל.
המדידות נערכו עבור הבעלים ובהתאם להן היזם יצטרך להעניק תמורות אשר בהכרח משקפות נאמנה את השטח הקיים והם הבסיס הנכון לחישוב השטחים במצב הנכנס.

<u>התייחסות לעניין שטח תתי חלקות 4-6 בחלקה 97:</u>

אם מודדים גראפית את תכסית הבניין בפועל מתוך התצ"א באתר "GIS" של עירית רמת גן, תכסית הבניין היא 260 מ"ר ולא 190 מ"ר כפי שצוין בתגובת הועדה על סמך ההיתרים. בהתאם למדידות השטח המצטבר של תתי חלקות 4-6 הוא 245 מ"ר. כלומר, דלתא של 15 מ"ר ביחס לתכסית הבניין שמיוחסת לשטחים המשותפים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>פטור מכוח תמ"א 38:</u>

הפרויקט היה חתום ויצא אל הפועל במסגרת הסכמי תמ"א 38. ככל שלא הייתה מתאשרת תכנית רג/1718 אשר הונחתה ונדרשה ע"י מהנדס העיר וראש העיר, בעלי הזכויות היו ממשיכים במסלול התמ"א.
אין מחלוקת כי המבקשים זכאים לפטורים החופפים לתמריצי תמ"א 38.
אני מפנה לחוות הדעת של היועמ"ש כרמית יוליס מיום 01.12.2022 בה נקבע שתמריצי התמ"א חלים גם במימוש מכוח תכנית שאיננה תכנית מכוח סעיף 23.

בהתאם להסכם התמ"א שבוטל, בעלי הדירות היו זכאים לקבל דירות חדשות בהתאם לשטח המדוד בתוספת של 13 מ"ר ותוספת נוספת של 12 מ"ר מרפסת.
מדובר על דירות בשטח של עד 112 מ"ר שהן דירות בשטח גדול יותר מהשטח במוצע להם בפרויקט הנוכחי.

<u>התייחסות לשטח הדירות:</u>

נציין ששטח הדירות במצב החדש קטן מ-140 מ"ר ובכפוף לתצהירים למגורים במשך 4 שנים לאחר אישור התכנית יש להתחשב בפטור.

השטח הבנוי שצריך להתייחס אליו בשלושת הבניינים הוא 2,566 מ"ר ולא 2,300 מ"ר.
אנחנו מדברים על זכויות בנייה בלתי מנוצלות בשטח של 4,350 מ"ר הכוללות הרחבות, חדרי יציאה לגג, שיפור תכנון ותמריצי התמ"א.
אלו הזכויות לפני אישורה של תכנית פינוי בינוי. על כן, הניסיון לגלם אותן בשווי יוצר עיוות וצריך לבחון סלי זכויות.

<u>שווי המחוברים במצב הקודם:</u>

שווי המחוברים בשומה שלנו במצב הקודם חושב באופן הכי מדויק שיכול להיעשות בהתאם לדמי השכירות בדיור חלוף שנקבעו בהסכמים.

<u>זכויות בנייה מכוח תכניות מאושרות:</u>

לגבי זכויות הבנייה מכוח התכניות המאושרות עושה רושם שגם אין חולק מכיוון שהועדה גובה על הזכויות האלה היטל השבחה, ולכן בהכרח הן חלק מהמצב הקודם. גם לגבי תמ"א 38 במקרה שלנו יש וודאות מלאה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית רג/340:</u>

<u>שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:</u>

קיימת מחלוקת לגבי החלק היחסי שבגינו יש לחשב את ההשבחה בהתאם למימושים קודמים.

אנחנו פירטנו את כל תתי החלקות שנמכרו אחרי המועד הקובע, מה שלא נעשה בשומת הועדה.

כל העסקאות מדווחות במס שבח ואם צריך נשמח להציג אותם.

טענה ארעית לגבי החלק היחסי בלי להצביע על איזה תת חלקה הכנסו/לא הכנסנו בשוגג לטענת המשיבה, יש לדחות.

<u>ערכי שווי:</u>

הועדה הציגה נתונים למכביר, 6 הכרעות.

ללא שום נימוק הועדה מתחה את השווי למעלה הרבה מעל הממוצע שנקבע בשומות שהיא עצמה הציגה.

<u>תכנית רג/340/ג:</u>

<u>ערכי שווי:</u>

מדובר על מועד קובע כמעט זהה לתכנית רג/340, הפרש של חצי שנה בלבד. לכן, צריך לנקוט באותם ערכים.

גם פה יש מחלקות לגבי חישוב החלק היחסי כמפורט ומגובה בשומתנו.

<u>תכנית רג/340/ג/21:</u>

<u>תקופת הדחיה:</u>

המועד הקובע של תכנית רג/340/ג/21 הוא ינואר 2006.

בעת כתיבת השומה שמאי הועדה יודע ששלושת החלקות מתוכננות יחד, אך באופן תמוהה ההשבחה לתכנית זו חושבה באופן תיאורטי בלתי ישים, בחלופות בנייה שונות ודחיות שונות לכל אחת מהחלקות.

אנחנו סוברים ששני עקרונות מחייבים בבחינת היטל השבחה על מנת להגיע לתוצאה של מס אמת הם עיקרון מס האמת ועיקרון רצף המס, העקרונות הללו לא מתקיימים. בהתאם לשומת הועדה יגבה בהכרח מס ביתר בגין תכנית זו על בסיס תיאוריה שהוכחה כבלתי ישימה ובלתי כלכלית לפיה ניתן היה לממש את הזכויות כבר בשנת 2006. עובדה ש- 18 שנה חלפו מאז ואלו טרם מומשו. הועדה טוענת להריסה ובנייה מחדש של אחד הבניינים כבר בשנת 2006, איך זה מתכתב עם אישורה של תכנית רג/1718 שאושרה 14 שנה מאז.

אם שמאי הועדה סבור שבעת אישור תכנית רג/1718 על החלקה בניין חדש, היה צריך לגלם דחיה ארוכה יותר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית רג/1718</u>:

<u>ערכי שווי:</u>

בתגובת הועדה היה ניסיון לעשות מקצה שיפורים ולהעלות את השווי ואת גובה ההשבחה בהתאם לעסקאות חדשות. אנחנו מפנים בשנית להיוון דמ"ש הראויים בדיור חלוף.
אם מצליבים את הנתונים הנ"ל עם העסקאות החדשות ניתן לראות שזה לא מתיישב, גם אם טבלת רגישות לגבי שיעורי ההיוון רואים פערים מאוד גדולים, על כן העסקאות בהכרח לא משקפות.

הכרעתו של השמאי דוד דדון ברחוב אבא הלל 120 שאוזכרה בתגובת המשיבה - ההכרעה כאמור לא מפורסמת, נרצה לקבל אותה ולראות אותה.

הכרעתו של השמאי גיל הרצברג ברחוב פודים 30 שאוזכרה בתגובת המשיבה - שם לא היו הסכמים לגבי דמ"ש ראויים, בנוסף גם עסקאות ההשוואה עליהם השומה מבוססת הן מן השנים 2017-2018, מקצתן משנת 2019 ולכן אלו בהכרח לא רלוונטיות למקרה הנדון, שאנחנו יודעים על מגמת המחירים בין שנת 2019 ל- 12.2020 שזהו המועד הקובע לענייננו.

אנחנו מפנים להכרעתו של השמאי ערן ירקוני אשר נטענה בשומתנו, שם נקבע שהמרפסות בהכרח מגולמות בשווי. גם לגבי זה קיימת מחלוקת עם המשיבה, כלומר לא צריך להוסיף את השווי של המרפסות.

<u>מועדון הדיירים:</u>

אנחנו טוענים שמדובר במטלה לא מכוסה. כמו כן, הדוגמאות שהוצגו בשומת המשיבה הן בערים שונות, הן מתכניות שונות אשר חלקן במועד קובע לפני כ- 20 שנה ולא בפרויקטים של התחדשות עירונית ולא דומים בשום אופן למקרה שלנו.

אנחנו מבקשים להפנות להחלטתו של השמאי בועז קוט במתחם הררי בפרויקט פינוי בינוי דומה לפרויקט הנדון - שם נקבע לעניין מועדון הדיירים שמדובר במטלה בלתי מכוסה.

נפנה שוב להחלטתו של השמאי ערן ירקוני במתחם שלם שהתקבלה לאחרונה- בה מפורטת המחלוקת שהוא דן בה, אשר דומה וזהה לחלוטין למחלקות שלנו - "לצדדים מחלוקת ביחס להפחתת עלות שטחי הציבור, אשר מחד אינן מוטלות במפורשות על המבקשת בהתאם להוראות התכנית ומאידך נבנים בפועל ע"י המבקשת" - זוהי בדיוק המחלוקת שיש לנו עם הצדדים.
בהחלטתו קבע הפחתה גורפת של 1.5% לכל הדירות בקומות הנמוכות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

התייחסות להכרעות שהוצגו בתגובת הועדה:

החלטתה של השמאית לבנה אשד ברחוב בארי 8, בתל אביב - החלטה זו לא דומה ולא רלוונטית.
מדובר בהכרעה משנת 2010 שהמועד הקובע שלה הוא 2003 - מועד אישורה של תכנית ע'1.
מהות השומה עוסקת בהרחבת השימושים המותרים מכוח תכנית ע'1 והאם אפשרו או לא אפשרו מועדון דיירים.

החלטתה של השמאית נורית ג'רבי בשכונת "נאות אפקה" בצפון תל אביב - החלטה זו לא רלוונטית.
השומה עוסקת בשאלה האם הקלה לשיפור תכנון מהפיכת מקלט משותף למועדון דיירים, משביחה או לא.
שם מדוברת על הרחבת שימושים ולא מטלה ציבורית.

מושעא:

התכנון המוצע של בניין בן 100 דירות מגדיל את הצפיפות באופן ניכר, כולל הקצאת שטחים ציבורים ע"ש העיריה, מקטין משמעותי את החלק הציבורי של כל אחת מהדירות.

נפנה בשנית להחלטתו של השמאי בועז קוט במתחם הרצי - שם נקבע מקדם הפחתה של 20% בגין מגבלות שותפות בנוסף למקדם הדחיה.

שיעור המימוש:

אנחנו טוענים שצריך להפחית את החלק היחסי של תת חלקה 9 בחלקה 584 היות ונעשה מימוש בדרך של מכר אחרי המועד הקובע. מתגובת הועדה ניכר שהם מכירים במכר הזה.
ניכר שהם בדקו ומצאו שהטענה נכונה אך בכל זאת לא תיקנו את השומה.
לגבי ערכי השווי במצב החדש אנחנו לא נרחיב, הכל מפורט בשומתנו. בשומת המשיבה נוספו עוד מספר עסקאות מרחוב יואב ואסף, בשומתנו פירטנו באופן נרחב מדוע רחובות אלו לא משקפים את הפרויקט שלנו.

מכירות "על הנייר":

בתגובת המשיבה הייתה התייחסות למכירות על הנייר של 11 דירות, אנחנו איתרנו את הדיווחים במס שבח.
המכירות כאמור מתייחסות לבניין החדש, כלומר לאחר היתר.
מצוין במפורשת שאלו דירות מתוך 100 דירות בבניין של 22 קומות.
על אף שאין היתר העסקאות הן על בסיס תנאי מתלה בחוזי המכר שהעסקה תלויה בהיתר.
מדובר על עסקת פינוי בינוי, היזם לא יכול למכור עד שאין לו את הזכויות בקרקע.
הזכויות בקרקע של היזם מתגבשות רק לאחר חתימת הסכם הפינוי בינוי עם בעלי הדירות הקיימות וקבלת היתר בנייה.
כלומר, רק כאשר הסכם הפינוי בינוי ייכנס לתוקף רק אז עסקאות המכר ייכנסו לתוקף ולכן מדובר בעסקאות מותלות.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שמאי המשיבה, יונתן לוי:

באופן חד משמעי המשיבה צועקת על סבירות התוצאה. לא מוכרת לי מעולם החלטת שמאי מכריע לתכנית פינוי בינוי במכפיל כזה או פסיקה אחת שקובעת ירידת ערך של עשרות מיליוני שקלים, כאשר מדובר בתב"ע ללא מטלות ציבוריות במכפיל מאוד גבוה.
הסכם מכוח תמ"א 38 לא מקנה זכויות, הסכם כזה לא מוכיח כלכלה ויותר מזה את כל פוטנציאל תמ"א 38 הבאנו בחשבון במלואו במצב הקודם.
פס"ד לויתן שבהחלט נמצא במחלוקת ובקרוב יוגש עליו זכות ערעור לעליון, כותב שאין לנטרל את פוטנציאל תמ"א 38 בשווי המצב הקודם. נניח לצורך הדוגמא שאין מחלוקת שמ"ר בנוי נטו 27,000 ₪ למ"ר.
הרי ברור שהשווי הנ"ל כבר מגלם את כל הפוטנציאל. המבקשים דורשים בנוסף לפוטנציאל הנ"ל להוסיף שווי מלא ל- 2.5 קומות נוספות כאילו הוקנו. שימו לב לתוצאה הסופית, שווי מצב קודם בשומת המבקשים מגיע למעל 100,000,000 ₪. כלומר, שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, בבנייה וותיקה מגיע למעל 46,000 ₪.
נזכיר כי לטענתם שווי מ"ר בנוי בבנייה חדשה קרוב לחצי.

אני אפנה לנספח עקרונות לטבלת האיחוד והחלוקה שנערך ע"י שמאי המבקשים שם נקבע ששווי המצב הקודם הנו 30,000 מ"ר נטו - נכון למועד קובע 06.2019, כלומר פחות מ- 50,000,000 ₪.
אני רק אזכיר שהשווי הנ"ל שמגלם את כל הפוטנציאל, נמוך משמעותית מהשווי שאנחנו קבענו שנה לאחר מכן.

<u>שטחים בנויים:</u>
אנחנו עוסקים בהיטל השבחה, המבקשים התפלאו ששומת המשיבה פועלת כחוק ואומדת אך ורק את השטחים בהיתר. תמורות היזם אינן רלוונטיות. לא צריך להביא אותן בחשבון ואי אפשר לגלם ולו מטר אחד נוסף מעבר למניין השטחים החוקי בהיתר הבנייה, זה החוק.
אנחנו שמאים אנחנו לא נדרשים לערוך מדידה גראפית, בטח לא בתכנית שיש בה היתר וניתן לזהות את הבנוי בפועל. למעלה מן הצורך, חשוב לחדד שבסופו של דבר צריך להשוות תפוחים לתפוחים, אם אנחנו מבטאים שווי לשטחים <u>בהיתר</u> גם בעסקאות ההשוואה צריך ללכת לשטחים <u>בהיתר</u>.

המבקשים העלו טענות לאבסורד בשומת המשיבה, אני חושב שבפעם הראשונה בחיי שפגשתי שומת ירידת ערך של עשרות מיליונים, טענות מסוג אבסורד עדיף שלא יטענו.

בואו נשאל שאלה: כמה שווים זכויות 33 בעלי הדירות בבניין במצב הקודם?
הם שווים בדיוק 27,000 ₪ למ"ר X מניין השטח הרשום.
אני מפנה לשומת דוד דדון אשר כותב במפורש, שבשל מקרה ייחודי שבו מניין המרפסות מאוד גבוה בבניין שלו, למרות ששווי מ"ר רשום הנו 26,000 ₪ הוא מביא בחשבון שווי מ"ר רשום לפי שווי של 29,900 ₪, שגם הוא מוביל לשווי נמוך מזה שנקבע בשומת הועדה ותואם לחלוטין את עמדת המבקשים עצמם בנספח שערכו לטבלאות האיחוד והחלוקה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תמריצי תמ"א 38:

אין קשר בין התמריצים המותנים בתמ"א 38, בטח לא בחלקות שאין מקום להוסיף ולו ס"מ אחד בבניין ואין אף פס"ד, מכל מי שעסק בסוגיה, שחושב שלמרות שלא בוצעה תמ"א 38 צריך להוסיף לשווי המצב הקודם את כל התמריצים. זה לא המימוש שבפנינו, וזאת לא הבדיקה שאנחנו צריכים לעשות.
אנחנו עוסקים בתכנית פינוי בינוי.
יש לתת דגש גם לעובדה שבעיר רמת גן אין תמיכה עירונית בתמ"א 38 ולכן השפעתה על ערכי השווי נמוכה יותר.

פטור 140 מ"ר:

המשיבה עד היום, יותר מחצי שנה **לא קיבלה** דרישה לפטורים 140 מ"ר.
אנחנו לא יודעים אם הדיירים רוצים להשתמש בסעיף הפטור ואם הם זכאים לו.
אנחנו מסרבים לתחשיב תיאורטי ליחידה ממוצעת בבניין, ככל ויוגשו תצהירים הם יבחנו.

תכנית רג/340:

ערכי שווי:

למרות שיש שומות מכריעות בערכים של 72-80 אגורות לש"ח שומת המשיבה נערכה בזהירות בשווי של 70 אגורות בלבד.

תכנית רג/340/ג:

ערכי שווי:

חלפה חצי שנה אבל הוכחתי בכל אחת מהשומות המכריעות שכולן ללא יוצא מן הכלל קבעו את שוויו של מ"ר מבונה בערכים דומים לקביעה בשומת המשיבה.
אין להסתכל על סמיכות המועדים, כי אלו מושפעים משערי דולר ומאינפלציה שונה.
כל השומות המכריעות כולן מוכיחות ששומת הועדה שמרנית.

עלויות הריסה:

השימוש היעיל והטוב הוא להרוס את גג הרעפים במצב הקודם ולבנות קומה שלישית חדשה.
זאת כבר כוללת את כל עלויות ההתאמה להריסת גג הרעפים שעליהם ייבנו חדרי יציאה לגג, לכן לא צריך להפחית את עלויות ההריסה כי הן מגולמות כבר במצב הקודם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכנית 340/ג/21:

מקדם דחיה:

נזכיר לטובת הפרוטוקול כי באומדן ההשבחה קיים פס"ד פנימי.

בשנת 2006 החוק לא מאפשר לחזות מה שיקרה בשנת 2020.

שיטת המבקשים מחייבת שינוי חקיקה, ולכן כל חלקה לכל מועד קובע נבחנת בפני עצמה.

תכנית רג/1718:

ערכי שווי:

הפננו לשומת דדון שמובילה לשווי מצב קודם נמוך יותר, גם היא לאותו רחוב ולמגדל.

הפננו לנספח עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה.

הפננו להחלטת השמאי המכריע גיל הרצברג.

כל אלה תומכים בשווי בנוי נמוך מזה שנקבע בשומת המשיבה.

אני לא רואה סיבה לגשת לשומה מכרעת מרחוב שלם, יש מספיק נתונים בסביבת הפרויקט.

מועדון דיירים:

אני מפנה לתגובה ואני מדגיש מטלה היא בנייה שנעשית לטובת הציבור: גן ילדים, משרד עירוני וכד' נבנים ונמסרים עת רישום הבית המשותף לרשות העיר.

זה לא מועדון דיירים, מועדון דיירים נשאר רכוש משותף בדומה לחדר כושר ובריכת שחיה.

אלו אלמנטים משביחים שתורמים למיתוג הבניין.

למעלה מן הצורך נדגיש: הגם שמועדון הדיירים רשום בטבלה 5 לא חייבים לממש אותו.

אין תנאי בתב"ע שמחייב הקמת מועדון דיירים.

התייחסות להפניית המבקש לשומת בועז קוט:

לפני ימים ספורים נבחנה הסוגייה **בשנית** ע"י השמאי המכריע מר בועז קוט -רח' ההסתדרות 6 בבת ים.

בהחלטתו בחן בשנית את הסוגיה ופסק שיש שווי **חיובי** למועדון דיירים.

אם בבת ים יש שווי חיובי למועדון דיירים על אחת כמה וכמה שבאזור מבוקש יותר כגון לב העיר רמת גן יש שווי חיובי.

מושעא:

נטען פה ע"י המבקשים שיש מטלה ציבורית בבניין שהיא גם גוררת מושעא עם העיריה.

אני מבין את מקור הבלבול כי זאת התכנית היחידה ברמת גן שאין בה מטלה ציבורית. לכן גם בערכי השווי של הבניין החדש צריך לקחת בחשבון שאין גן ילדים ומשרד עירוני שמפריעים להנאות מהמגורים.

אנחנו לא חייבנו על מועדון הדיירים.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שיעור המימוש לחישוב השבחה - מימוש עבר - תת חלקה 9 בחלקה 584:</u>

יש עסקת מכר שמדווחת באתר רשות המיסים.

אנחנו לא מכירים אותה, לא פנו לעירייה, לא ביקשו היטל השבחה, אנחנו לא רודפים אחרי עסקאות.

ככל וזאת תגיע לעירייה כמובן שאנחנו נתריע, ננפיק לה שומה כדין ונתריע לכל הצדדים בהליך שלא ייווצר כפל מס. היות והיזם מבקש היתר על 100% מהזכויות לא יינתן היתר לפני שישולמו 100% מהמיסים.

<u>מכירות "על הנייר":</u>

כידוע בהתאם להחלטת כל וועדות הערר, מכר זכויות לפני מתן היתר לא מקנה פטור משטחי ממ"ד.

בנוסף, בהתאם להחלטת כל וועדות הערר - תנאי מתלה להיטל השבחה לא מבטא מועד נדחה לתשלום, לראיה למרות התנאים המתלים, העסקאות דווחו כדין ושולם מס רכישה כי ככה עובד החוק.

לכן כשמכרת לפחות 11 דירות על הנייר, לפני מתן היתר, אין לך פטור בגין אותם 11 ממ"דים.

אני סבור שנדרשת הבהרה מהיזם לכל היחידות שנמכרו עד עתה ולחייב אותן בגין שטחי הממ"דים הנוספים בהתאם.

<u>שמאי המבקש, דני טרשנסקי:</u>

<u>הסכם חתום מול היזם:</u>

את היזם לא צריך לעניין שום דבר מלבד עליית שווי היחידות.

יש פה מקרה מיוחד, יש הסכם חתום מיזם ויש להביא אותו בחשבון.

צריך לבדוק איך הסכם חתום משפיע על שווי מצב קודם.

יש 2 חלקות חתומות שלפני 11 שנים היה אפשר לבצע פרויקט תמ"א, יש לי מכתב ממהנדס העיר שמאפשר תמ"א בתנאי שיצרפו את החלקה השלישית.

<u>מטלה ציבורית:</u>

מסעיף 6.7.3 להוראות תכנית רג/1718 עולה, בין היתר, כדלקמן:

תנאים להיתר בנייה: תנאי למתן היתר - שטחי ציבור יירשמו ע"ש העיריה.

מהיכרותי את עיריית רמת גן כאשר אני אגיע להיתר ידרשו ממני צורך ציבורי.

אשמח לקבל הצהרה מהועדה שבעת היתר היא לא תדרוש מטלה ציבורית.

כשכתוב בתכנית שיידרש רישום שטחים ציבוריים ע"ש העיריה אני לומד שמתישהו אני אידרש להפקעה או לצורך ציבורי.

<u>שיעור המימוש לחישוב השבחה - מימוש עבר - תת חלקה 9 בחלקה 584:</u>

לגבי המימוש שהיה קודם להיתר בתת חלקה 9 בחלקה 584 הועברו הזכויות בה, הן בדיווח לרשות המיסים.

אני לא מכיר מקום שניתן לרשום בטאבו ללא אישור עירייה.

אם ימצא שניתן אישור עירייה ונרשם בטאבו - יש להוריד אותו מאחוז המימוש שיש להביא כאן (ננסה לקבל את ההסכם).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מכירות "על הנייר":

רציתי לחדד לגבי 11 הסכמי המכר, מדובר בזכויות של יזם אשר נכנסות לתוקף רק לאחר כניסתו של חוזה הפינוי בינוי לתוקף. לפיכך החוזים מותלים. לא מדובר בתנאי מתלה בחוזה מדובר בתנאי מתלה שאני אקבל את הזכויות בקרקע. התנאי המתלה הוא לא בחוזה המכר אלא שאני אקבל את הזכויות.

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים עולה כי קיימת מחלוקת באשר למספר נושאים. להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

מהות	נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי ועדה	עיקרי טענות שמאי מבקש
מקדמים אקווי'	מרפסת מקורה	0.7.	-
	מחסנים דירתיים	0.8.	-
	מרפסת גג	0.2.	-
	מקדם התאמה ביניו חדש על ישן	0.75 לכל תוספת בניה ו- 0.85 לכל תוספת זכויות נוספת (המהווה הרחבה)	-
תכנית ר/340/ג	שווי מ"ר מבונה אקווי	0.75 ₪, בהתאם לשומות מכריעות וסקירת נתוני שווי מבטאון "מקרקעין וערכם".	0.685 ₪ (ראה פירוט עמדת הצדדים בגוף חוות הדעת).
	שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר	שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 97** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 49.07%.	5 מתוך 9 הדירות הקיימות בבניין **בחלקה 97** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור
תכנית ר/340/ג	שווי מ"ר מבונה אקווי	1.12 ₪, בהתאם לשומות מכריעות. על אף שחלפה חצי שנה בלבד בין המועד הקובע לתכנית זו לבין המדרגה התכנונית הקודמת, הרי שחלו שינויים במדדים, בשער הדולר וכיוצ"ב.	יש לנקוט בערכי שווי זהים לאלו שנקטו בחישוב ההשבחה לתכנית ר"ג/340 שאושרה כחצי שנה קודם לכן. שמאי הוועדה מבקש לקבוע ערכי שווי הגבוהים ב- 50% ביחס לתכנית זו על אף שאושרה חודשים ספורים לאחר מכן.
	מקדם הפחתה למושעא	לא הובא בחשבון מקדם הפחתה למושעא.	הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.7 בגין שטחי הגג.
	שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר	שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 97** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 49.07%.	5 מתוך 9 הדירות הקיימות בבניין **בחלקה 97** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור
		שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 584** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 14.42%.	14 מתוך 15 הדירות בבניין **בחלקה 584** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 1 יח"ד
תכנית ר/340/ג/1	שווי מ"ר מבונה	250 ₪, בהתאם לשומות מכריעות.	שווי מ"ר מבונה ממוצע בהתאם להכרעות שמאים מכריעים שהוצגו בשומת הועדה הינו 238 ₪ למ"ר (ולא 250 ₪).
	שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר	שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 97** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 49.07%.	5 מתוך 9 הדירות הקיימות בבניין **בחלקה 97** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 4 יח"ד בלבד, קרי 44.4%.
		שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 584** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 14.42%.	14 מתוך 15 הדירות בבניין **בחלקה 584** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 1 יח"ד בלבד, קרי 6.7%.
		שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 591** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 9.83%.	7 מתוך 9 הדירות בבניין **בחלקה 591** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 2 יח"ד בלבד, קרי 9.8%.
תכנית/ר/340/ג/11	מקדם דחיה	**חלקה 97** - ניתנה דחיה לתקופה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%. **חלקה 591** - ניתנה דחיה לתקופה של 17 שנים בשיעור היוון של 6%.	קיימת מחלוקת לתקופת הדחיה.
	מקדם זמינות	-	-
תכנית ר/340/ג/19	תמריצי תמ"א 38	אין להביא בחשבון תמריצי תמ"א 38, שכן במסגרת הרחבת הביניו הקיים אין היכן למקם תוספת של 25 מ"ר לדירה ומעולם לא הוגשה ו/או אושרה בקשה למימוש עמ"י תמ"א 38.	במועד אישורה של תכנית זו ניתן היה לממש את תמריצי תמ"א 38 המאפשרת הרחבת הדירות בשטח 25 מ"ר וזאת ללא תשלום היטל השבחה.
	שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪, בהתאם לשומות מכריעות.	3,000 ₪, בהתאם לשומת ועדה במתחם שלם.
תכנית ר/340/ג/21	השימוש המיטבי ותקופת הדחיה	**חלקה 97** - השימוש המיטבי הנו הריסה ובניה מחדש, ניתנה דחיה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%. **חלקה 584** -על החלקה ניצב בניין הבניו בשטח גדול מזה אותה מאפשרת התב"ע לממש. לכן את אומדן ההשבחה בגין תכנית זו יש לקבוע כתוספת על הקיים, במקדם 0.75% לכל היותר, לאור האמור השימוש המיטבי הנו תוספת בניה על הגג הקיים,תוך מתן דחיה לתקופה של 11 שנים בשיעור היוון של 6%. **חלקה 591** - השימוש המיטבי הנו הריסה ובניה מחדש, ניתנה דחיה לתקופה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%. במועד הקובע, אין קשר בין החלקות השונות, ומשכך הטענה כי התכנון המשותף לחלקות אלו משנת 2020 כמקשה אחת משפיע על תום החיים הכלכליים במועד הקובע, אינה נכונה.	**חלקות 97, 584 ו- 591** מתוכננות יחד כמקשה אחת בהתאם לתכנית רג/1718. תם חייהם הכלכליים של המבנים בחלקות אלו הינו באותו מועד. לשיטתו של שמאי הוועדה תאורטית בשנת 2006 הבניין הבנוי על **חלקה 584** יממש זכויות בניה יחוזק וישופץ. בהנחה שכזו, לא ייתכן שהבניין יהרס עם אישורה של תכנית 1718, בחלוף 14 שנים בלבד לאחר אישור תכנית זו. אם כך ביחס לתכנית 1718 יש להביא דחיה ארוכה מזו שננקטה בשומת הוועדה.
	שווי מ"ר מבונה	מאחר והמועד בקובע קרוב למועד אישורה של תכנית ר"ג/340/ג/19, ערכי השווי לתכנית זו זהים, דהיינו 4,500 ₪ למ"ר.	3,000 ₪, בהתאם לשומת ועדה במתחם שלם.
תכנית ר/340/ג/15	שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪, בהתאם לשומות מכריעות.	3,000 ₪
	תקופת הדחיה	**חלקה 97** - ניתנה דחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%. **חלקה 584** - לא צוינה תקופת הדחיה. **חלקה 591** - ניתנה דחיה לתקופה של 14 שנים בשיעור היוון של 6%.	יש להביא בחשבון דחיה עד לשנת 2020, יום אישור התכנית שהביאה לכדאיות הריסת המבנים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכנית רג/1718	שטח הדירות הקיימות	יש להביא בחשבון את שטחי הבניה בהיתר לחלקות 97, 584 ו- 591.	יש להביא בחשבון את השטחים המדודים **בחלקה 584** כפי שמפורטים בנספח ג' להסכם. ביחס **לחלקות 97 ו- 591**, לא אותרו מדידות. אי לכך יש להביא בחשבון שהשטח הבנוי בפועל הינו בהתאם ליחס בין השטח הרשום לשטח המדוד של הדירות **בחלקה 584** כפי שמפורט בהסכם.
	שווי המחוברים במצב הקודם	יש לחשב את שווי המחוברים במצב הקודם ע"י מכפלה של השטח הבנוי "נטו" בשווי מ"ר בנוי "נטו" בסך של 27,000 ₪ למ"ר, המגלם פוטנציאל להתחדשות עירונית ופוטנציאל הרחבות מכוח התכניות הנושאיות בעיר ר"ג.	יש לחשב את תמורת המחוברים במצב על פי היוון דמי השכירות כפי שנקבעו בהסכם בין היזם לבעלים, בשיעור היוון של 3%.
	תמריצי תמ"א 38	אין להוסיף לערכי השווי הבנויים (כתוספת) גם את זכויות תמ"א 38, בוודאי כאשר אלו מעולם לא הוקנו. ערכי השווי שהובאו בחשבון לדירות וותיקות במצב התכנוני הקודם, אשר בהם יתרת זכויות בניה שטרם מומשו, מגלמים את מלוא הפוטנציאל לתמ"א 38.	יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם את תמריצי תמ"א 38.
	פטור 140 מ"ר	בהעדר בקשות מוסדרות כדין לוועדה המקומית הרי שאין מקום לדון בסוגיית הפטור.	שטח הדירות במצב החדש קטן מ- 140 מ"ר, יש לאפשר פטור לכלל הדיירים שיעמדו בתנאי הפטור ויתגוררו בדירה 4 שנים לאחר הרחבתה.
	שטחי בניה ושטחי ממ"ד	טבלת השטחים בשומת המבקש אינה נכונה. טבלת השטחים הנכונה ממחישה כי המבוקש הינו שטחים עיקריים בשימוש למגורים בהיקף של כ- 8,836 מ"ר, ממ"ד (מעברת למסגרת הפטור) כשטח עיקרי בשטח של כ- 7.5 מ"ר ומרפסות כשטח עיקרי של כ- 146 מ"ר. שטחי הבניה למסחר בהתאם לבקשה להיתר שבפנינו הינם כ- 320 מ"ר עליהם הועמסו 20% ש"ש על הצד הזהיר והשמרני.	המימוש הנוכחי הוא בדרך של היתר בניה על כן יש לפטור את שטחי הממ"דים בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב. שטח עיקרי דירתי אותו יש להביא בחשבון בניכוי שטחי ממ"ד הינו 8,077 מ"ר.
	שטחי המרפסות	ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בשומת המשיבה מגלמים גם את שטחי המרפסות. שומת המשיבה חייבה בהיטל השבחה בגין שטחי המרפסות מעבר ל- 1,400 מ"ר המבוקשים (שהנם 14 מ"ר ממוצע ליח"ד) ונרשמו כשטח עיקרי בטבלת השטחים.	ניתוח עסקאות ההשוואה בשומת הוועדה כבר מגלם את שטחי המרפסות ועל כן אין להביא את שטחי המרפסות בחשבון.
	ערכי שווי למגורים במצב החדש	שווי מ"ר בנוי בממוצע מסביבת הנכס הנדון בבנייני מגורים חדשים (במעוגל) הנו 30,000 ₪. לאחר חילוץ מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות בניה כוללות (9,000 ₪/למ"ר), שווי מ"ר מבונה הנו בגבולות 12,400 מ"ר.	78% מעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הועדה ביחס למצב החדש הן מרחובות בעלי מאפיינים מטיבים משמעותית ביחס לנכס נשוא חוות הדעת. לאחר ביצוע התאמות למיקום, שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות של 25,000 ₪. לאחר חילוץ מע"מ, יזמות ועלויות בניה (בהתאם לערכים שנקבעו בשומת בוועדה) שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות 10,000 ₪.
	מועדון דיירים	התב"ע מאפשרת מימוש של מועדון דיירים אך זו אינה מחוייבת ואינה מטלה ציבורית. מועדון הדיירים לכשיבנה במקרקעין יהיה בשימוש של כלל הדירות בבניין החדש ותרומתו כרכוש משותף הינה עבור בעלי הזכויות בבניין החדש.	הקמת מועדון דיירים מהווה מטלה ציבורית בלתי מכוסה.
	עלויות הריסה	עלויות ההריסה מתקזזות עם החיסכון באגרות הבניה עבור שטחים אלה שערכם זהה. בניסבות אלו הרי שאין בעלויות ההריסה בכדי להוביל לעלות עודפת אשר נדרשלהביאה בחשבון בתחשיב ההפחתה.	לצורך מימוש הזכויות במצב החדש, יש להרוס את המבנים הקיימים. הובאו בחשבון עלויות הריסה לפי 500 ₪ למ"ר בנוי, בהתאם לשטחי הבניה בפועל.
	מושאע	לאור הסכמי ההתקשרות לפיהם בשנת 2013 ו- 2019 הגיעו היזמים להסכמות עם כל בעלי הזכויות בבניין הרי שתמו כל הקשיים הקנייניים והתכנית מקנה, זכויות מוקנות למימוש מיידי. בנוסף גם הטענה להגדלת רכיב הממושאע בשל הגדלת הצפיפות אינה במקומה, שכן ערכי השווי שנבחרו הינם מפרוייקטים דומים המגלמים מצב קנייני זהה.	התכנון המוצע כולל הגדלת צפיפות באופן ניכר, דירות קטנות, שטחים לטובת קרן אחזקה והקצאת שטחים ציבוריים אשר ירשמו ע"ש העירייה. החלק היחסי של כל אחת מדירות הבעלים קטן באופן משמעותי וגורם ההפרעה למושאע גדל בהתאמה.
	שימוש ביניים	אין מחלוקת לעניין גובה דמי השכירות בתקופת הביניים, עם זאת נדרש לבחון בשנית האם בכלל נדרשת תקופת דחיה, שבהגינות תאיין גם את שווי שימוש הביניים.	בין היזם לדירים קיימת הסכמה לגובה שכ"ד בתקופת הבניה. ההסכם משנת 2019 רלוונטי למועד הקובע.
	שיעור המימוש לחישוב השבחה	עפ"י בדיקה במערכת מידע נדל"ן ברשות המיסים נמצא כי קיים דיווח למכירתה של **חת חלקה 9**. עסקה זו טרם דווחה לוועדה המקומית. אין זה מתפקידה של הוועדה המקומית להתחקות אחר מימושים בתחום התכנית. על מנת להנפיק היתר בניה למימוש זכויות נדרש לשלם היטל השבחה בגין מלוא הזכויות המבוקשות. ככל ונדרש לנכות מימוש מסויים הרי שיש לעשות זאת הן במצב הקודם והן במצב החדש ולא כפי שנעשה בשומת המבקשים.	בתאריך 22/06/2023 נמכרה **חת חלקה 9 בחלקה 584**. היות ונעשה מימוש בדרך של מכר אחרי המועד הקובע יש לחשב את ההשבחה עבור 32 יח"ד מתוך 33 יח"ד הקיימות, קרי עבור 97% מהזכויות

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

14.1. מיקום הנכס ברחוב דרך אבא הלל 46-48 פינת רחוב הדקלים 15-17, בשכונת "הגפן", בעיר רמת גן.

14.2. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.3. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.4. מימושים שנעשו בעבר במושא חוות הדעת, הכל כפי שנרשם בגוף חוות הדעת.

14.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו, ושומות מכריעות, בסמוך למועדים הקובעים.

14.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. <u>דיון והכרעה:</u>

א. <u>מקדם דחיה</u>:

הצדדים חלוקים בדעתם לעניין תקופת הדחיה הנדרשת בתכניות המשביחות (כפי שיפורט בהרחבה בכל תכנית). מצאתי לנכון לבחון את אורך החיים הכלכליים כפי שיפורט להלן.

<u>החלטה</u>

המבנה הבנוי על חלקה 97 הוקם בשנת 08/07/1957 (בהתאם לרישיון בנייה מס' 4413 מיום 08/07/1957).
המבנה הבנוי על חלקה 584 הוקם בשנת 05/08/1962 (בהתאם לרישיון בנייה מס' 6581 מיום 05/08/1962).
המבנה הבנוי על חלקה 591 הוקם בשנת 30/06/1963 (בהתאם לרישיון בנייה מס' 7026 מיום 30/06/1963).

בתאריך 22.10.06 ניתן פסק דינו של בית משפט העליון לעניין אופן חישוב היטל ההשבחה (רע"א 4217/04).
פס"ד נבחנו שלוש גישות החישוב כאשר בעיקר נבחנו שתי הגישות "המובילות" ("שיטת המקפצה" אל מול "שיטת המדרגות").

בפס"ד אשר ניתן פה אחד (ישבו בדין כב' הנשיא (בדימוס) א' ברק, כב' השופט ס' גובראן וכב' השופטת א' חיות) נאמר, בין היתר, כדלקמן:

"... שיטת המדרגות משמעותה חישוב כל אחת מן ההשבחות בנפרד תוך השוואת שווי המקרקעין בסמוך לפני ומיד אחרי אישורה של כל תכנית ותכנית. שיעורכן של ההשבחות למועד אישור התכנית האחרונה וסיכום סך כל ההשבחות מהווה את סכום ההשבחה הכוללת ממנה ייגזר ההיטל ..... אני סבורה כי שיטת החישוב הראויה לעניין סעיף 4 (5) לתוספת (אישור של מספר תכניות משביחות בזו אחר זו) הינה שיטת המדרגות. הבחירה בשיטה זו גובה אמנם מחיר בהיותה יעילה פחות, אך האינטרס החברתי שביסוד ההיטל יוצא נשכר, משום ששיטה זו מקיימת באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין הפעילות התכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל..."

לאור העולה מן הכתוב, יש לקבוע את תקופת הדחיה לכל תכנית, בהתאם למועד הקובע **וללא התייחסות לאפשרות הבנייה העתידית עפ"י תכנית רג/1718**.
זאת תוך בחינת תרומתן של הזכויות אל מול העלויות הכרוכות בניצולן, נכון לכל מועד קובע.

לעניין זה, יפים דבריו של כב' השמאי מנחם מלוכנא מתוך ספרו "מבוא לשמאות מקרקעין":

*"... **שינוי התנאים גרם לשינוי במסקנות**. הריסת הבית טרם זמנו תגרום לכך שהקרקע תצבור הוצאות אחזקה, מס רכוש (אם הוא חל), הפסד דמי שכירות. המצאות הבית בתקופת הביניים, עד ליכולת לממש את השימוש הצפוי, מאפשרת גם שימוש ביניים. הפעם, "השימוש המיטבי" הוא השימוש כבית מגורים לארבע שנים, בתוספת ניצול הבניה הפוטנציאלית לאחר שלב ההריסה".* (ההדגשה אינה במקור).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יודגש, כי ככל שהמבנה מנצל את מרבית זכויות הבניה, חל קיטון בכדאיות הכלכלית שבהריסת המבנה הקיים.
במקרה דנן, נכון לכלל המועדים הקובעים (פרט למועד קובע של תכנית רג/1718), שטח המבנים הבנויים בפועל על החלקות מהווה ניצול משמעותי של כלל הזכויות המוקנות מכוח תכניות שבתוקף.
משכך אני סבור כי במקרה הנדון, יש להביא בחשבון תקופת דחיה בהתאם לאורך החיים הכלכליים אותו היה מעריך קונה מרצון, במועדים הקובעים, **זאת בהתחשב בשיעור הזכויות הבלתי מנוצלות מכלל הזכויות המאושרות**, באותו מועד, ואסביר:

במקרה הנדון, נכון למועדים הקובעים של כלל התכניות המשביחות (פרט לתכנית רג/1718), שטח המבנים הבנויים על החלקות מהווה חלק משמעותי מכלל זכויות הבניה ולכן אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנים לצורך ניצול זכויות הבניה כאמור.
משכך, נכון למועדים הקובעים (טרם מתן תוקף לתכנית רג/1718), השימוש המיטבי הינו המבנים הקיימים תוך מימוש הזכויות להרחבתם בתוספת זכויות הבניה שלא ניתנות לניצול, בדחיה עד לתום החיים הכלכליים.

לצורך בחינת אורך החיים הכלכליים של הנכס מושא חוות הדעת סקרתי היתרים בסביבת הנכס, מהם עולה כי נכון למועדים הקובעים (פרט למועד אישורה של תכנית רג/1718), לא אותרו הגשות בקשות להיתר להריסה ובנייה מחדש בסביבת הנכס.

משכך ניתן ללמוד כי נכון למועדים הקובעים כאמור **לא הייתה קיימת ציפייה לאפשרות בניה עתידית**.

לפיכך, ובהתאם להלכת פמיני הפסוקה, **על אף שחלקות 97, 584 ו- 591 מתוכננות יחד כמקשה אחת בהתאם לתכנית רג/1718, אין להניח כי אורך חיים הכלכליים תם במועד אישור התכנית, שכן נכון למועדים הקובעים** לא הייתה התכנית (רג/1718) מצויה בהליכי תכנון ואף נראה כי לא הייתה קיימת ציפייה לאפשרות בניה עתידית כמפורט לעיל.

אני סבור, שבמועדים הקובעים עד לאישור תכנית רג/1718, יש להניח אורך חיים כלכלים סביר ביחס למאפייני הנכס, אשר מתבסס על ההנחה שהתשתיות מתיישנות, הבניה כבר אינה מודרנית ויש לשפץ את המבנה או להורסו ומשקף את אורך החיים הכלכליים שהיה מעריך קונה מרצון בבואו לרכוש את הנכס במועדים הקובעים ובהתעלם מאפשרות הבנייה העתידית, אשר נראה שלא הייתה קיימת, נכון למועדים הקובעים.

סקירת היתרים בסביבת הנכס, בנכסים דומים, בפרויקט הריסה ובניה מחדש, מעידים כי אורך החיים הכלכליים של מבנים בסביבת הנכס הנו כ- 65 שנים.
אשר על כן מצאתי לנכון במקרה דנן לפעול על פי אורך חיים כלכלי זה (65 שנה).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן סקירת היתרים בסביבת הנכס :

מס"ד	כתובת	גו"ח	שנת בנייה	שנת קבלת היתר הבניה	מס' היתר	מהות הבקשה
1	דרך אבא הלל 120, רמת גן	6204/408	1950	2022	2022404	להרוס 3 מבני מגורים ובהם 55 דירות ולהקים מבנה רב קומות בן 31 קומות למגורים, קומת קרקע וביניים למסחר ושימוש ציבורי ו- 2 קומות טכניות, סה"כ 34 קומות ברוטו ובהן 180
2	דרך אבא הלל 122, רמת גן	6204/409	1956			
3	המבדיל 24, רמת גן	6204/410	1960			
4	הנפן 12, רמת גן	6205/53	1951	2021	2020321	היתר עפ"י תמ"א 38 להריסת מבנה קיים בן 3 קומות ובו 9 יח"ד
5	סטרומה 3, רמת גן	6205/347	1950	2016	2016144	להרוס בניין בן 3 קומות על הקרקע עם 9 יח"ד וללא חניות

להלן מקדמי הדחיה לחלקה 97 בגוש 6205 :

גוש					6205
חלקה					97
תום חיים כלכלים של המבנה הבנוי על החלקה (עפ"י היתר בניה)					08/07/2007
תכנית	מועד קובע	גיל הנכס נכון למועד הקובע	יתרת חיים כלכלים נכון למועד הקובע	שיעור היוון	מקדם דחיה
רג/340/ג	29/08/1980	23.48	41.52	6%	0.089
רג/340/ג/1	14/04/1985	28.17	36.83		0.117
רג/340/ג/11	19/02/2001	44.26	20.74		0.299
רג/340/ג/19	12/12/2005	49.14	15.86		0.397
רג/340/ג/21	27/01/2006	49.26	15.74		0.400
רג/340/ג/15	03/03/2006	49.36	15.64		0.402

להלן מקדמי הדחיה לחלקה 584 בגוש 6205 :

גוש					6205
חלקה					584
תום חיים כלכלים של המבנה הבנוי על החלקה (עפ"י היתר בניה)					05/08/2012
תכנית	מועד קובע	גיל הנכס נכון למועד הקובע	יתרת חיים כלכלים נכון למועד הקובע	שיעור היוון	מקדם דחיה
רג/340/ג/15	03/03/2006	44.21	20.79	6%	0.298

להלן מקדמי הדחיה לחלקה 591 בגוש 6205 :

גוש					6205
חלקה					591
תום חיים כלכלים של המבנה הבנוי על החלקה (עפ"י היתר בניה)					30/06/2013
תכנית	מועד קובע	גיל הנכס נכון למועד הקובע	יתרת חיים כלכלים נכון למועד הקובע	שיעור היוון	מקדם דחיה
רג/340/ג/11	19/02/2001	38.19	26.81	6%	0.210
רג/340/ג/19	12/12/2005	43.07	21.93		0.279
רג/340/ג/21	27/01/2006	43.20	21.80		0.281
רג/340/ג/15	03/03/2006	43.30	21.70		0.282

בהתאם לאמור לעיל, בבחינת ההשבחה לכלל התכניות המשביחות הובאה בחשבון במקרה זה תקופת הדחיה (באם נדרשת) בהתאם למועד הקובע של כל תכנית, תוך התייחסות ליתרת החיים הכלכליים נכון לכל מועד קובע.

הובא בחשבון כאמור אורך חיים כלכליים של 65 שנה, זאת בהתאם לאורך החיים הכלכליים של מבנים בסביבה.

משכך, בבחינת ההשבחה לתכנית רג/1718 הובאה בחשבון תרומת המחוברים לשווי "במצב הקודם" שכן נכון לערב אישור התכנית, לא מצאתי שהייתה כדאיות בהריסת המבנים והקמתם מחדש.

כמו כן, הובאה בחשבון דחיה של 3 שנים עד לקבלת היתר בניה, תוך מתן שימוש ביניים עד לקבלת היתר הבניה והריסת המבנים הקיימים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>מקדמים אקווי':</u>

מעיון בשומות הצדדים ולמרות הסכמתם, מצאתי לנכון לבחון את המקדמים האקווי' שניתנו כדלקמן:

<u>מרפסת מקורה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקווי' של 0.7.

מעיון בשומת המבקש לא עלתה התייחסות לעניין זה, על כן הנחתי כי אין מחלוקת לעניין בין הצדדים.

<u>החלטה:</u>

<u>להלן שומות מכריעות לעניין זה</u>:

מס"ד	שם שמאי/ת מכריעה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם	הערות
1	אפרת שלז	הגפן 12, רמת גן	6205/53	1	מדובר בשטח שמשמש למטרות עיקריות, חשיבת השוק מתייחסת לשטח הנדון כאל חלק בלתי נפרד מהשטח הדירתי "פלדלת"
2	אלעד חיימי	הדקלים 19, רמת גן	6205/99/2	0.5	-
3	אלי כהן	דרך אבא הלל 118, רמת גן	6205/414	0.8	מרפסות מקורות המחוברות בדרך כלל לשטח הסלון והשימוש בהן הינו כשטח עיקרי.
4	בועז קוט	סטרומה 4, רמת גן	6205/329	0.8	-
5	גבע בלטר	חרות 17,19, רמת גן	6205/500,5001	0.7	מרפסות מקורות בעלות קיר חיצוני פתוח.
6	רן וירניק	ארניה 7, רמת גן	6204/101	0.7	-
7	נורית גירבי	ז'בוטינסקי 103, רמת גן	6205/388	0.8	-

לפיכך מצאתי לנכון ליתן מקדם אקווי' 0.75 בגין שטחי מרפסות מקורות.

<u>מחסנים דירתיים:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקווי' של 0.8.

מעיון בשומת המבקש לא עלתה התייחסות לעניין זה, על כן הנחתי כי אין מחלוקת לעניין בין הצדדים.

<u>החלטה:</u>

<u>להלן שומות מכריעות לעניין זה</u>:

מס"ד	שם שמאי/ת מכריעה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם	הערות
1	אפרת שלז	הגפן 12, רמת גן	6205/53	0.9	מחסנים דירתיים
2	אלעד חיימי	הדקלים 19, רמת גן	6205/99/2	0.9	מחסנים דירתיים
3	בועז קוט	סטרומה 4, רמת גן	6205/329	0.8	מחסנים דירתיים
4	דוד טיגרמן	סטרומה 3, רמת גן	6205/347	0.8	מחסנים דירתיים
5	גבע בלטר	חרות 17,19, רמת גן	6205/500,5001	0.9	מחסנים דירתיים

לפיכך מצאתי לנכון ליתן מקדם אקווי' 0.9 בגין שטחי מחסנים דירתיים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מרפסת גג</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקווי' של 0.2.

מעיון בשומת המבקש לא עלתה התייחסות לעניין זה, על כן הנחתי כי אין מחלוקת לעניין בין הצדדים.

<u>החלטה</u>:

<u>להלן שומות מכריעות לעניין זה</u>:

מס"ד	שם שמאי/ת מכריעה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם	הערות
1	אלעד חיימי	הדקלים 19, רמת גן	6205/99/2	0.2	-
2	אלי כהן	דרך אבא הלל 118, רמת גן	6205/414	0.25	הובא בחשבון הפסד מרפסת גג לפי מקדם שווי 0.25.
3	יצחק ברמן	ז'בוטינסקי 47/מקדונלד 18, רמת גן	6205/726	0.25	ניתן מקדם חדר גג 1.4
4	שושי שרביט שפירא	מעלה השואבה 5,7, רמת גן	6205/381,383	0.25	-
5	רן וירניק	ארניה 7, רמת גן	6204/101	0.3	-
6	נורית ג'רבי	ז'בוטינסקי 103, רמת גן	6205/388	0.2	-

על בסיס הנתונים לעיל והחלטות קודמות של הח"מ, הובא בחשבון מקדם אקווי' 0.3 בגין שטחי מרפסות גג.

<u>מקדם התאמה חדש על ישן:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקווי' של 0.75 לכל תוספת בניה ומקדם אקווי' של 0.85 לכל תוספת זכויות נוספת (המהווה הרחבה).

מעיון בשומת המבקש לא עלתה התייחסות לעניין זה, על כן הנחתי כי אין מחלוקת לעניין בין הצדדים.

<u>החלטה</u>:

לאחר ניתוח הדברים, זאת תוך שימת דגש על כך שהתוספת שנעשית כאן נעשית כתוספת <u>נוספת</u> לתוספת קודמת שנעשתה, הובאו בחשבון <u>כאן</u> מקדם אקווי' של 0.8 לכל תוספת בניה ומקדם אקווי' של 0.9 לכל תוספת זכויות נוספות (המהווה הרחבה).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. <u>תכנית רג/340:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין שווי מ"ר מבונה אקווי' ושיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר בתחשיב ההשבחה.

לעניין שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר ראה מטה הרחבה בסעיף יא' להחלטתי.

<u>שווי מ"ר מבונה אקווי':</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 0.75 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות וסקירת נתוני שווי מביטאון "מקרקעין וערכם".

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה אקווי' 0.685 ₪, בהתאם לשומות המכריעות שהוצגו בשומת המשיבה.

<u>החלטה:</u>

לצורך בחינת אומדן שווי מ"ר מבונה נסקרו נתוני שווי מביטאון המידע "מקרקעין וערכם" וכן שומות מכריעות בסביבת הנכס, אשר נמצאו רלוונטיות לנכס הנדון.

<u>להלן סקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס מושא חוות הדעת, נכון למועד אישור התכנית המשביחה:</u>

מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מועד ההכרעה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
1	עו"ד אפרת שלז	הגפן 12, רמת גן	6205/53	16/01/2024	11/01/1980	0.72 ₪
2	אלדד חיימי	הדקלים 19, רמת גן	6205/99/2	25/10/2023	11/01/1980	0.72 ₪
3	אלי כהן	דרך אבא הלל 118, רמת גן	6205/414	17/01/2018	11/01/1980	0.65 ₪
4	ב. קציר	חרות 51, רמת גן	6205/416	03/11/2016	11/01/1980	0.61 ₪
5	גבע בלטר	חרות 19,17, רמת גן	6205/500-501	08/09/2015	11/01/1980	0.72 ₪

<u>מעיון בביטאון המידע "מקרקעין וערכם" עולים הנתונים כדלקמן:</u>

- עפ"י גיליון מאפריל 1980, עולה, בין היתר, כי נכון למועד קובע 03/1980, מחיר קרקע לחדר ברמת גן הינו 120,000 ל"י - 250,000 ל"י, דהיינו קרקע לחדר ברמת גן בגבולות 22 ₪ - 12 ₪.
- עפ"י גיליון מדצמבר 1980, עולה, בין היתר, כי נכון למועד קובע 12/1980, מחיר קרקע לחדר ברמת גן הינו בגבולות 25 ₪ - 50 ₪.

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ"ר מבונה של 0.685 ₪, זאת בהתאם לעמדת שמאי המבקש.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ד. <u>תכנית רג/340/ג:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין מקדם הפחתה למושעא, שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ושיעור היטל ההשבחה חלק החייב בהתאם למימושי עבר בתחשיב ההשבחה.
לעניין שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר ראה מטה הרחבה בסעיף יא׳ להחלטתי.

<u>שווי מ״ר מבונה אקווי׳</u>:

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בסך 1.12 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.

שמאי המבקש טוען שיש לנקוט בערכי שווי זהים לאלו שננקטו בחישוב ההשבחה לתכנית רג/340 שאושרה כמספר חודשים קודם לכן, דהיינו שווי מ״ר מבונה אקווי׳ של 0.685 ₪.

<u>החלטה</u>:

לצורך בחינת אומדן שווי מ״ר מבונה נסקרו נתוני שווי מביטאון המידע ״מקרקעין וערכם״ וכן שומות מכריעות בסביבת הנכס, אשר נמצאו רלוונטיות לנכס הנדון.

<u>להלן סקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס מושא חוות הדעת, נכון למועד אישור התכנית המשביחה</u>:

מס״ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מועד ההכרעה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה אקווי׳
1	עו״ד אפרת שלז	הגפן 12, רמת גן	6205/53	16/01/2024	29/08/1980	0.72 ₪
2	אלדד חיימי	הדקלים 19, רמת גן	6205/99/2	25/10/2023	29/08/1980	0.72 ₪
3	אלי כהן	דרך אבא הלל 118, רמת גן	6205/414	17/01/2018	29/08/1980	0.65 ₪
4	שמואל רוזנברג	המעפיל 6, רמת גן	6205/369	29/11/2015	29/08/1980	1.21 ₪
5	שושי שרביט שפירא	מעלה השואבה 7,5, רמת גן	6205/381,383	06/07/2015	29/08/1980	1.18 ₪
6	נורית ג׳רבי	ז׳בוטינסקי 103, רמת גן	6205/388	11/05/2015	29/08/1980	1.18 ₪

<u>מעיון בביטאון המידע ״מקרקעין וערכם״ עולים הנתונים כדלקמן</u>:

- עפ״י גיליון מאפריל 1980, עולה, בין היתר, כי נכון למועד קובע 03/1980, מחיר קרקע לחדר ברמת גן הינו 120,000 ל״י - 250,000 ל״י, דהיינו קרקע לחדר ברמת גן בגבולות 22 ₪ - 12 ₪.
- עפ״י גיליון מדצמבר 1980, עולה, בין היתר, כי נכון למועד קובע 12/1980, מחיר קרקע לחדר ברמת גן הינו בגבולות 50 ₪ - 25 ₪.

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ״ר מבונה של 0.94 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מקדם הפחתה למושעא:</u>

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון בשומתו מקדם הפחתה למושעא.

שמאי המבקש קבע מקדם הפחתה למושעא בשיעור של 30%, זאת היות ושטחי הגג אינם מוצמדים לדירות בקומה העליונה ונדרשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות בבניין.

<u>החלטה:</u>

מקדם ההפחתה למושעא ניתן בשל הצורך להגיע להסדר בין בעלי הזכויות במקרקעין.

הליך הפרדת גורם המושעא אורך זמן רב ודורש משאבים.

לאור האמור, בתחשיב ההשבחה לחלקות 584 ו- 591 בגוש 6205 ניתן מקדם דחיה להסדרת הזכויות הקנייניות בין בעלי המקרקעין של 0.89 (N=2, I=6%).

הבינוי הקיים בחלקה 97 בגוש 6205 כולל גג רעפים, על כן ניצול זכויות הבניה בגג יהיה כדאי רק בתום החיים הכלכליים של המבנה. לאור האמור, ניתן מקדם דחיה של 0.089[6] לזכויות הבניה בגג, אשר מגלם את תקופת הדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס בשיעור היוון של 6%. יודגש כי תקופת הדחיה כאמור כוללת את משך הזמן הנדרש להסדרת רכיב המושעא, **על כן לא הובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף למושעא מעבר לתקופת הדחיה שהובאה בחשבון** (כדי למנוע מתן הפחתה כפולה).

ה. **<u>תכנית רג/340/ג/1:</u>**

שמאי הצדדים חלוקים בעניין שווי מ"ר מבונה אקווי' ושיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר בתחשיב ההשבחה.

לעניין שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר ראה מטה הרחבה בסעיף יא' להחלטתי.

ראה התייחסותי לעניין מקדם הדחיה בסעיף א' להחלטתי.

<u>ערכי שווי לתכנית רג/340/ג/1:</u>

קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך 250 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.

שמאי המבקש הסתמך על השומות המכריעות כפי שהוצגו בשומת המשיבה, אולם טוען כי שווי מ"ר מבונה ממוצע בהתבסס על השומות המכריעות כאמור הנו 238 ₪.

<u>החלטה:</u>

לצורך בחינת אומדן שווי מ"ר מבונה נסקרו נתוני שווי מביטאון המידע "מקרקעין וערכם" וכן שומות מכריעות בסביבת הנכס, אשר נמצאו רלוונטיות לנכס הנדון.

[6] ראה הרחבה לעניין מקדם הדחיה בסעיף א' להחלטתי.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן סקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס מושא חוות הדעת, נכון למועד אישור התכנית המשביחה:

מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מועד ההכרעה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
1	אלדד חיימי	הדקלים 19, רמת גן	6205/99/2	25/10/2023	13/04/1985	236.05 ₪
2	אלי כהן	דרך אבא הלל 118, רמת גן	6205/414	17/01/2018	13/04/1985	218.00 ₪
3	שמואל רוזנברג	המעפיל 6, רמת גן	6205/369	29/11/2015	13/04/1985	227.00 ₪
4	שושי שרביט שפירא	מעלה השואבה 7,5, רמת גן	6205/381,383	06/07/2015	13/04/1985	236.00 ₪
5	נורית ג'רבי	ז'בוטינסקי 103, רמת גן	6205/388	11/05/2015	13/04/1985	218.00 ₪
6	מנחם מלוכנא	מקדונלד 11, רמת גן	6205/273	18/09/2014	13/04/1985	272.37 ₪

מעיון בביטאון המידע "מקרקעין וערכם" עולים הנתונים כדלקמן:

- עפ"י גיליון מדצמבר 1985, עולה, בין היתר, כדלקמן:

" סקירת שוק המקרקעין לסוגיו השונים ברחבי הארץ מדצמבר 1984 ועד היום מצביעה על מגמות יציבות. בעוד שבתקופה מאוקטובר 1983 ועד דצמבר 1984 היו, בדרך כלל, ירידות בשעורים של מ- 5% ועד 20%, הרי שבחצי השנה האחרונה שמרו נכסים על ערכם בערכים דולרים. השוק ממשיך להיות שוק בקיפאון. מספר קטן של עסקאות ורובן עסקאות קומבינציה ולא במזומן. בחודש האחרון דיווחו מתווכים וקבלנים על התעוררות מסוימת וביקוש מוגדל לדירות כאפיק להשקעה. יש לראות תופעה זאת על רקע אי – הוודאות והחשש שהממשלה תנקוט בצעדים לצמצום ההון במשק על רקע מלחמתה באינפלציה.
לסיכום, נראה לי, שאותם ערכים שנבקעו בדצמבר 1984 סבירים פחות או יותר גם להיום *".*

- עפ"י גיליון מדצמבר 1984, עולה, בין היתר, כדלקמן:

מחיר קרקע לחדר במקום "טוב" ברמת גן הינו בגבולות $8,000-$10,000.

מחיר קרקע לחדר במקום "בינוני" ברמת גן הינו בגבולות $6,000-$7,000.

מחיר קרקע לחדר במקום "שכונות" ברמת גן בגבולות 2,500%.

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ"ר מבונה של 234.57 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. <u>תכנית רג/340/ג/11:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין זכויות הבניה ושווי מ"ר מבונה.
עם זאת, הם חלוקים בעניין מקדם הדחיה.

<u>ניתוח זכויות בנייה מכוח תכנית רג/340/ג/11 ומקדם זמינות:</u>

לצורך בחינת תוספת זכויות הבנייה המוקנות לנכס מושא חוות הדעת עיינתי בהוראות תכנית רג/340/ג/11, מהוראות התכנית כאמור, עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

"תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבנייה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת"

*"הועדה רשאית **לא לאשר** את תוספת הקומות וההקלות מטעמים תכנוניים שיירשמו, ובלבד שתינתן למי שעלול להיפגע הזדמנות לטעון"*

בהחלטתו של כב' השמאי המכריע בועז קוט, בגו"ח 6205/329, בכתובת סטרומה 4, רמת גן, נדונה הסוגיה באי הוודאות במימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו וניתן מקדם 0.7 אודות אי הוודאות כאמור.
במקרה דנן, אני מאמץ את החלטתו של כב' השמאי המכריע בועז קוט לעניין מקדם אי הוודאות.

לאור האמור דלעיל, תכנית רג/340/ג/11 מקנה לנכס מושא חוות הדעת תוספת שטח מקסימלי של 16%.
כמו כן, לאור העולה מתקנון התכנית קיימת אי וודאות במימוש הזכויות מכוח תכנית זו.
לפיכך, הובא בחשבון מקדם אי וודאות המגלם סיכון של 0.7 בגין זכויות הבניה מכוח תכנית זו.

<u>השימוש המיטבי ותקופת הדחיה:</u>

הצדדים חלוקים בדעתם באופן עקרוני על מרכיב הדחיה.

בשומת המשיבה ניתנה תקופת דחיה כדלקמן:

- חלקה 97 - ניתן מקדם דחיה של 49.70% המגלם דחיה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%.
- חלקה 591 - ניתן מקדם דחיה של 37.14% המגלם דחיה של 17 שנים בשיעור היוון של 6%.

קבע שמאי המבקש כי חלקות 97, 584 ו- 591 מתוכננות יחס כמקשה אחת בהתאם לתכנית רג/1718.
על כן, תום חייהם הכלכליים של המבנים בחלקות אלו הינו באותו מועד.

<u>החלטה</u>:

בהתאם לסעיף א' להחלטתי ניתנו מקדמי דחיה כדלקמן:
במקרה דנן, בחרתי ליתן מקדם דחיה עבור מימוש הזכויות בחלקה 97 של 0.299
במקרה דנן, בחרתי ליתן מקדם דחיה עבור מימוש הזכויות בחלקה 591 של 0.21.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ז. <u>תכנית רג/340/ג/19:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין שווי מ"ר מבונה ותמריצי תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

<u>תמריצי תמ"א 38 נכון למועד קובע של תכנית רג/340/ג/19:</u>

שמאי המבקש קבע כי נכון למועד הקובע של תכנית זו, ניתן היה לממש את תמריצי תמ"א 38 המאפשרת הרחבת הדירות בשטח 25 מ"ר וזאת ללא תשלום היטל השבחה.

שמאי המשיבה קבע כי הטענה בדבר אפשרות הרחבת הדירה בהיקף של 25 מ"ר כתוצאה מתמ"א 38 אינה רלוונטית.
במועד הקובע ההרחבות הנ"ל ניתנות עבור חיזוק הבניין ותוספת של קומת מגורים אחת בלבד, על כן אין באפשרות זו בכדי לאיין תב"עות אחרות, זאת תוך התחשבות כי במסגרת הבינוי הקיים אין היכן למקם תוספת של 25 מ"ר לדירה ולא הוגשה ו/או אושרה בעבר בקשה למימוש עפ"י תמ"א 38.

<u>החלטה:</u>

בבואי להכריע בסוגיה זו, מצאתי לנכון לצטט מפס"ד עע"מ 3662/22 הכרעת בית המשפט העליון בעניין דניאל פז השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבנייה תל אביב, הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון ואח':

"...תמ"א 38 כוללת שורה של תמריצים והקלות תכנוניות כגון זכויות בנייה מוגדלות והטבות נוספות, אשר נועדו לעודד בעלי מקרקעין וחברות בנייה לחזק מבנים קיימים. בבסיס התכנית עומדת ההנחה שלאחר ביצוע עבודות החיזוק ועבודות נוספות לשדרוג הבניין, יוותר בידי היזם רווח שיצדיק אותן מבחינה כלכלית (עניין דורפברגר, פסקה 30, עע"מ 1752/18 רוסו נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום, פסקה 15"). אולם כפי שנקבע לא אחת, ההטבות התכנוניות המעוגנות בתמ"א 38 אינן בגדר זכות מוקנית לבעלי המקרקעין, אלא הן נתונות לשיקול דעתם של מוסדות התכנון. בבואם של מוסדות התכנון להכריע בבקשות למתן הטבות תכנוניות כאמור, עליהם לבחון את כלל השיקולים הצריכים לעניין ובכללם שיקולים תכנוניים, אדריכלים ונופיים..... אופייה הייחודי של תמ"א 38 בנוף התכנוני מחייב אפוא כי למוסדות התכנון יינתן שיקול דעת רחב אשר יאפשר להם להביא בחשבון את השיקולים התכנוניים המקומיים הקונקרטיים בכל מקרה ומקרה".

כמו כן, אפנה גם לשומתו המכריעה של השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 6396/96, קרן הרחובות צבי הרמן שפירא 42 ביאליק 31, פתח תקווה, אשר בהחלטתו דן בסוגיה דומה:

"אינני מקבל את טענת שמאי המבקש כי בעת חישוב ההשבחה בחלקה יש להביא בחשבון זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, במצב הקודם. למעלה מן הנדרש יצוין כי סוגיה זו אשר מעלה שמאי המבקש, דנה בעצם החבות ולא בגובה החבות. מכאן, שככל ושמאי המבקש סבור היה כי החלטת הועדה המקומית אינה נכונה (היינו, אין צורך בפרסום הקלה), היה עליו להגיש ערר לוועדת ערר לענייני רישוי, אשר לה הסמכות לדון בנושא".

לאור האמור דלעיל, במקרה דנן, אני סבור כי בתחשיב ההשבחה אין להביא בחשבון תמריצי תמ"א 38.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ערכי שווי לתכנית רג/340/ג/19:

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪, תוך הסתמכות על הקביעה בשומת ועדה במתחם שלם ברמת גן אשר התבססה על ניתוח העסקה ברחובות הנהר.

קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך 4,500 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.
כמו כן, לדידו לא קיים קשר בין ערכי השווי שנקבעו בהחלטה ברחוב שלם 2-8 ברמת גן, וזאת בשל מיקומו בצידה השני של העיר.

החלטה:

לצורך בחינת אומדן שווי מ"ר מבונה נסקרו שומות מכריעות בסביבת הנכס בנוסף להחלטות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים.
מסקירה זו, מצאתי לנכון לבחון את ההחלטות הרלוונטיות לנכס הנדון ומיקומו.

להלן סקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס מושא חוות הדעת, נכון למועד אישור התכנית המשביחה:

רג/340/ג/19						
מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מועד ההכרעה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
1	אלדד חיימי	הדקלים 19, רמת גן	6205/99/2	25/10/2023	12/12/2005	4,608 ₪
2	אלי כהן	דרך אבא הלל 118, רמת גן	6205/414	17/01/2018	12/12/2005	4,380 ₪
3	בועז קוט	סטרומה 4, רמת גן	6205/329	19/01/2016	12/12/2005	4,600 ₪
4	דוד טיגרמן	סטרומה 3, רמת גן	6205/347	23/08/2016	12/12/2005	4,600 ₪
5	ב. קציר	חרות 51, רמת גן	6205/416	03/11/2016	12/12/2005	4,500 ₪
6	שמואל רוזנברג	המעפיל 6, רמת גן	6205/369	29/11/2015	12/12/2005	4,500 ₪
7	גבע בלטר	חרות 19,17, רמת גן	6205/500-501	08/09/2015	12/12/2005	4,600 ₪
8	שושי שרביט שפירא	מעלה השואבה 7,5, רמת גן	6205/381,383	06/07/2015	12/12/2005	4,608 ₪
9	נורית ג'רבי	ז'בוטינסקי 103, רמת גן	6205/388	11/05/2015	12/12/2005	4,000 ₪

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ"ר מבונה של 4,488 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ח. <u>תכנית רג/340/ג/21:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין השימוש המיטבי ותקופת הדחיה ושווי מ״ר מבונה.

<u>השימוש המיטבי ותקופת הדחיה בגין זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית רג/340/ג/21:</u>

בתחשיב ההשבחה לחלקה 97 בגוש 6205, בחרתי ליתן מקדם דחיה עבור מימוש הזכויות בחלקה 97 של כ- 0.4 (בהתאם לסעיף א׳ להחלטתי).

בתחשיב ההשבחה לחלקות 584 ו- 591 בגוש 6205 ניתן מקדם דחיה להסדרת הזכויות הקנייניות בין בעלי המקרקעין של 0.89 (N=2, I=6%), בהתאם להחלטתי בסעיף ג׳.

<u>ערכי שווי לתכנית רג/340/ג/21:</u>

קבע שמאי המבקש שווי מ״ר מבונה בסך 3,000 ₪/למ״ר תוך הסתמכות על הקביעה בשומת ועדה במתחם שלם ברמת גן אשר התבססה על ניתוח העסקה ברחובות הנהר.

קבע שמאי המשיבה ערכי שווי זהים לאלו שקבע לתכנית רג/340/ג/19 וזאת בשל סמיכות המועדים, דהיינו 4,500 ₪/למ״ר.

<u>החלטה</u>:

לצורך בחינת אומדן שווי מ״ר מבונה נסקרו שומות מכריעות בסביבת הנכס, אשר נמצאו רלוונטיות לנכס הנדון.

<u>להלן סקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס מושא חוות הדעת, נכון למועד אישור התכנית המשביחה:</u>

מס״ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מועד ההכרעה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
1	אלדד חיימי	הדקלים 19, רמת גן	6205/99/2	25/10/2023	27/01/2006	4,632 ₪
2	אלי כהן	דרך אבא הלל 118, רמת גן	6205/414	17/01/2018	27/01/2006	4,400 ₪
3	שמואל רוזנברג	המעפיל 6, רמת גן	6205/369	29/11/2015	27/01/2006	4,500 ₪
4	שושי שרביט שפירא	מעלה השואבה 7,5, רמת גן	6205/381,383	06/07/2015	27/01/2006	4,632 ₪

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ״ר מבונה של 4,541 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ט. <u>תכנית רג/340/ג/15:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין זכויות הבניה.

שמאי הצדדים חלוקים בעניין תקופת הדחיה ושווי מ״ר מבונה.

<u>תקופת הדחיה בגין מימוש הזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית רג/340/ג/15 :</u>

בהתאם לסעיף א׳ להחלטתי ניתנו מקדמי דחיה כדלקמן :

במקרה דנן, בחרתי ליתן מקדם דחיה עבור מימוש הזכויות בחלקה 97 של 0.402.

במקרה דנן, בחרתי ליתן מקדם דחיה עבור מימוש הזכויות בחלקה 584 של 0.298.

במקרה דנן, בחרתי ליתן מקדם דחיה עבור מימוש הזכויות בחלקה 591 של 0.282.

<u>שווי מ״ר מבונה אקווי׳ :</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 4,500 ₪.

שמאי המבקש קבע כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 3,000 ₪.

<u>החלטה</u>:

לצורך בחינת אומדן שווי מ״ר מבונה נסקרו שומות מכריעות בסביבת הנכס בנוסף להחלטות שהוצגו ע״י שמאי הצדדים.

מצאתי לנכון לבחון את ההחלטות הרלוונטיות לנכס הנדון ומיקומו.

<u>להלן סקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס מושא חוות הדעת, נכון למועד אישור התכנית המשביחה :</u>

מס״ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מועד ההכרעה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
1	אפרת שלז	הגפן 12, רמת גן	6205/53	16/01/2024	03/03/2006	4,695 ₪
2	אלעד חיימי	הדקלים 19, רמת גן	6205/99/2	25/10/2023	03/03/2006	4,695 ₪
3	אלי כהן	דרך אבא הלל 118, רמת גן	6205/414	17/01/2018	03/03/2006	4,460 ₪
4	בצלאל קציר	חרות 51, רמת גן	6205/416	03/11/2016	03/03/2006	4,500 ₪
5	גבע בלטר	חרות 17,19, רמת גן	6205/500,5001	08/09/2015	03/03/2006	4,600 ₪
6	שמואל רוזנברג	המעפיל 6, רמת גן	6205/369	29/11/2015	03/03/2006	4,500 ₪
7	רן וירניק	ארניה 7, רמת גן	6204/101	26/04/2011	03/03/2006	5,000 ₪
8	נורית ג׳רבי	ז׳בוטינסקי 103, רמת גן	6205/388	11/05/2015	03/03/2006	4,000 ₪

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ״ר מבונה של 4,556 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

י. <u>תכנית רג/1718:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין שטח הדירות הקיימות, ערכי שווי למגורים, שווי המחוברים במצב הקודם, תמריצי תמ"א 38, פטור 140 מ"ר, מועדון הדיירים, יתרת זכויות בניה מושבחות במצב הקודם, שטחי בניה ושטחי ממ"ד, עלויות הריסה, מושעא, שיעור המימוש לחישוב ההשבחה, שימוש ביניים ושטחי המרפסות.

<u>שטח הדירות הקיימות</u>:

שמאי המשיבה טען כי יש להביא בחשבון את שטחי הבניה בהתאם להיתר הבניה, דהיינו לדידו אין להביא בחשבון בניה בלתי חוקית.

הוסיף שמאי המשיבה כי תמורות היזם אינן רלוונטיות, אין להביא אותן בחשבון וכי אין לגלם ולו מטר אחד נוסף מעבר למניין השטחים **החוקי** לפי היתר הבניה.

שמאי המבקש קבע כי בבחינת שווי הדירות הקיימות במצבן, יש להביא בחשבון את שטח הדירות המדודות בפועל כפי שמפורט בנספח ג' להסכם. ביחס לדירות בחלקות 97 ו- 591 לא אותרו מדידות.

אי לכך שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון כי השטח בפועל הינו בהתאם ליחס בין השטח הרשום לשטח המדוד של הדירות בחלקה 584 כפי שמפורט בהסכם, קרי הפרש ממוצע של 154% בין השטח הרשום לשטח המדוד.

לדידו אין להתבסס **רק** על היתרים, שכן אין היום פרויקט פינוי בינוי או התחדשות עירונית שהבעלים מסכימים להתקשר על סמך השטח בהיתר ולא על סמך השטח המדוד בפועל.

בהתאם למדידות היזם יצטרך להעניק תמורות אשר בהכרח משקפות נאמנה את השטח הקיים והם הבסיס הנכון לחישוב השטחים במצב הקודם.

<u>החלטה</u>:

המחלוקת העקרונית בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם וכיצד יש להתייחס לשטחי הדירות הקיימות.

התייחסות במצב הקודם לתרומת הבניה לגביה לא אותר היתר בניה, עלולה להביא לכדי מצב בו החוטא יוצא נשכר.

ראה לעניין זה התייחסות בשומה מכרעת של השמאי מר עומר סרחאן עבור גו"ח 7454/12, ממנה עולה, בין היתר, כדלקמן:

" ... בשומות לעניין היטל השבחה יש להביא שטח בנוי עפ"י היתר ולא שטח בנוי עפ"י מדידה שייתכן שנבנה שלא בהיתר ..... איני מקבל את עמדתו של שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את השטחים הקיימים עפ"י מדידה פיזית, שכן ייתכן וחלק מהשטחים אינם בהיתר. לדוגמה לעניין זה אציין כי בתיק הבניין לא נמצא היתר לבניה על הגג בו קיימת בניה, לפיכך אין להביא שטח זה...".

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

במקרה דנן, בשל אי הבהירות אודות השטחים הבנויים בפועל, מצאתי לנכון להתייחס לשטח הנכס הבנוי בהתאם לשטח הנכס הרשום עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שכן להערכתי התבססות כאן על השטח הרשום הינה בעלת המהימנות הגבוהה ביותר.

ערכי שווי למגורים "במצב הקודם" לתכנית רג/1718:

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר בנוי בסך 27,000 ₪, המגלם יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 10,000 ₪ למ"ר וחישב את רכיב המחוברים עפ"י היוון דמי השכירות.

החלטה:

בחנתי את האזור הסמוך לנכס ונוכחתי כי לרוב קיים פער בין השטח הרשום (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) לבין שטח הדירה בפועל.

לעיתים, פער זה נובע מכך ששטח הנכס הרשום לא כולל מרפסות סגורות ו/או תוספות בניה שנבנו בהיתר או שלא בהיתר ואשר כפועל יוצא מכך, הושפעה "התמורה" הנקובה במס שבח.

לפיכך, נדגם ונבחן מספר מייצג של שטחן הרשום של עסקאות השוואה בדירות מגורים.

להלן סקירת עסקאות השוואה מתוך אתר "רשות המיסים - מידע נדל"ן" לדירות מגורים בסביבת הנכס:

יום מכירה	גוש	חלקה-ת"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	שנת בניה	קומה	מספר קומות בבניין	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
26/12/2020	6205	496-12	חרות 14, רמת גן	54	1960	2	4	1,700,000.00 ₪	31,481 ₪
20/12/2020	6205	234-9	ביאליק 94, רמת גן	52	1950	1	4	1,625,000.00 ₪	31,250 ₪
02/12/2020	6204	305-8	הפודים 13, רמת גן	69	1960	3	3	1,775,000.00 ₪	25,725 ₪
23/11/2020	6205	83-7	הגפן 11, רמת גן	62	1970	3	3	1,830,000.00 ₪	29,516 ₪
11/11/2020	6204	116-8	הפודים 35, רמת גן	71	1950	2	3	1,780,000.00 ₪	25,070 ₪
11/10/2020	6204	478-2	הפודים 45, רמת גן	72	1970	1	3	1,850,000.00 ₪	25,694 ₪
06/10/2020	6205	421-42	ביאליק 106, רמת גן	57	1950	3	3	1,830,000.00 ₪	32,105 ₪
24/09/2020	6204	144-5	דרך אבא הלל 138, רמת גן	30	1950	1	3	900,000.00 ₪	30,000 ₪
14/09/2020	6205	263-18	רמת חן 99, רמת גן	63	1950	4	4	1,520,000.00 ₪	24,127 ₪
26/08/2020	6204	544-11	הפודים 31, רמת גן	55	1970	3	4	1,500,000.00 ₪	27,273 ₪
12/08/2020	6205	446-1	התקוה 1, רמת גן	68	1960	1	3	1,850,000.00 ₪	27,206 ₪
06/08/2020	6205	519-0	אבא הלל 77, רמת גן	47	1950	1	3	1,450,000.00 ₪	30,851 ₪
15/07/2020	6204	144-22	אבא הלל 138, רמת גן	50	1960	3	3	1,350,000.00 ₪	27,000 ₪
24/06/2020	6204	163-10	החרושת 4, רמת גן	61	1950	2	3	1,620,000.00 ₪	26,557 ₪
11/05/2020	6205	131-7	הדר 2, רמת גן	55	1950	1	3	1,595,000.00 ₪	29,000 ₪

יצוין כי עסקאות אלו בעלי מאפיינים דומים לנכסים נשוא ההחלטה ב"מצב הקודם".

לאור שנת הבניה של המבנים, ההערכה הסבירה היא כי השטח הרשום במבנים אלו דומה לשטח הרשום במקרקעין נשוא ההחלטה, קרי השטח הרשום מתייחס לשטח נטו ללא שטח קירות החוץ וללא מרפסות סגורות.

בהתבסס על נתוני ההשוואה לעיל, הריני סבור כי שווי מ"ר בנוי בסביבה במצב הקודם הינו 28,190 ₪ אשר מגלם מרפסות סגורות אשר אינן כלולות בשטח הרשום של הדירה ומשקף פוטנציאל כללי להרחבת הדירות עפ"י התכניות השונות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שווי המחוברים במצב הקודם</u>:
כמפורט בהחלטתי מעלה, שווי מ"ר בנוי בסביבה במצב הקודם הינו 28,190 ₪.
כאמור, שווי זה מגלם מרפסות סגורות אשר אינן כלולות בשטח הרשום של הדירה וכן משקף פוטנציאל כללי להרחבת הדירות וזכויות בניה בלתי מנוצלות.

למען השוואה מיטבית ותחת הנחה כי לאור שנת הבניה של המבנים, השטח הרשום בעסקאות ההשוואה דומה לשטח הרשום במושא חוות הדעת במצב הקודם, תחשיב שווי הדירות כבנויות במצב הקודם יחושב באמצעות מכפלת שטח הדירות הרשום כפי שעולה מהעתק רישום פנקס הבתים המשותפים ומהווה את השטח נטו ללא מרפסות מקורות בשווי מ"ר בנוי המגלם מרפסות סגורות ומשקף פוטנציאל על כל רבדיו כמפורט מעלה.

<u>תמריצי תמ"א 38 כחלק משווי "המצב הקודם" בתחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית רג/1718</u>:
קבע שמאי המשיבה כי אין להוסיף לערכי השווי הבנויים (כתוספת) גם את זכויות תמ"א 38, בוודאי כאשר אלו מעולם לא הוקנו.
ערכי השווי שהובאו בחשבון לדירות וותיקות במצב התכנוני הקודם, אשר בהם יתרת זכויות בניה שטרם מומשו, מגלמים את מלוא הפוטנציאל לתמ"א 38 ומשכך אין להביא בחשבון את זכויות התמ"א במצב הקודם.

טען שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם את תמריצי תמ"א 38.

<u>החלטה</u>:
ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, נקבע:

"תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שונה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן, דומה כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעיין תוכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים, כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה (ראו עניין באר טוביה בפסקה 114). לכן, מקובלת עליי עמדת המלומד נמדר כי לגבי תמ"א 38, המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבנייה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה (נמדר, עמ' 601), ולא מועד אישור התכנית".

בעת"מ 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית ואח', נקבע:

"הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בניה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאיזה היקף, בהתאם לסע' 22 ו- 23 לתמ"א המובאים לעיל".

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל - אביב, נקבע:

"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה, לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתעשה, הנה למעשה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38. משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין - מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה, ואז גם יחויב בהיטל השבחה מי שאכן ייהנה מהיטל ההשבחה".

מעיון בסעיף 22 להוראות תמ"א 38, עולה, בין היתר, כדלקמן:

"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של ועדה מקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה... אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או כי מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת".

המסקנה הינה אפוא כי הזכויות לפי תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, קרי לוועדה המקומית שיקול דעת אם ליתן היתר בניה מכוחה. כאמור ההשבחה מכוח תמ"א 38 מתגבשת רק בעת מתן היתר בניה שכן מדובר בתכנית צפה. על כן, יש לנטרל ציפייה של השוק למתן היתר בניה מכוחה.

שמאי המבקש אזכר בשומתו את פס"ד לויתן ואח' נגד הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו וטען כי בהתאם לפסיקה יש להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38.
מעיון בפס"ד עולה כי הוא מתייחס לתכנית שמכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
תכנית רג/1718 אינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

אני סבור כי לאור עקרונות הפסיקה כמפורט לעיל, הקובעות כי אין לקבוע היטל השבחה בגין תמ"א 38 מאחר והזכויות אינן מוקנות, לא ניתן לייחס את הזכויות מכוח תמ"א 38 "למצב הקודם".

לאור האמור דלעיל, הגעתי למסקנה כי במקרה דנן, בחישוב ההשבחה בגין תכנית רג/1718 <u>אין לכלול</u> "במצב הקודם" את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>פטור 140 מ"ר:</u>

טען שמאי המבקש כי שטח הדירות במצב החדש קטן מ- 140 מ"ר, על כן יש לאפשר פטור לכלל הדיירים שיעמדו בתנאי הפטור ויתגוררו בדירה 4 שנים לאחר הרחבתה.

שמאי המשיבה טען כי הפטור יינתן אך ורק לבעלי דירות מגורים אשר יתחייבו כדין להתגורר במקרקעין 4 שנים מגמר הבניה, ורק במידה והם זכאים לכך.

בהעדר בקשות מוסדרות כדין לוועדה המקומית הרי שאין מקום לדון בסוגיית הפטור, ככל והבקשה תוגש כדין, בעלי המקרקעין הזכאים ייהנו ממסגרת הפטור עבור שטחי דירתם.

<u>החלטה</u>:

הפטור במהותו הינו פטור מנהלי המותנה בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 19(ג) הניתן בכפוף לעמידה בתנאים שבחוק.

במקרה דנן, לא הומצא לח"מ תצהיר חתום מאת הוועדה המקומית לעניין זכאות לפטור 140 מ"ר.

אין זה מתפקידו של השמאי המכריע לברר את דבר <u>עמידת הנישום בתנאי הפטור</u>.

על כן הרי שלעניין חישוב ההשבחה לא הובא בחשבון כלל הפטור כאמור.

אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות **ואין בה כדי לקבוע כי המבקש איננו זכאי ו/או עומד בתנאי פטור זה.**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מצב חדש</u>

<u>שטחי בניה ושטחי ממ"ד:</u>

טען שמאי המבקש כי המימוש הנוכחי הוא בדרך של היתר בניה.

על כן יש לפטור את שטחי הממ"דים בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

שטח עיקרי דירתי אותו יש להביא בחשבון בניכוי שטחי ממ"ד הינו 8,077 מ"ר.

טען שמאי המשיבה כי טבלת השטחים בשומת המבקש אינה נכונה. טבלת השטחים הנכונה ממחישה כי המבוקש הינו שטחים עיקריים בשימוש למגורים בהיקף של כ- 8,836 מ"ר, ממ"ד (מעבר למסגרת הפטור) כשטח עיקרי בשטח של כ- 7.5 מ"ר ומרפסות כשטח עיקרי של כ- 146 מ"ר.

שטחי הבניה למסחר בהתאם לבקשה להיתר שבפנינו הינם כ- 320 מ"ר עליהם הועמסו 20% ש"ש על הצד הזהיר והשמרני.

<u>החלטה</u>:

מעיון בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן - 1990 - פרק ג' - תכנון של מרחב מוגן דירתי, עולה בין היתר, כדלקמן:

> *"... שטח מרחב דירתי שלא יפחת מ- 9 מ"ר נטו, לא כולל קירות; נפח המרחב הדירתי לא יפחת מ- 22.5 מ"ק; ואולם רשות מוסמכת רשאית לאשר מרחב מוגן דירתי בשטח או בנפח קטנים יותר, אם ראתה שהתנאים ההנדסיים במקום אינם מאפשרים בניית מרחב מוגן דירתי בשטח ובנפח כאמור, ובלבד שלא תאשר מרחב מוגן דירתי בשטח הקטן מ- 5 מ"ר נטו, לא כולל קירות, ובנפח הקטן מ- 12.5 מ"ר.."*

מעיון בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1956, עולה בין היתר, כדלקמן:

> *"תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, **בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951**- לא ייחשבו כסטיה מתכנית".* (ההדגשה אינה במקור).

> ***"פטור מהיטל השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951."*** (ההדגשה אינה במקור).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מעיון בתקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ה - 1992, עולה בין היתר, כדלקמן:

*" ... ואולם במרחב מוגן דירתי **יראו כשטח שירות בדירת מגורים רק את השטח המזערי הנדרש לפי התקנות בעניינן**, וכן את השטח שמתחת לקירות של מרחב מוגן דירתי, אף אם הקיפו הקירות שטח העולה על השטח המזערי הנדרש לפי אותן תקנות".* (ההדגשה אינה במקור).

בערר מס' ים - 8-417/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע:

" לאור האמור והמפורט לעיל, אנו קובעים כדלקמן:

- *העוררת תהא פטורה מתשלום היטל ההשבחה בגין שטחי השירות שלא נכללו בתכנית המשביחה, והשומה המייעצת תתוקן בהתאם;*
- *העוררת לא תהא פטורה מתשלום היטל ההשבחה בגין שטחי השירות הנכללים בתכנית ואשר השימוש המיטבי שלהם הוא לחדרים ממוגנים לגבי המימוש בדרך של מכר;*
- *העוררת תהא פטורה מהיטל ההשבחה בגין **מימוש בדרך של היתר בניה של שטחי <u>השירות</u> לחדרים המחוזקים וזאת בתנאי כי תוכיח כי הרשות המוסמכת של פיקוד העורף אישרה אותם כמרחבים מוגנים**".* (ההדגשה אינה במקור).

סיכומו של דבר:

וועדת הערר קובעת, בין היתר, כי בהשבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה, יובא בחשבון פטור מהיטל ההשבחה עבור **<u>שטחי השירות</u>** המשמשים לממ"דים.

מעיון בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ה - 1992, עולה בין היתר, כי במרחב מוגן דירתי יראו כשטח שירות בדירת מגורים רק את השטח המזערי הנדרש לפי התקנות, דהיינו כל שטחי הממ"דים המהווים שטח <u>עיקרי</u> הינם שטחים **העולים** על קביעת שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951, ועל כן **חייבים** בהיטל השבחה.

לאור האמור דלעיל, ולאור העובדה שהמימוש הנוכחי הוא בדרך של היתר בניה, יש לנכות מהשטח העיקרי המבוקש את שטחי הממ"ד, המהווים <u>שטחי שירות</u>, זאת עד לשטח שקבע שר הביטחון לפי חוק התגוננות האזרחית, התשי"א - 1951 (כמפורט מעלה).

אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה לעניין העמסת שטחי השירות לשטח העיקרי המבוקש למסחר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שטחי המרפסות</u>:

טען שמאי המבקש כי ניתוח עסקאות ההשוואה בשומת שמאי המשיבה מגלמים את שטחי המרפסות ועל כן אין להביא את שטחי המרפסות בחשבון.

טען שמאי המשיבה כי ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בשומתו מגלמים גם את שטחי המרפסות.

שומת המשיבה חייבה בהיטל השבחה בגין שטחי המרפסות מעבר ל- 1,400 מ"ר המבוקשים (שהנם 14 מ"ר ממוצע ליח"ד) ונרשמו כשטח עיקרי בטבלת השטחים.

<u>החלטה</u>:

מעיון בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתרים), עולה בין היתר, כדלקמן:

*"גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא בניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין, עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בפסקה (1), יבוא השטח העודף במניין **השטח העיקרי** המותר לבניה"* (ההדגשות אינן במקור).

תקנות התכנון והבניה מאפשרות מרפסת בשטח של עד כ- 14 מ"ר.

זכויות בניה שהתאפשרו מכוח תקנות ובכללן תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) אינה פעולה תכנונית המטילה חיוב בהיטל השבחה.

לענייננו, ניתוח עסקאות ההשוואה נעשה תחת הנחה כי נתוני ההשוואה מגלמים מרפסת סטנדרטית בשטח של כ- 14 מ"ר.

לאור האמור, **נטרלתי** מנתוני ההשוואה שטח של 14 מ"ר המהווה מרפסת זיזית (גזוזטרה), זאת בשל כך כי מקור הזכויות עבור מרפסת זיזית ליח"ד בשטח של 14 מ"ר נובע מכוח התקנות, שאינן משתיתות חיוב בהיטל השבחה ועל כן **שווי מ"ר מבונה אקווי' אינו מגלם מרפסת זיזית.**

לפיכך, בחישוב ההשבחה לא הובאו בחשבון שטחי מרפסות הזיז <u>למעט</u> שטחי המרפסות החורגים מהשטחים המותרים לפי הוראות המעבר, אשר נרשמו כשטח עיקרי בטבלת השטחים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ערכי שווי למגורים במצב החדש:

קבע שמאי המבקש שווי מ״ר בנוי למגורים במצב החדש בגבולות 25,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש בגבולות 10,000 ₪.

קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר בנוי למגורים במצב החדש בגבולות 30,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש בגבולות 12,400 ₪.

החלטה:

לצורך בחינת אומדן שווי מ״ר **בנוי** נסקרו עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות, אשר נמצאו רלוונטיות לנכס הנדון, כדלקמן[7]:

יום מכירה	גוש	חלקה-ת״ח	כתובת	שטח רשום במ״ר (בתוספת 5% שטחי שירות)	שטח מרפסת במ״ר	סה״כ שטח בנוי אקווי׳	שנת בניה	קומה	שווי מכירה	שווי מ״ר בנוי אקוי׳
30/12/2020	6205	751-0	פני הגבעה 27, רמת גן	76.65	14	80.15	2018	1	2,334,000 ₪	29,120 ₪
27/12/2020	6204	467-0	הפודים 8, רמת גן	93.45	14	96.95	2020	4	2,580,000 ₪	26,612 ₪
03/12/2020	6205	329-29	סטרומה 4, רמת גן	107.1	14	110.6	2018	7	2,915,000 ₪	26,356 ₪
02/12/2020	6204	467-0	הפודים 8, רמת גן	60.9	14	64.4	2020	1	1,800,000 ₪	27,950 ₪
01/12/2020	6204	180-0	החרושת 5, רמת גן	65.1	14	68.6	2020	3	1,990,000 ₪	29,009 ₪
25/11/2020	6204	472-0	הפודים 50, רמת גן	69.3	14	72.8	2020	5	2,000,000 ₪	27,473 ₪
27/10/2020	6204	115-0	העמל 22, רמת גן	69.3	14	72.8	2018	7	1,889,999 ₪	25,962 ₪
08/10/2020	6204	180-0	החרושת 5, רמת גן	73.5	14	77	2020	5	2,050,000 ₪	26,623 ₪
09/09/2020	6204	180-2	החרושת 5, רמת גן	73.5	14	77	2020	1	1,850,000 ₪	24,026 ₪
03/09/2020	6206	45-4	רמת חן 5, רמת גן	126	14	129.5	2020	2	3,340,000 ₪	25,792 ₪
12/08/2020	6204	383-0	הלפיד 1, רמת גן	78.75	14	82.25	2020	7	2,250,000 ₪	27,356 ₪
19/07/2020	6204	472-0	הפודים 50, רמת גן	59.85	14	63.35	2020	0	1,765,000 ₪	27,861 ₪
13/07/2020	6205	388-0	זבוטינסקי 103, רמת גן	76.65	14	80.15	2020	8	2,200,000 ₪	27,449 ₪
08/07/2020	6205	388-0	זבוטינסקי 103, רמת גן	98.7	14	102.2	2020	2	2,400,000 ₪	23,483 ₪
07/07/2020	6204	383-4	הלפיד 1, רמת גן	73.5	14	77	2020	1	2,000,000 ₪	25,974 ₪
07/07/2020	6205	598-0	רוקח 15, רמת גן	80.85	14	84.35	2018	6	2,370,000 ₪	28,097 ₪
06/07/2020	6204	472-0	הפודים 50, רמת גן	69.3	14	72.8	2020	4	1,906,000 ₪	26,181 ₪
25/06/2020	6204	383-14	הלפיד 1, רמת גן	53.55	14	57.05	2020	4	1,650,000 ₪	28,922 ₪
25/06/2020	6204	383-10	הלפיד 1, רמת גן	53.55	14	57.05	2020	3	1,590,000 ₪	27,870 ₪
07/06/2020	6204	467-31	הפודים 8, רמת גן	107.1	14	110.6	2020	7	2,770,000 ₪	25,045 ₪
04/06/2020	6204	115-0	העמל 22, רמת גן	134.4	14	137.9	2018	0	4,000,000 ₪	29,007 ₪
09/03/2020	6205	753-0	סטרומה 3, רמת גן	103.95	14	107.45	2018	9	3,210,000 ₪	29,874 ₪
04/03/2020	6205	55-0	שקדיה 4, רמת גן	71.4	14	74.9	2020	4	1,910,000 ₪	25,501 ₪
01/03/2020	6204	467-0	הפודים 8, רמת גן	61.95	14	65.45	2020	1	1,700,000 ₪	25,974 ₪
01/03/2020	6204	467-0	הפודים 8, רמת גן	82.95	14	86.45	2020	0	2,285,000 ₪	26,431 ₪
27/02/2020	6204	467-0	הפודים 8, רמת גן	69.3	14	72.8	2020	0	2,071,000 ₪	28,448 ₪
19/02/2020	6205	500-0	חרות 17, רמת גן	109.2	14	112.7	2018	3	3,040,000 ₪	26,974 ₪
18/02/2020	6204	467-0	הפודים 8, רמת גן	60.9	14	64.4	2020	2	1,738,000 ₪	26,988 ₪
17/02/2020	6204	98-0	רשי 27, רמת גן	94.5	14	98	2020	9	2,500,000 ₪	25,510 ₪
17/02/2020	6204	115-28	העמל 22, רמת גן	69.3	14	72.8	2020	5	1,865,000 ₪	25,618 ₪
17/02/2020	6205	753-0	סטרומה 3, רמת גן	127.05	14	130.55	2018	0	3,500,000 ₪	26,810 ₪
31/01/2020	6205	500-4	חרות 17, רמת גן	67.2	14	70.7	2018	1	2,200,000 ₪	31,117 ₪
19/01/2020	6204	467-11	הפודים 8, רמת גן	61.95	14	65.45	2020	3	1,765,000 ₪	26,967 ₪
19/01/2020	6205	388-0	ז׳בוטינסקי 103, רמת גן	76.65	14	80.15	2020	5	1,970,000 ₪	24,579 ₪
14/01/2020	6204	467-17	הפודים 8, רמת גן	60.9	14	64.4	2020	9	1,728,000 ₪	26,832 ₪
14/01/2020	6204	467-16	הפודים 8, רמת גן	61.95	14	65.45	2020	3	1,770,000 ₪	27,044 ₪
07/01/2020	6204	467-1	הפודים 8, רמת גן	97.65	14	101.15	2020	0	2,650,000 ₪	26,199 ₪
26,947 ₪	**שווי מ״ר בנוי אקווי׳ ממוצע (בניטרול מרפסות) מסביבת הנכס הנדון בבנייני מגורים חדשים, כולל מע״מ (במעוגל)**									
10,193 ₪	**שווי מ״ר מבונה אקווי׳ (בנטרול מרפסות), לא כולל מע״מ (מע״מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה למ״ר 9,0000 ₪)**									

בהתבסס על נתוני ההשוואה לעיל, הריני סבור כי שווי מ״ר <u>בנוי</u> בסביבה במצב הקודם הינו 26,947 ₪, ושווי מ״ר <u>מבונה</u> של 10,193 ₪.

[7] במקרה דנן, מצאתי לנכון להתייחס לשטחי הנכסים הבנויים בהתאם לשטחם הרשום, תוך מתן של 5% תוספת בגין שטחי שירות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מועדון דיירים:

טען שמאי המבקש כי הקמת מועדון דיירים מהווה מטלה ציבורית בלתי מכוסה.

טען שמאי המשיבה כי התב"ע מאפשרת מימוש של מועדון דיירים אולם לא קיימת חובה להקימו וודאי שזו אינה מטלה ציבורית.

מועדון הדיירים לכשיבנה במקרקעין יהיה בשימוש של כלל הדירות בבניין החדש ותרומתו כרכוש משותף הינה עבור בעלי הזכויות בבניין.

החלטה:

מעיון בהוראות תכנית רג/1718 לא עולה כל אזכור לטיעון כי מועדון הדיירים מהווה מטלה ציבורית (בלתי מכוסה).

על כן, אני מסכים עם טענת שמאי המשיבה לפיה התכנית מאפשרת הקמת מועדון דיירים ואין מדובר בהוראה מחייבת.

עלויות הריסה:

טען שמאי המבקש כי לצורך מימוש הזכויות במצב החדש, יש להרוס את המבנים הקיימים וקבע עלויות הריסה לפי 500 ₪ למ"ר בנוי, זאת בהתאם לשטחי הבניה בפועל.

לא אותרה התייחסות לעניין עלויות הריסה בשומת שמאי המשיבה.

עם זאת, במסגרת טיעוני הצדדים בדיון, טען שמאי המשיבה כי במקרה דנן מתקזזות עלויות ההריסה עם החיסכון באגרות הבניה, וכי בנסיבות אלו הרי שאין בעלויות ההריסה בכדי להוביל לעלות עודפת אשר נדרש להביאה בחשבון בתחשיב ההפחתה.

החלטה:

ביום 08.07.2018 נתקיים דיון אצל השמאי הממשלתי[8] בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, בו נקבעו עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי).

במסגרת הדיון נדונו, בין היתר, הסוגיות בדבר עלויות הריסה ואגרות והיטלים ונקבע:

"עלות הריסה: מאחר ובמועד הקובע קיימים מבנים על הקרקע יש לקחת בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים. עם זאת ככל ותינתן דחיה יש להביא בחשבון את עלות ההריסה בדחיה".

*"**אגרות והיטלים: יש לקחת בחשבון זיכוי בגין השטחים הבנויים ושטח הקרקע**, בהתאם לחוקי העזר העירוניים". (ההדגשה אינה במקור).*

בהתייחס לאמור לעיל, הנני סבור כי נכון לבחון במקרה דנן זיכוי אגרות והיטלים בגין השטחים הבנויים.

[8] ראה מסמך סיכום דיון מיום 15.8.18.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מושעא:</u>

טען שמאי המבקש כי התכנון המוצע כולל הגדלת צפיפות באופן ניכר, דירות קטנות, שטחים לטובת קרן אחזקה והקצאת שטחים ציבוריים אשר ירשמו ע"ש העירייה.
החלק היחסי של כל אחת מדירות הבעלים קטן באופן משמעותי וגורם ההפרעה למושעא גדל בהתאמה.

טען שמאי המשיבה כי לאור הסכמי ההתקשרות לפיהם בשנת 2013 ושנת 2019 הגיעו היזמים להסכמות עם כל בעלי הזכויות בבניין הרי שתמו כל הקשיים הקניינים והתכנית מקנה, זכויות מוקנות למימוש מיידי.
בנוסף גם הטענה להגדלת רכיב המושעא בשל הגדלת הצפיפות אינה במקומה, שכן ערכי השווי שנבחרו הינם מפרוייקטים דומים המגלמים מצב קנייני זהה.

<u>החלטה</u>:

הפרויקט מושא חוות הדעת מכיל בקשה להקמת 100 יח"ד בבניין אחד בן 30 קומות.
אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה כי יש לבחון את ערכי השווי והאם נבחנו מפרויקטים דומים ויש בהם בכדי לגלם מצב קנייני המגלם את רכיב המושעא בשל הגדלת הצפיפות/מרכיב הגודל.
עם זאת ובבחינתי את עסקאות ההשוואה מצאתי שאין הדבר נכון במקרה כאן, היות ואין מדובר בפרויקטים בהיקף זהה.
לאור האמור, אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה לפיה יש ליתן כאן התייחסות לצפיפות.
מצאתי לנכון ליתן מקדם הפחתה של 5% בגין מורכבות וגודל פרויקט בהתאם להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם	הערות
1	דוד בריל	ההסתדרות, דגניה וחנקין, חולון	6021/283	0.92	בניין מגורים בן 27 קומות הכולל 130 יח"ד.
2	בועז קוט	רמב"ם 51-49, רחובות	3701/265	0.9	הפחתה בגין הגדלת צפיפות
3	רינת וויס רביב	דרך חברון, ירושלים	30128/51	0.85	מצב קודם ניתן מקדם מורכבות פרויקט 0.9, מצב חדש ניתן מקדם 0.85.
4	בועז קוט	ההסתדרות 39, גבעתיים	6163/73	0.95	557 יח"ד
5	עומר סרחאן	ההסתדרות 20,22,24,26,28,30, גבעתיים	6162/45	0.95	אין להביא בחשבון בנוסף למקדם הפחתה לגודל, מחירי הדירות מגלמים את רכיב הצפיפות, היצף, בינוי ושוליות.
6	בועז קוט	ההסתדרות 39, גבעתיים	6163/73	0.558	אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין היצף דירות וצפיפות, שכן, מחירי הדירות משקפים גם את מרכיב זה
7	דוד בריל	דרך השלום 89-87, תל אביב	6164/33,34	0.533	מקדם התאמה לגודל מתבטא בשנות הדחיה אשר מביאות בחשבון מורכבות ביצוע, התארגנות דיירים וחתימות, תקופת בניה ושינוק יחידת הדיור של היזם
8	בועז קוט	ההסתדרות 39, גבעתיים	6163/73	0.558	דחיה כולל מושע 10 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6%.
9				0.95	מקדם גודל פרויקט
10	ד"ר ברזילי בועז	סמדר 41, רמת גן	6203/123	0.95	שוליות לגודל
11	דוד דדון	האלון פינת רחוב הרימון, מ.א. מגידו	12818/60	0.9	מקדם התאמה לגודל
12	עומר סרחאן	ההסתדרות 20,22,24,26,28,30, גבעתיים	6162/45	0.95	מקדם התאמה לגודל
13	יעקב פז	ויצמן-סוקולוב, נתניה	8274/562-564	0.95	62 יח"ד להריסה, יוקמו 3 מגדלי מגורים בני 23 קומות מעל קומת קרקע כפולה למסחר ומוסדות ציבור ומעל 4 קומות מרתף סה"כ 264 יח"ד. ניתן מקדם 0.8 בגין התאמה לגיל המבנה ומצב פיזי לשווי מ"ר בנוי לדירות חדשות. מקדם בגין מורכבות, גודל והיצף דירות

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שימוש ביניים</u>:

שמאי המבקש טען כי בין היזם לדיירים קיימת הסכמה לגבי גובה שכ"ד בתקופת הבניה.
ההסכם משנת 2019 ועל כן רלוונטי למועד הקובע.

טען שמאי המשיבה כי אין מחלוקת לעניין גובה דמי השכירות בתקופת הביניים, אולם נדרש לבחון בשנית האם בכלל נדרשת תקופת דחיה, שבהגינות תאיין גם את שווי שימוש הביניים.

<u>החלטה:</u>

בהחלטתו של כב' השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6204/61, הפודים 30, רמת גן, נדונה הסוגייה ונקבע:

> *"... ככל, כאשר מפעילים מקדם דחייה על ההשבחה כזמינה, מתקזזת תרומת ההכנסה משימוש ביניים כנגד ההפחתה לזמינות **וזאת כאשר מדובר בשיעור היוון דומה** כך שאין צורך להוסיף את תרומת שימוש הביניים לשווי הנכס במצב החדש. יחד עם זאת, בענייננו מדובר על שימוש ביניים כדירות מגורים אשר **שיעור התשואה בגינן שונה מהותית משיעור ההיוון לביצוע הדחייה לשווי הקרקע** ולפיכך **קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה אשר הוסיף לשווי הקרקע הדחויה במצב החדש את ערכם הנוכחי של דמי השכירות/דמי השימוש המתקבלים כשימוש ביניים בתקופת הדחייה**. בענייננו מדובר בדמי שכירות לדירות העומדות בפני הליך פינוי בינוי ולכך צפויה להיות השפעה על כמות השוכרים הפוטנציאלים ועל גובה דמי השכירות..."* (ההדגשה אינה במקור).

היות וקיימת דחייה עד למימוש הזכויות כמפורט בהחלטתי מעלה, אני מסכים עם שמאי המבקש כי יש מקום להביא בחשבון תשלומי שכ"ד בתקופה שעד לקבלת היתר בניה והריסת המבנים הקיימים המהווה שימוש ביניים, זאת בהתאם <u>לסך דמי השכירות שנקבע בהסכם</u>.

<u>שיעור המימוש לחישוב השבחה - תת חלקה 9 בחלקה 584</u>:

טען שמאי המבקש כי בתאריך 22/06/2023 נמכרה תת חלקה 9 בחלקה 584.
היות ונעשה מימוש בדרך של מכר אחרי המועד הקובע, יש לחשב את ההשבחה עבור 32 יח"ד מתוך 33 יח"ד הקיימות, קרי עבור 97% מהזכויות.

טען שמאי המשיבה כי עפ"י בדיקה במערכת מידע נדל"ן ברשות המיסים אכן קיים דיווח למכירתה של תת חלקה 9.
עסקה זו טרם דווחה לוועדה המקומית. אין זה מתפקידה של הוועדה המקומית להתחקות אחר מימושם בתחום התכנית.
על מנת להנפיק היתר בניה למימוש זכויות נדרש לשלם היטל השבחה בגין מלוא הזכויות המבוקשות.
ככל ונדרש לנכות מימוש מסוים הרי שיש לעשות זאת הן במצב הקודם והן במצב החדש ולא כפי שנעשה בשומת המבקשים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>החלטה</u>:

הוצג בפני הסכם מכר עבור תת חלקה 9 בחלקה 584, בין ליאו זיו ת.ז. 068585249 לרועי אלקבץ ת.ז. 18721834, מיום 20.06.2023, ממנו עולה, בין היתר כדלקמן:

"תנאי מתלה - תנאי מתלה להשתכללותה של עסקה זו הינו קבלת אישור עיריית רמת גן לפיו בגין עסקה זו <u>לא יחוב המוכר בהיטל השבחה</u>. יראו בהסכם זה כמשתכלל בכפוף לקבלת אישור העברה בטאבו מאת עיריית רמת גן לפיו אין חיוב בהיטל השבחה בגין המכירה גנן, או במקרה בו יחול חיוב בהיטל השבחה - קבלת אישור החברה, כי היא תישא בתשלומו במקום הקונה באופן מלא".

"היטל השבחה - העדר חיוב בהיטל השבחה מהווה כאמור לעיל תנאי מתלה לקיומה של עסקה זו, ובכל מקרה לא יחול על המוכר היטל השבחה בגין המכירה והוא לא יישא בתשלומו. עם המצאת אישור עירייה יצא המוכר ידי כל חובה לתשלום היטל השבחה".

מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 07.03.2024, עולה, בין היתר, כי זכויות הבעלות רשומות על שם אלקבץ רועי ת.ז. 318721834, בשלמות.

לאור האמור לעיל, במקרה דנן נראה כי התקיים התנאי המתלה ובוצע מימוש זכויות בדרך של מכר עבור תת חלקה 9 בחלקה 584, על כן, הרי שיש להביאו בחשבון בשיעור המימוש לחישוב ההשבחה.

יא.<u>שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר:</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שיעור החלק היחסי החייב בהיטל השבחה בכל אחד מן המועדים.

<u>החלטה</u>:

חרף בקשתי, לא הועברו לידי **מלוא** הסמכי הרכישה ההיסטוריים של בעלי הזכויות בדירות הקיימות. בהתאם למידע העולה מאתר "רשות המיסים - מידע נדל"ן", מידע פנימי ממערכות הועדה המקומית "רמת גן" וחלק מהסכמי המכר ההיסטוריים שהוצגו בפני, עולה כי אכן חלק מבעלי הזכויות במקרקעין מושא חוות הדעת אינם חייבים בהיטל השבחה בגין התכניות המשביחות.

הנני סבור כי מחלוקת זו עניינה משפטי, ומשכך אין בסמכותי להכריע בסוגיה הנדונה.

הסוגייה כאמור עוסקת בבסיסה במחלוקת על "עצם החיוב" ולא "בגובה החיוב".

לאור האמור לעיל ובשל כך כי לא הועברו לידי **<u>מלוא</u>** הסכמי הרכישה ההיסטוריים של בעלי הזכויות בדירות הקיימות, הרי שהכרעה על "עצם החיוב" הנה בסמכותה של וועדת הערר.

יוער כי אין בהחלטתי זו להכריע בסוגיה משפטית זו. לאור האמור דלעיל הובא בחשבון כי בוצעו מימושי עבר בהתאם להסכמי הרכישה ההיסטוריים שהוצגו בפניי, תוך הצלבת הנתונים העולים מדיווח עסקאות באתר "רשות המיסים מידע נדל"ן", מידע פנימי ממערכות הוועדה המקומית והעתק רישום מפנקס בתים משותפים, על רקע נתונים אלה נקבע שיעור החלק היחסי החייב בהיטל השבחה בכל אחד מן המועדים וזאת בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יודגש, כי ככל שייקבע כי נעשה מימוש עבר של חלק מבעלי הזכויות במקרקעין אשר לגביהם לא הוצגו בפני הסכמי מכר היסטוריים ו/או כל מסמך ממנו ניתן ללמוד אודות מימוש עבר, יהיה נכון להפחית את חלקם בהשבחה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

על רקע הנתונים המפורטים דלעיל, להלן פירוט החלק החייב בהיטל השבחה לכל חלקה, בכל אחד מן המועדים הקובעים:

<u>להלן שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר - גו"ח 6205/97</u>:

גוש 6205 חלקה 97											
תת חלקה	העברת זכויות רכישה / יישום בטאבו	11/01/1980	29/08/1980	14/04/1985	23/10/1992	19/02/2001	12/12/2005	27/01/2006	03/03/2006	20/08/2008	חלק יחסי ברכוש
		רג/340	רג/340/ג'	רג/340/1	רג/340/3	רג/340/11	רג/340/19	רג/340/21	רג/340/15	רג/340/2/3	המשותף
1	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 24/12/2003 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 10/08/2003.	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	6.977%
2	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 07/12/1993 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים).	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	6.977%
3	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 13/02/1979 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים).	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12.093%
4	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 09/07/1998 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים).	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	11.628%
5	העברת 50% מזכויות הבעלות בדרך של ירושה ביום 22/06/2022 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) - העברת נכס בדרך של ירושה לא מהווה מימוש אלא דחיית מס.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13.256%
6	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 09/08/2000 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים)+ אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 14/02/2000.	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	12.093%
7	העברת זכויות הבעלות בדרך של ירושה ביום 28/02/2018 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) - העברת נכס בדרך של ירושה לא מהווה מימוש אלא דחיית מס.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11.628%
8	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 01/09/2002 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 16/06/2002.	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	13.256%
9	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 25/06/1963 + העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ללא תמורה ביום 01/03/1972 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים).	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12.093%
שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף)		**49.07%**	**49.07%**	**49.07%**	**49.07%**	**79.77%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100%**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר - גו"ח 6205/584 :

גוש 6205 חלקה 584											
תת חלקה	העברת זכויות רכישה / רישום בטאבו	11/01/1980	29/08/1980	14/04/1985	23/10/1992	19/02/2001	12/12/2005	27/01/2006	03/03/2006	20/08/2008	חלק יחסי ברכוש
		רג/340	רג/340ני	רג/340ג'1	רג/340ג'3	רג/340ג'11	רג/340ג'19	רג/340ג'21	רג/340ג'15	רג/340ג'2/3	המשותף
1	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 09/03/2010 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 24/08/2008.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	7.64%
2	אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 26/07/2012 + הוצג בפניי מסמך "בקשה להפקת אישור לטאבו", ממנו עולה, בין היתר, כי זכויות הבעלות הועברו לגב' כהן קטי מקורנו וללא תמורה, לאור האמור, העברת זכויות מקרנו ללא תמורה לא מהווה מימוש אלא דחיית מס.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	5.82%
3	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 02/05/1978 + העברת 50% מזכויות הבעלות בדרך של צוואה ביום 08/07/2019 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) - העברת נכס בדרך של ירושה (מכוח צוואה) לא מהווה מימוש אלא דחיית מס.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6.79%
4	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 25/01/1996 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים).	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	4.61%
5	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ללא תמורה ביום 18/06/2002 + העברת 50% מזכויות הבעלות בדרך של מכר מיום 13/05/2014 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת 50% הנכס ביום 27/02/2014 + הוצג בפניי חסכם מכר למכירת 50% מהנכס מיום 27/02/2014 + הוצג בפניי מסמך "בקשה להפקת אישור לטאבו" ולו נספח חסכם המכר כאמור, ממנו עולה, בין היתר, כי לאור המימוש בדרך של מכר מיום 27/02/2014, אין חבות בהיטל השבחה וזאת בשל כך ששטח הנכס קטן מ- 140 מ"ר.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	8.48%
6	העברת זכויות הבעלות בדרך של ירושה ביום 10/12/2019 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) - העברת נכס בדרך של ירושה לא מהווה מימוש אלא דחיית מס.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7.64%
7	הועברו זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 03/07/2013 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 01/01/2013 + הוצג בפניי מסמך מתוך מערכת הועדה המקומית, ממנו עולה, בין היתר, כי בוצע מימוש ביום 01/01/2013, בנין מימוש זה אין חבות בהיטל השבחה לאור כך ששטח הנכס קטן מ- 140 מ"ר.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	5.82%
8	הועברו זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 08/12/2015 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 28/12/2014 + הוצג בפניי חסכם מכר מיום 28/12/2014, ממנו עולה, בין היתר, כי הנכס נמכר בשלמות + הוצג בפניי צו ירושה מיום 13/05/2009, ממנו עולה, בין היתר, כי הזכויות הועברו בדרך של ירושה, בשלמות + הוצג בפניי צו ירושה מיום 20/02/2014, ממנו עולה, בין היתר, כי הזכויות הועברו בדרך של ירושה, בשלמות + הוצג בפניי מסמך "בקשה להפקת אישור לטאבו", ממנו עולה, כי בנין הועברת הזכויות במימוש בדרך של מכר מיום 28/12/2014, אין חבות בהיטל השבחה וזאת בשל כך ששטח הנכס קטן מ- 140 מ"ר.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	6.79%
9	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 05/11/2023 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 22/06/2023 + הוצג בפניי חסכם מכר מיום 22/06/2023, ממנו עולה, בין היתר, כי הנכס נמכר בשלמות וכי העדר חיוב בהיטל השבחה מהווה כאמור לעיל תנאי מתלה לקיומה של עסקה זו (ראה הרחבה לעניין זה בהחלטתי לעניין תת חלקה 9 בגו"ח 6205/584).	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	4.61%
10	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ללא תמורה ביום 17/05/1994 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים).	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	8.48%
11	אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת 33% מהנכס ביום 15/08/2016 + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 15/02/2020 + הוצג בפניי חסכם מכר מיום 15/08/2016, ממנו עולה, בין היתר, כי נמכר 1/3 מהנכס+ הוצג בפניי מסמך "בקשה להפקת אישור לטאבו", ממנו עולה, בין היתר, כי בנין מימוש הזכויות בדרך של מכר מיום 15/08/2016, אין חברות בהיטל השבחה בשל כך ששטח הנכס קטן מ- 140 מ"ר.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	7.64%
12	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ללא תמורה ביום 20/09/2004 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים).	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	5.82%
13	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 23/10/1994 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים).	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	6.79%
14	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 17/02/1999 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 20/12/1998 + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 17.02/1999.	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	4.61%
15	אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 07/02/2002 + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת 50% מהנכס ביום 19/03/2014 + הוצג בפניי חסכם מכר מיום 19/03/2014, ממנו עולה, בין היתר, כי נמכר 40% מהנכס+ הוצג בפניי מסמך "בקשה להפקת אישור לטאבו", ממנו עולה, בין היתר, כי בנין מימוש הזכויות בדרך של מכר מיום 19/03/2014, אין חבות בהיטל השבחה בשל כך ששטח הנכס קטן מ- 140 מ"ר וכי אין מניעה להעברת הזכויות מכוח צו בית משפט שהוצג בפניי הוועדה.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	8.48%
שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף)		14.42%	14.42%	14.42%	14.42%	38.91%	44.73%	44.73%	44.73%	44.73%	100%

להלן שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר - גו"ח 6205/591 :

גוש 6205 חלקה 591											
תת חלקה	העברת זכויות רכישה / רישום בטאבו	11/01/1980	29/08/1980	14/04/1985	23/10/1992	19/02/2001	12/12/2005	27/01/2006	03/03/2006	20/08/2008	חלק יחסי ברכוש
		רג/340	רג/340ני	רג/340ג'1	רג/340ג'3	רג/340ג'11	רג/340ג'19	רג/340ג'21	רג/340ג'15	רג/340ג'2/3	המשותף
1	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 27/06/2010 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 15/03/2010.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	11.75%
2	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 30.03.2008 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 02/01/1998 + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 14/10/2007.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	11.75%
3	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 10/05/2009 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 12/10/2008 + הוצג בפניי מסמך "טופס מידע לגבי היטל השבחה" מיום 19/08/2020, ממנו עולה, בין היתר, כי אין חבות בהיטל השבחה בשל כך ששטח הנכס קטן מ- 140 מ"ר.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	9.83%
4	העברתזכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 18/05/1998 +העברת 50% מזכויות הבעלות בדרך של ירושה ביום 01/02/2022 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) - העברת נכס בדרך של ירושה לא מהווה מימוש אלא דחיית מס.	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	11.75%
5	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ללא תמורה ביום 27/09/2016 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 22/07/2009 + הוצג בפניי תצהיר חתום ע"י עו"ד, ממנו עולה, בין היתר, כי ביום 20/04/2015 הוזכויות בנכס הנדון הועברו בין קרובים ללא תמורה, לאור האמור, העברת הזכויות בין קרובים ללא תמורה לא מהווה מימוש אלא דחיית מס.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	11.75%
6	אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 28/10/1999 + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 20/03/2007 + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 21/01/2014 + הוצג בפניי חסכם מכר מיום 21/01/2014, ממנו עולה, בין היתר, כי הזכויות בנכס נמכרו בשלמות+ הוצג בפניי מסמך "בקשה להפקת אישור לטאבו", מיום 03/03/2014, ממנו עולה, בין היתר, כי בנין מימוש הזכויות בדרך של מכר מיום 21/01/2014, אין חבות בהיטל השבחה בשל כך ששטח הנכס קטן מ- 140 מ"ר וכי אין מניעה להעברת הזכויות מכוח צו בית משפט שהוצג בפניי הוועדה.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	9.83%
7	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 23/09/2012 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) + אותר דיווח באתר רשות המיסים מידע נדל"ן אודות מכירת הנכס ביום 07/06/2012.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	11.75%
8	העברת זכויות הבעלות בדרך של מכר ביום 13/12/1989 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים).	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11.75%
9	העברת זכויות הבעלות בדרך של ירושה ביום 17/03/1965 + העברת זכויות הבעלות בדרך של ירושה ביום18/06/1978 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) - העברת זכויות בדרך של ירושה לא מהווה מימוש אלא דחיית מס.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9.83%
שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר (בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף)		9.83%	9.83%	9.83%	21.58%	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%	100%

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

סיכום החלטות הח"מ:

מהות	נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי ועדה	עיקרי טענות שמאי מבקש	החלטת הח"מ
מקדמים אקווי'	מרפסת מקורה	0.7.	-	0.75.
	מחסנים דירתיים	0.8.	-	0.9.
	מרפסת גג	0.2.	-	0.3.
	מקדם התאמה ביעוד חדש על ישן	0.75 לכל תוספת בניה ו- 0.85 לכל תוספת זכויות נוספת (המהווה הרחבה)	-	0.8 לכל תוספת בניה ו- 0.9 לכל תוספת זכויות נוספת (המהווה הרחבה)
תכנית רג/340	שווי מ"ר מבונה אקווי'	0.75 ₪, בהתאם לשומות מכריעות וסקירת נתוני שווי מבטאון "מקרקעין וערכם".	0.685 ₪ (ראה פירוט עמדת הצדדים בגוף חוות הדעת).	שווי מ"ר מבונה אקווי' של 0.685 ₪
	שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר	שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 97** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 49.07%.	5 מתוך 9 הדירות הקיימות בבניין **בחלקה 97** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 5 יח"ד בחלקה 97, קרי 55.6%.	שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 49.07%.
תכנית רג/340/ג	שווי מ"ר מבונה אקווי'	1.12 ₪, בהתאם לשומות מכריעות. על אף שחלפה חצי שנה בלבד בין המועד הקובע לתכנית זו לבין המדרגה התכנונית הקודמת, הרי שחלו שינויים במדדים, בשער הדולר וכיוצ"ב.	יש לנקוט בערכי שווי זהים לאלו שנקטו בחישוב ההשבחה לתכנית ר"ג/340 שאושרה כחצי שנה קודם לכן. שמאי הוועדה מבקש לקבוע ערכי שווי הגבוהים ב- 50% ביחס לתכנית זו על אף שאושרה חודשים ספורים לאחר מכן.	שווי מ"ר מבונה של 0.94 ₪
	מקדם הפחתה למושאה	לא הובא בחשבון מקדם הפחתה למושאה.	הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.7 בגין שטחי הגג.	ניתן מקדם הפחתה למושאה בשיעור של 0.89 לחלקות 584 ו- 591 בשל הצורך לתגיע להסדר בין בעלי הזכויות במקרקעין. לחלקה 97 קיים גג רעפים ועל כן ניצול הזכויות בגג יהיה כדאי רק בזנום החיים הכלכליים, לפיכך ניתן מקדם דחיה של 0.089.
	שיעור היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר	שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 97** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 49.07%.	5 מתוך 9 הדירות הקיימות בבניין **בחלקה 97** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 5 יח"ד בחלקה 97, קרי 55.6%.	שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 49.07%.
		שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 584** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 14.42%.	14 מתוך 15 הדירות בבניין **בחלקה 584** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 1 יח"ד בחלקה 584, קרי 93.3%.	שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 28.73%.
תכנית רג/340/ג/1	שווי מ"ר מבונה	250 ₪, בהתאם לשומות מכריעות.	שווי מ"ר מבונה ממוצע בהתחם להכרעות שמאים מכריעים שהוצגו בשומת הועדה הינו 238 ₪ למ"ר (ולא 250 ₪).	שווי מ"ר מבונה של 234.57 ₪.
	שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר	שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 97** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 49.07%.	5 מתוך 9 הדירות הקיימות בבניין **בחלקה 97** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 4 יח"ד בלבד, קרי 44.4%.	שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 49.07%.
		שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 584** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 14.42%.	14 מתוך 15 הדירות בבניין **בחלקה 584** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 1 יח"ד בלבד, קרי 6.7%.	שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 28.73%.
		שיעור היטל ההשבחה **לחלקה 591** לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 9.83%.	7 מתוך 9 הדירות בבניין **בחלקה 591** נמכרו אחרי המועד הקובע, על כן ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש לחשבה עבור 2 יח"ד בלבד, קרי 9.8%.	שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר הנו 9.83%.
תכנית/רג/340/ג/11	מקדם דחיה	**חלקה 97** - ניתנה דחיה לתקופה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%.	קיימת מחלוקת לתקופת הדחיה.	עבור מימוש הזכויות בחלקה 97 ניתן מקדם דחיה של 0.299.
		חלקה 591 - ניתנה דחיה לתקופה של 17 שנים בשיעור היוון של 6%.		עבור מימוש הזכויות בחלקה 591 ניתן מקדם דחיה של 0.21.
	מקדם זמינות	-	-	מתקנון התכנית עולה כי הוועדה רשאית לא לאשר את הזכויות מטעמים תכנוניים, לאור אי הוודאות במימוש הזכויות מכוח תכנית זו ניתן מקדם זמינות של 0.7.
תכנית רג/340/ג/19	תמריצי תמ"א 38	אין להביא בחשבון תמריצי תמ"א 38, שכן במסגרת הרחבת הביניי הקיים אין היכן למקם תוספת של 25 מ"ר לדירה ומעולם לא הוגשה ו/או אושרה בקשה למימוש עפ"י תמ"א 38.	במועד אישורה של תכנית זו ניתן היה לממש את תמריצי תמ"א 38 המאפשרת הרחבת הדירות בשטח 25 מ"ר וזאת ללא תשלום היטל השבחה.	אין להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה תמריצי תמ"א 38.
	שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪, בהתאם לשומות מכריעות.	3,000 ₪, בהתאם לשומת ועדה במתחם שלם.	שווי מ"ר מבונה של 4,488 ₪.
תכנית רג/340/ג/21	השימוש המיטבי ותקופת הדחיה	**חלקה 97** - השימוש המיטבי הנו הריסה ובניה מחדש, ניתנה דחיה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.	**חלקות 97, 584 ו- 591** מתוכננות יחד כמקשה אחת בהתאם לתכנית רג/1718. תם חייהם הכלכליים של המבנים בחלקות אלו הינו באותו מועד. לשיטתו של שמאי הוועדה התאורטית בשנת 2006 הבניין הבנוי על **חלקה 584** יכמש זכויות בניה יחוזק וישופץ. בהנחה שכזו, לא ייתכן שהבניין יהרס עם אישורה של תכנית 1718, בחלוף 14 שנים בלבד לאחר אישור תכנית זו. אם כך ביחס לתכנית 1718 יש להביא דחיה ארוכה מזו שננקטה בשומת הוועדה.	עבור מימוש הזכויות בחלקה 97 ניתן מקדם דחיה של 0.400. עבור מימוש הזכויות בחלקה 584 ניתן מקדם דחיה של 0.89. עבור מימוש הזכויות בחלקה 591 ניתן מקדם דחיה של 0.89.
		חלקה 584 -על החלקה ניצב בניין הבנוי בשטח גדול מזה אותה מאפשרת התב"ע לממש. לכן את אומדן ההשבחה בגין תכנית זו יש לקבוע כתוספת על הקיים, במקדם 0.75% לכל היותר, לאור האמור השימוש המיטבי הנו תוספת בניה על הגג הקיים,תוך מתן דחיה לתקופה של 11 שנים בשיעור היוון של 6%.		
		חלקה 591 - השימוש המיטבי הנו הריסה ובניה מחדש, ניתנה דחיה לתקופה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%.		
		במועד הקובע, אין קשר בין החלקות השונות, ומשכך הטענה כי התכנון המשותף לחלקות אלו משנת 2020 כמקשה אחת משפיע על תום החיים הכלכליים במועד הקובע, אינה נכונה.		
	שווי מ"ר מבונה	מאחר והמועד בקובע קרוב למועד אישורה של תכנית ר"ג/340/ג/19, ערכי השווי לתכנית זו זהים, דהיינו 4,500 ₪ למ"ר.	3,000 ₪, בהתאם לשומת ועדה במתחם שלם.	שווי מ"ר מבונה של 4,541 ₪.
תכנית רג/340/ג/15	שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪, בהתאם לשומות מכריעות.	3,000 ₪	שווי מ"ר מבונה של 4,556 ₪.
	תקופת הדחיה	**חלקה 97** - ניתנה דחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%.	יש להביא בחשבון דחיה עד לשנת 2020, יום אישור התכנית שהביאה לכדאיות הריסת המבנים.	עבור מימוש הזכויות בחלקה 97 ניתן מקדם דחיה של 0.402. עבור מימוש הזכויות בחלקה 584 ניתן מקדם דחיה של 0.298. עבור מימוש הזכויות בחלקה 591 ניתן מקדם דחיה של 0.282.
		חלקה 584 - לא צוינה תקופת הדחיה.		
		חלקה 591 - ניתנה דחיה לתקופה של 14 שנים בשיעור היוון של 6%.		

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכנית ר/1718	שטח הדירות הקיימות	יש להביא בחשבון את שטחי הבניה בהיתר לחלקות 97, 584 ו- 591.	יש להביא בחשבון את השטחים המדודים **בחלקה 584** כפי שמפורטים בנספח ג' להסכם. ביחס **לחלקות 97 ו- 591**, לא אותרו מדידות. אי לכך יש להביא בחשבון שהשטח הבנוי בפועל הינו בהתאם ליחס בין השטח הרשום לשטח המדוד של הדירות **בחלקה 584** כפי שמפורט בהסכם.	במקרה הנדון, בשל אי הבהירות אודות השטחים הבנויים בפועל, מצאתי לנכון להתייחס לשטחי הנכס הבנוים בהתאם לשטח הנכס הרשום עפ"י העתק רישום ממקס בתים משותפים. שכן, להערכתי התבססות על השטח הרשום הינו בעל המהימנות הגבוהה ביותר ואף מייתר את הצורך במדידת קירות החוץ ושטח המרפסות.
	שווי המחוברים במצב הקודם	יש לחשב את שווי המחוברים במצבם על פי היוון דמי השכירות כפי שנקבעו בהסכם בין היזם לבעלים, בשיעור היוון של 3%.	יש לחשב את תמורת המחוברים במצבם על פי היוון דמי השכירות כפי שנקבעו בהסכם בין היזם לבעלים, בשיעור היוון של 3%.	שווי מ"ר בנוי בסביבה במצב הקודם הנו 28,190 ₪. שווי זה מגלם מרפסות סגורות אשר אינן כלולות בשטח הרשום של הדירה וכן משקף פוטנציאל כללי להרחבת הדירות עפ"י תמ"א 38 וזכויות בניה בלתי מנצלות להרחבת הדירות.
	תמריצי תמ"א 38	אין להוסיף לערכי השווי הבנויים (כתוספת) גם את זכויות תמ"א 38, בוודאי כאשר אלו מעולם לא הוקנו. ערכי השווי שהובאו בחשבון לדירות וותיקות במצב התכנוני הקודם, אשר בהם יתרת זכויות בניה שטרם מומשו, מגלמים את מלוא הפוטנציאל לתמ"א 38.	יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם את תמריצי תמ"א 38.	לא ניתן לייחס את הזכויות מכוח תמ"א 38 למצב הקודם.
	פטור 140 מ"ר	בהעדר בקשות מוסדרות כדין לוועדה המקומית הרי שאין מקום לדון בסוגיית הפטור.	שטח הדירות במצב החדש קטן מ- 140 מ"ר, יש לאפשר פטור לכלל הדיירים שיעמדו בתנאי הפטור ויתגוררו בדירה 4 שנים לאחר הרחבתה.	במקרה דנן, לא הומצא לח"מ תצהיר חתום מאת הוועדה המקומית לעניין זכאות לפטור 140 מ"ר. על כן הרי שלעניין חישוב ההשבחה לא הובא בחשבון הפטור כאמור.
	שטחי בניה ושטחי ממ"ד	טבלת השטחים בשומת המבקש אינה נכונה. טבלת השטחים הנכונה ממחישה כי המבוקש הינו שטחים עיקריים בשימוש למגורים בהיקף של כ- 8,836 מ"ר, ממ"ד (מעברת למסגרת הפטור) כשטח עיקרי בשטח של כ- 7.5 מ"ר ומרפסות כשטח עיקרי של כ- 146 מ"ר. שטחי הבניה למסחר בהתאם לבקשה להיתר שבפנינו הינם כ- 320 מ"ר עליהם הועמסו 20% ש"ש על הצד הזהיר והשמרני.	המימוש הנוכחי הוא בדרך של היתר בניה על כן יש לפטור את שטחי הממ"דים בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב. שטח עיקרי דירתי אותו יש להביא בחשבון בניכוי שטחי ממ"ד הינו 8,077 מ"ר.	לאור העובדה שבמקרה דנן, המימוש הנוכחי הוא בדרך של היתר בניה, יש לפטור מהיטל השבחה את שטחי הממ"ד המהווים שטחי שירות וזאת עד לשטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951.
	שטחי המרפסות	ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בשומת המשיבה מגלמים גם את שטחי המרפסות. שומת המשיבה חייבה בהיטל השבחה בגין שטחי המרפסות מעבר ל- 1,400 מ"ר המבוקשים (שהתם 14 מ"ר ממוצע ליח"ד) ונרשמו כשטח עיקרי בטבלת השטחים.	ניתוח עסקאות ההשוואה בשומת הוועדה כבר מגלם את שטחי המרפסות ועל כן אין להביא את שטחי המרפסות בחשבון.	יש חבות בהיטל השבחה בגין שטחי המרפסות מעבר ל- 1400 מ"ר אשר נרשמו כשטח עיקרי בטבלת השטחים, הרי ששטח זה אינו מגלם בשווי מ"ר מבונה.
	ערכי שווי למגורים במצב החדש	שווי מ"ר בנוי בממוצע מסביבת הנכס הנדון בבנייני מגורים חדשים (במעוגל) הנו 30,000 ₪. לאחר חילוץ מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות בניה כוללות (9,000 ₪/למ"ר), שווי מ"ר מבונה הנו בגבולות 12,400 מ"ר.	78% מעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הועדה ביחס למצב החדש הן מרחובות בעלי מאפיינים מטיבים משמעותית ביחס לנכס נשוא חוות הדעת. לאחר ביצוע התאמות למיקום, שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות של 25,000 ₪. לאחר חילוץ מע"מ, יזמות ועלויות בניה (בהתאם לערכים שנקבעו בשומת בועדה) שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות 10,000 ₪.	הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי אקווי' (בניטרול מרפסת של 14 מ"ר) בסך של 26,947 ₪. לאחר חילוץ מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות בניה למ"ר (9,000 ₪), שווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון הנו בסך של 10,193 ₪.
	מועדון דיירים	התב"ע מאפשרת מימוש של מועדון דיירים אך זו אינה מחוייבת ואינה מטלה ציבורית. מועדון הדיירים לכשיבנה במקרקעין יהיה בשימוש של כלל הדירות בבניין החדש ותרומתו כרכוש משותף הינה עבור בעלי הזכויות בבניין החדש.	הקמת מועדון דיירים מהווה מטלה ציבורית בלתי מכוסה.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
	עלויות הריסה	עלויות ההריסה מתקוזזות עם החיסכון באגרות הבניה עבור שטחים אלה שערכם זהה. בניסיבות אלו הרי שאין בעלויות ההריסה בכדי להוביל לעלות עודפת אשר נדרשלהביאה בחשבון בתחשיב ההפחתה.	לצורך מימוש הזכויות במצב החדש, יש להרוס את המבנים הקיימים. הובאו בחשבון עלויות הריסה לפי 500 ₪ למ"ר בנוי, בהתאם לשטחי הבניה בפועל.	אני מסכים עם עמדת שמאי המבקש לעניין עלויות ההריסה. עם זאת, אני מסכים עם ניכוי הוצאות בגין אגרות בניה לא מוכרת שהרי מדובר בהוצאה "חיצונית".
	מושאע	לאור הסכמי ההתקשרות לפיהם בשנת 2013 ו- 2019 הגיעו היזמים להסכמות עם כל בעלי הזכויות בבניין הרי שתמו כל הקשיים הקניינים והתכנית מקנה, זכויות מוקנות למימוש מיידי. בנוסף גם הטענה להגדלת רכיב המושאע בשל הגדלת הצפיפות אינה במקומה, שכן ערכי השווי שנבחרו הינם מפרוייקטים דומים המגלמים מצב קנייני זהה.	התכנון המוצע כולל הגדלת צפיפות באופן ניכר, דירות קטנות, שטחים לטובת קרן אחזקה והקצאת שטחים ציבוריים אשר ירשמו ע"ש העירייה. החלק היחסי של כל אחת מדירות הבעלים קטן באופן משמעותי וגורם ההפרעה למושאע גדל בהתאמה.	אני מסכים עם עמדת שמאי המבקש כי יש ליתן הפחתה לעניין הצפיפות. לאור האמור, הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל פרויקט של 5%.
	שימוש ביניים	אין מחלוקת לעניין גובה דמי השכירות בתקופת הביניים, עם זאת נדרש לבחון בשנית האם בכלל נדרשת תקופת דחיה, שבהגיונות תאיין גם את שווי שימוש הביניים.	בין היזם לדיירים קיימת הסכמה לגובה שכ"ד בתקופת הבניה. ההסכם משנת 2019 רלוונטי למועד הקובע.	אני מסכים עם שמאי המבקש כי יש מקום להביא בחשבון תשלומי שכ"ד בתקופה שעד לקבלת היתר בניה והריסת המבנים הקיימים.
	שיעור המימוש לחישוב השבחה	עפ"י בדיקה במערכת מידע נדל"ן ברשות המיסים נמצא כי קיים דיווח למכירתה של **חת חלקה 9**. עסקה זו טרם דווחה לוועדה המקומית. אין זה מתפקידה של הוועדה המקומית להתחקות אחר מימושים בתחום התכנית. על מנת להנפיק היתר בניה למימוש זכויות נדרש לשלם היטל השבחה בגין מלוא הזכויות המבוקשות. ככל ונדרש לנכות מימוש מסויים הרי שיש לעשות זאת הן במצב הקודם והן במצב החדש ולא כפי שנעשה בשומת המבקשים.	בתאריך 22/06/2023 נמכרה **חת חלקה 9 בחלקה 584**. היות ונעשה מימוש בדרך של מכר אחרי המועד הקובע יש לחשב את ההשבחה עבור 32 יח"ד מתוך 33 יח"ד הקיימות, קרי עבור 97% מהזכויות	מעיון בהסכם המכר לתת חלקה 9 שהוצג בפני, עולה בין היתר, כי במקרה דנן, נראה כי התקיים התנאי המתלה ובוצע מימוש זכויות בדרך של מכר, אשר יש להביאו בחשבון בשיעור המימוש לחישוב ההשבחה. שיעור היטל ההשבחה לחלק החייב בהתאם למימוש עבר הנו 97%.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340:

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340 - חלקה 97 בגוש 6205:

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340 - חלקה 97 בגוש 6205					
שטח המגרש במ"ר					499
מצב קודם - תכנית 222					
מהות	זכויות בניה (באחוזים)/שטח במ"ר	שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	סה"כ שטח אקווי'
שטח הבניין בהתאם לגרמושקה חתומה	440.43	404.43	1	1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית 222	3*32% קומות בניכוי הקיים בפועל	74.61	1	0.8	59.69
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר					464.12
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					0.685 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח					**317.92** ₪
מצב חדש - תכנית רג/340					
מהות	זכויות בניה (באחוזים)/שטח במ"ר	שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	סה"כ שטח אקווי'
שטח הבניין בהתאם לגרמושקה חתומה	440.43	404.43	1	1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית 222	3*32% קומות בניכוי הקיים בפועל	74.61	1	0.8	59.69
תוספת מרפסות המהוות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340	3 * 11% קומות	52.69	0.75	0.8	31.62
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר					495.735
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					0.685 ₪
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח					**339.58** ₪
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח					21.66 ₪
היטל השבחה (50%)					**10.83** ₪
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (49.07%)					**5.31** ₪

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג:

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג - חלקה 97 בגוש 6205:

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג - חלקה 97 בגוש 6205						
שטח המגרש במ"ר						499
מצב קודם - תכנית רג/340						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים)/שטח במ"ר**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח הבניין בהתאם לגרמושקה חתומה	440.43	404.43	1	1	1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית 222	3*32% קומות בניכוי הקיים בפועל	74.61	1	0.8	1	59.69
תוספת מרפסות המהוות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340	3 * 11% קומות	52.69	0.75	0.8	1	31.62
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר						495.735
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						0.94 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח						**467.15** ₪
מצב חדש - תכנית רג/340/ג						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים)/שטח במ"ר**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח הבניין בהתאם לגרמושקה חתומה	440.43	404.43	1	1	1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340/ג	40% * 3 קומות בניכוי הקיים בפועל	194.37	1	0.8	1	155.50
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	12 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	36.00	1	1	0.089	3.20
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	-	151.60	0.3	1	0.089	4.05
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר						567.18
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						0.94 ₪
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח						**534.47** ₪
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח						67.32 ₪
היטל השבחה (50%)						**33.66** ₪
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (49.07%)						**16.52** ₪

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג - חלקה 584 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג - חלקה 584 בגוש 6205					
שטח המגרש במ"ר					620
מצב קודם - תכנית רג/340					
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)**	**מקדם אקווי'**			**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	988.50	1			988.50
שטח מרפסות מקורות של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	331.96	0.75			248.97
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר					1237.47
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					0.94 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח					**1,166.11** ₪
מצב חדש - תכנית רג/340/ג					
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)/ זכויות בניה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	988.50	1	1	1	988.50
שטח מרפסות מקורות של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	331.96	0.75	1	1	248.97
חדרי יציאה לגג (5 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	60.00	1	0.8	0.89	42.72
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	381.82	0.3	0.9	0.89	91.75
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר					1371.94
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					0.94 ₪
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח					**1,292.83** ₪
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח					126.72 ₪
היטל השבחה (50%)					**63.36** ₪
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (14.42%)					**9.14** ₪

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג - חלקה 591 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג - חלקה 591 בגוש 6205					
שטח המגרש במ"ר					482
מצב קודם - תכנית רג/340					
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**		**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	1	1		466.32
שטח מרפסות מקורות של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	128.82	0.75	1		96.61
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר					562.94
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					0.94 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח					**530.47** ₪
מצב חדש - תכנית רג/340/ג					
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)/ זכויות בניה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	1	1	1	466.32
שטח מרפסות בנוי בפועל שניתן להסב לכדי שטח עיקרי מכוח תכנית רג/340/ג	76.08	1	0.9	1	68.47
שטח מרפסות בנוי בפועל שלא ניתן להסב לכדי שטח עיקרי	52.74	0.75	1	1	39.55
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	36	1	0.8	0.89	25.63
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	162.38	0.3	0.9	0.89	39.02
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר					639.00
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					0.94 ₪
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח					**602.15** ₪
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח					71.68 ₪
היטל השבחה (50%)					**35.84** ₪
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (9.83%)					**3.52** ₪

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/1:

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/1 - חלקה 97 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/1 - חלקה 97 בגוש 6205						
שטח המגרש במ"ר	499					
מצב קודם - תכנית רג/340/ג						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים)/שטח במ"ר**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח הבניין העיקרי בהתאם לגרמושקא חתומה	440.43	404.43	1	1	1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340/ג	40% * 3 קומות בניכוי הקיים בפועל	194.37	1	0.8	1	155.50
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	12 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	36.00	1	1	0.117	4.21
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	-	151.60	0.3	1	0.117	5.32
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר						569.46
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						234.57 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח						**133,577.67** ₪
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/1						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים)/שטח במ"ר**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח הבניין העיקרי בהתאם לגרמושקא חתומה	440.43	404.43	1	1	1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340/ג	40% * 3 קומות בניכוי הקיים בפועל	194.37	1	0.8	1	155.50
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	12 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	36.00	1	1	0.117	4.21
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	11 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	33.00	1	1	0.117	3.86
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	-	118.60	0.3	1	0.117	4.16
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר						572.16
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						234.57 ₪
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח						**134,211.43** ₪
ההשבחה, בש"ח						633.76 ₪
היטל השבחה (50%)						**316.88** ₪
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (49.07%)						**155.49** ₪

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/1 - חלקה 584 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/1 - חלקה 584 בגוש 6205					
שטח המגרש במ"ר	620				
מצב קודם - תכנית רג/340/ג					
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	988.50	1	1	1	988.50
שטח מרפסות מקורות של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	331.96	0.75	1	1	248.97
חדרי יציאה לגג (5 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	60.00	1	0.8	0.89	42.72
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	381.82	0.3	0.9	0.89	91.75
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר					1371.94
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					234.57 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח					**321,817.82** ₪
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/1					
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)/ זכויות בניה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	988.50	1	1	1	988.50
שטח מרפסות מקורות של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	331.96	0.75	1	1	248.97
חדרי יציאה לגג (5 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	60	1	0.8	0.89	42.72
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (5 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	55	1	0.9	0.89	44.05
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	326.82	0.3	0.9	0.89	78.54
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר					1402.78
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					234.57 ₪
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח					**329,051.60** ₪
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח					7,233.78 ₪
היטל השבחה (50%)					**3,616.89** ₪
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (14.42%)					**521.71** ₪

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/1 - חלקה 591 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/1 - חלקה 591 בגוש 6205						
שטח המגרש במ"ר						482
מצב קודם - תכנית רג/340/ג						
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**		**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	1	1	1		466.32
שטח מרפסות בנוי בפועל שניתן להסב לכדי שטח עיקרי מכוח תכנית רג/340/ג	76.08	1	0.9	1		68.47
שטח מרפסות בנוי בפועל שלא ניתן להסב לכדי שטח עיקרי	52.74	0.75	1	1		39.55
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	36.00	1	0.8	0.89		25.63
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	162.38	0.3	0.9	0.89		39.02
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר						639.00
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						₪ 234.57
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח						**₪ 149,890.34**
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/1						
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)/ זכויות בניה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**		**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	1	1	1		466.32
שטח מרפסות בנוי בפועל שניתן להסב לכדי שטח עיקרי מכוח תכנית רג/340/ג	76.08	1	0.9	1		68.47
שטח מרפסות בנוי בפועל שלא ניתן להסב לכדי שטח עיקרי	52.74	0.75	1	1		39.55
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	36.00	1	0.8	0.89		25.63
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	33.00	1	0.9	0.89		26.43
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	129.38	0.3	0.9	0.89		31.09
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר						657.50
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						₪ 234.57
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח						**₪ 154,230.61**
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח						₪ 4,340.27
היטל השבחה (50%)						**₪ 2,170.13**
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (9.83%)						**₪ 213.37**

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/11:

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/11 - חלקה 97 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/11 - חלקה 97 בגוש 6205							
שטח המגרש במ"ר							499
מצב קודם - תכנית רג/340/ג/1							
מהות	**זכויות בניה (באחוזים)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחייה**		**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח הבניין העיקרי בהתאם לגרמושקא חתומה	440.43	404.43	1	1	1		404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340/ג	40% * 3 קומות בניכוי הקיים בפועל	194.37	1	0.8	1		155.50
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	69.00	1	1	0.299		20.60
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	-	118.60	0.3	1	0.299		10.62
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר							591.15
שווי מ"ר מבונה, בש"ח							₪ 4,000
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח							**₪ 2,364,601.15**
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/11							
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחייה**		**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח הבניין העיקרי בהתאם לגרמושקא חתומה	440.43	404.43	1	1	1		404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340/ג	40% * 3 קומות בניכוי הקיים בפועל	194.37	1	0.8	1		155.50
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	69.00	1	1	0.299		20.60
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	-	118.60	0.3	1	0.299		10.62
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	55.84	1	1	0.299		16.67
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר							607.82
שווי מ"ר מבונה, בש"ח							₪ 4,000
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח							**₪ 2,431,289.39**
ההשבחה, בש"ח							₪ 66,688.24
מקדם אי וודאות וסיכון במימוש הזכויות מכוח תכנית זו							0.7
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח							₪ 46,681.77
היטל השבחה (50%)							**₪ 23,340.89**
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (79.77%)							**₪ 18,618.43**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/11 - חלקה 591 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/11 - חלקה 591 בגוש 6205					
שטח המגרש במ"ר					482
מצב קודם - תכנית רג/340/ג/1					
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	1	1	1	466.32
שטח מרפסות בנוי בפועל שניתן להסב לכדי שטח עיקרי מכוח תכנית רג/340/ג	76.08	1	0.9	1	68.47
שטח מרפסות בנוי בפועל שלא ניתן להסב לכדי שטח עיקרי	52.74	0.75	1	1	39.55
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	36.00	1	0.8	0.89	25.63
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	33.00	1	0.9	0.89	26.43
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	129.38	0.3	0.9	0.89	31.09
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר					657.50
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					4,000 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח					**2,630,006.73 ₪**
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/11					
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	466.32	1	1	1	466.32
שטח מרפסות בנוי בפועל שניתן להסב לכדי שטח עיקרי מכוח תכנית רג/340/ג	76.08	76.08	1	0.9	1	68.47
שטח מרפסות בנוי בפועל שלא ניתן להסב לכדי שטח עיקרי	52.74	52.74	0.75	1	1	39.55
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	36.00	36.00	1	0.8	0.89	25.63
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	33.00	33.00	1	0.9	0.89	26.43
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	129.38	129.38	0.30	0.9	0.89	31.09
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	53.12	1	1	0.21	11.14
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר						668.64
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						4,000 ₪
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח						**2,674,563.11 ₪**
ההשבחה, בש"ח						44,556.39 ₪
מקדם אי וודאות וסיכון במימוש הזכויות מכוח תכנית זו						0.7
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח						31,189.47 ₪
היטל השבחה (50%)						**15,594.74 ₪**
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (33.33%)						**5,198.25 ₪**

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/19:

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/19 - חלקה 97 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/19 - חלקה 97 בגוש 6205						
שטח המגרש במ"ר						499
מצב קודם - תכנית רג/340/ג/11						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח הבניין העיקרי בהתאם לגרמושקא חתומה	440.43	404.43	1	1	1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340/ג	40% * 3 קומות בניכוי הקיים בפועל	194.37	1	0.8	1	155.50
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	69.00	1	1	0.397	27.38
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	-	118.60	0.3	1	0.397	14.12
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	55.84	1	1	0.397	22.16
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר						623.58
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						4,488 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח						**2,798,893.25 ₪**
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/19						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח הבניין העיקרי בהתאם לגרמושקא חתומה	440.43	404.43	1	1	1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340/ג	40% * 3 קומות בניכוי הקיים בפועל	194.37	1	0.8	1	155.50
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	69.00	1	1	0.397	27.38
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	-	118.60	0.3	1	0.397	14.12
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	55.84	1	1	0.397	22.16
תוספת שטח עיקרי	48.00	48.00	1	1	0.397	19.05
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר						642.62
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						4,488 ₪
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח						**2,884,377.81 ₪**
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח						85,484.56 ₪
היטל השבחה (50%)						**42,742.28 ₪**
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (100%)						**42,742.28 ₪**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/19 - חלקה 591 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/19 - חלקה 591 בגוש 6205						
שטח המגרש במ"ר	482					
מצב קודם - תכנית רג/340/ג/11						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקוי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	466.32	1	1	1	466.32
שטח מרפסות בנוי בפועל שניתן להסב לכדי שטח עיקרי מכוח תכנית רג/340/ג	76.08	76.08	1	0.9	1	68.47
שטח מרפסות בנוי בפועל שלא ניתן להסב לכדי שטח עיקרי	52.74	52.74	0.75	1	1	39.55
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	36.00	36.00	1	0.8	0.89	25.63
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	33.00	33.00	1	0.9	0.89	26.43
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	129.38	129.38	0.3	0.9	0.89	31.09
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	53.12	1	1	0.279	14.80
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר						672.30
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						₪ 4,488
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח						**₪ 3,017,603.27**
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/19						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקוי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	466.32	1	1	1	466.32
שטח מרפסות בנוי בפועל שניתן להסב לכדי שטח עיקרי מכוח תכנית רג/340/ג	76.08	76.08	1	0.9	1	68.47
שטח מרפסות בנוי בפועל שלא ניתן להסב לכדי שטח עיקרי	52.74	52.74	0.75	1	1	39.55
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	36.00	36.00	1	0.8	0.89	25.63
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	33.00	33.00	1	0.9	0.89	26.43
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	129.38	129.38	0.3	0.9	0.89	31.09
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	53.12	1	1	0.279	14.80
תוספת שטח עיקרי	48.00	48.00	1	1	0.279	13.38
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר						685.68
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						₪ 4,488
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח						**₪ 3,077,642.58**
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח						₪ 60,039.31
היטל השבחה (50%)						**₪ 30,019.66**
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (33.33%)						**₪ 10,006.55**

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/21:

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/21 - חלקה 97 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/21 - חלקה 97 בגוש 6205						
שטח המגרש במ"ר	499					
מצב קודם - תכנית רג/340/ג/19						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקוי' במ"ר**
שטח הבניין העיקרי בהתאם לגרמושקא חתומה	440.43	404.43	1	1	1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340/ג	40% * 3 קומות בניכוי הקיים בפועל	194.37	1	0.8	1	155.50
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	69.00	1	1	0.40	27.58
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	-	118.60	0.3	1	0.40	14.22
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	55.84	1	1	0.40	22.32
תוספת שטח עיקרי	48	48.00	1	1	0.40	19.19
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר						643.24
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						₪ 4,541
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח						**₪ 2,920,957.63**
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/21						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקוי' במ"ר**
שטח הבניין העיקרי בהתאם לגרמושקא חתומה	440.43	404.43	1	1	1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340/ג	40% * 3 קומות בניכוי הקיים בפועל	194.37	1	0.8	1	155.50
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	40 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה או 50% משטחה העיקרי (לפי הנמוך)	93.80	1	1	0.40	37.50
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	-	93.80	0.3	1	0.40	11.25
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	55.84	1	1	0.40	22.32
תוספת שטח עיקרי	48	48	1	1	0.40	19.19
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר						650.18
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						₪ 4,541
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח						**₪ 2,952,470.31**
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח						₪ 31,512.68
היטל השבחה (50%)						**₪ 15,756.34**
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (100%)						**₪ 15,756.34**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/21 - חלקה 584 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/21 - חלקה 584 בגוש 6205					
שטח המגרש במ"ר	620				
מצב קודם - תכנית רג/340/ג1					
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקוי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	988.50	1	1	1	988.50
שטח מרפסות מקורות של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	331.96	0.75	1	1	248.97
חדרי יציאה לגג (5 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	60.00	1	0.8	0.89	42.72
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	55.00	1	0.9	0.89	44.05
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	326.82	0.3	0.9	0.89	78.54
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר					1402.78
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					4,541 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח					**6,370,034.86 ₪**
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/21					
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)/ זכויות בניה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקוי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	988.50	1	1	1	988.50
שטח מרפסות מקורות של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	331.96	0.75	1	1	248.97
חדרי יציאה לגג (5 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	60.00	1	0.8	0.89	42.72
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (5 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה	104.75	1	0.9	0.89	83.90
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	277.07	0.3	0.9	0.89	66.58
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר					1430.68
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					4,541 ₪
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח					**6,496,704.75 ₪**
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח					126,669.89 ₪
היטל השבחה (50%)					**63,334.95 ₪**
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (44.73%)					**28,327.99 ₪**

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/21 - חלקה 591 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית ר"ג/340/ג/21 - חלקה 591 בגוש 6205						
שטח המגרש במ"ר	482					
מצב קודם - תכנית ר"ג/340/ג/19						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקוי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	466.32	1	1	1	466.32
שטח מרפסות בנוי בפועל שניתן להסב לכדי שטח עיקרי מכוח תכנית רג/340	76.08	76.08	1	0.9	1	68.47
שטח מרפסות בנוי בפועל שלא ניתן להסב לכדי שטח עיקרי	52.74	52.74	0.75	1	1	39.55
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	12 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	36.00	1	0.8	0.89	25.63
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה	11 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	33.00	1	0.9	0.89	26.43
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	129.38	129.38	0.3	0.9	0.89	31.09
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	53.12	1	1	0.28	14.91
תוספת שטח עיקרי	48.00	48.00	1	1	0.28	13.48
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר						685.89
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						4,541 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח						**3,114,635.25 ₪**
מצב חדש - תכנית ר"ג/340/ג/21						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקוי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	466.32	1	1	1	466.32
שטח מרפסות בנוי בפועל שניתן להסב לכדי שטח עיקרי מכוח תכנית	76.08	76.08	1	0.9	1	68.47
שטח מרפסות בנוי בפועל שלא ניתן להסב לכדי שטח עיקרי	52.74	52.74	0.75	1	1	39.55
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	12 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	36.00	1	0.8	0.89	25.63
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	40 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה או 50% משטחה העיקרי (לפי הנמוך)	54.40	1	0.9	0.89	43.57
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	107.98	107.98	0.3	0.9	0.89	25.95
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	53.12	1	1	0.28	14.91
תוספת שטח עיקרי	48.00	48.00	1	1	0.28	13.48
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר						697.89
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						4,541 ₪
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח						**3,169,122.41 ₪**
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח						54,487.15 ₪
היטל השבחה (50%)						**27,243.58 ₪**
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (33.33%)						**9,081.19 ₪**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/15:

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/15 - חלקה 97 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/15 - חלקה 97 בגוש 6205						
שטח המגרש במ"ר	499					
מצב קודם - תכנית ר"ג/340/ג/21						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח הבניין העיקרי בהתאם לגרמושקא חתומה	440.43	404.43	1	1	1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340/ג	40% * 3 קומות בניכוי הקיים בפועל	194.37	1	0.8	1	155.50
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	40 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה או 50% משטחה העיקרי (לפי הנמוך)	93.80	1	1	0.402	37.71
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	-	93.80	0.3	1	0.402	11.31
תוספת שטח מקסימלית של 16%	0.16	55.84	1	1	0.402	22.45
תוספת שטח עיקרי	48.00	48.00	1	1	0.402	19.30
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר						650.69
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						4,556 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח						**2,964,721.76** ₪
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/15						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**		**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח הבניין העיקרי בהתאם לגרמושקא חתומה	440.43	404.43	1		1	404.43
זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית רג/340/ג	40% * 3 קומות בניכוי הקיים בפועל	194.37	1		1	194.37
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה	40 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה או 50% משטחה העיקרי (לפי הנמוך)	93.80	1		0.402	37.71
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	-	93.80	0.3		0.402	11.31
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	55.84	1		0.402	22.45
תוספת שטח עיקרי	48.00	48.00	1		0.402	19.30
תוספת שטח מחסנים דירתיים	6 מ"ר ליח"ד	60.00	0.9		0.402	21.71
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר						711.28
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						4,556 ₪
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח						**3,240,752.68** ₪
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח						276,030.91 ₪
היטל השבחה (50%)						**138,015.46** ₪
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (100%)						**138,015.46** ₪

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/15 - חלקה 584 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/15 - חלקה 584 בגוש 6205					
שטח המגרש במ"ר					620
מצב קודם - תכנית רג/340/ג/21					
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	988.50	1	1	1	988.50
שטח מרפסות מקורות של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	331.96	0.75	1.00	1	248.97
חדרי יציאה לגג (5 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה	60.00	1	0.8	0.89	42.72
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (5 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	104.75	1	0.9	0.89	83.90
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	277.07	0.3	0.9	0.89	66.58
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר					1430.68
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					₪ 4,556
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח					**₪ 6,518,522.58**
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/15					
מהות	**שטח במ"ר עפ"י גרמושקא חתומה (בניכוי חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לקומה)/ זכויות בניה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי'**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	988.50	1	1	1	988.50
שטח מרפסות מקורות של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	331.96	0.75	1	1	248.97
חדרי יציאה לגג (5 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	60.00	1	0.8	0.89	42.72
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (5 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	104.75	1	0.9	0.89	83.90
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	277.07	0.3	0.9	0.89	66.58
תוספת שטח מחסנים דירתיים	72.00	0.9	1	0.298	19.30
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר					1449.97
שווי מ"ר מבונה, בש"ח					₪ 4,556
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח					**₪ 6,606,445.42**
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח					₪ 87,922.84
היטל השבחה (50%)					**₪ 43,961.42**
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (44.73%)					**₪ 19,662.75**

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/340/ג/15 - חלקה 591 בגוש 6205 :

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רג/340/ג/15 - חלקה 591 בגוש 6205						
שטח המגרש במ"ר						482
מצב קודם - תכנית רג/340/ג/21						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	466.32	1	1	1	466.32
שטח מרפסות בנוי בפועל שניתן להסב לכדי שטח עיקרי מכוח	76.08	76.08	1	0.9	1	68.47
שטח מרפסות בנוי בפועל שלא ניתן להסב לכדי שטח עיקרי	52.74	52.74	0.75	1	1	39.55
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה	23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	36.00	1	0.8	0.89	25.63
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	40 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה או 50% משטחה העיקרי (לפי הנמוך)	54.40	1	0.9	0.89	43.57
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	107.98	107.98	0.3	0.9	0.89	25.95
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	53.12	1	1	0.282	15.00
תוספת שטח עיקרי	48.00	48.00	1	1	0.282	13.55
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר						698.05
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						₪ 4,556
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח						**₪ 3,180,500.11**
מצב חדש - תכנית רג/340/ג/15						
מהות	**זכויות בניה (באחוזים/במ"ר)**	**שטח במ"ר (בניכוי 12 מ"ר חדר מדרגות לקומה)**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**מקדם דחיה ומושעא**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי של הבניין בהתאם לגרמושקא חתומה	466.32	466.32	1	1	1	466.32
שטח מרפסות בנוי בפועל שניתן להסב לכדי שטח עיקרי מכוח תכנית רג/340/ג	76.08	76.08	1	0.9	1	68.47
שטח מרפסות בנוי בפועל שלא ניתן להסב לכדי שטח עיקרי	52.74	52.74	0.75	1	1	39.55
חדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה	מ"ר ליח"ד בקומה העליונה 23	36.00	1	0.8	0.89	25.63
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (3 חדרים בהתאם למס' הדירות בקומה העליונה)	40 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה או 50% משטחה העיקרי (לפי הנמוך)	54.40	1	0.9	0.89	43.57
מרפסות גג (קונטור קומה עליונה בניכוי חדרי יציאה לגג)	107.98	107.98	0.3	0.9	0.89	25.95
תוספת שטח מקסימלית של 16%	16%	53.12	1	1	0.282	15.00
תוספת שטח עיקרי	48.00	48.00	1	1	0.282	13.55
תוספת שטח מחסנים דירתיים	6 מ"ר ליח"ד	60.00	0.9	1	0.282	15.25
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר						713.30
שווי מ"ר מבונה, בש"ח						₪ 4,556
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח						**₪ 3,249,969.54**
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח						₪ 69,469.43
היטל השבחה (50%)						**₪ 34,734.71**
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (33.33%)						**₪ 11,578.24**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה לתכנית רג/1718:

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות בדרך של היתר מכוח תכנית ר"ג/1718 - חלקות 97, 584, 591 בגוש 6205				
מצב קודם				
מהות				שטח במ"ר
שטח רשום במ"ר בחלקה 97 בגוש 6205 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים)				430
שטח רשום במ"ר בחלקה 584 בגוש 6205 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים)				825
שטח רשום במ"ר בחלקה 591 בגוש 6205 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים)				418.04
סה"כ שטח רשום במ"ר (לא כולל שטח מרפסות סגורות)				1673
שווי מ"ר בנוי, כולל מע"מ, בש"ח (מגלם מרפסות סגורות אשר אינן כלולות בשטח הרשום של הדירה וכן משקף פוטנציאל כללי להרחבת הדירות עפ"י תכניות שונות				₪ 28,190
סה"כ שווי המצב הקודם, כולל מע"מ, בש"ח				**₪ 47,163,712.88**
מצב חדש				
מהות				שטח במ"ר
שטח עיקרי מבוקש למגורים				8991
שווי מ"ר מבונה אקוו' (בנטרול מרפסות ולא כולל מע"מ)				₪ 10,193
סה"כ שווי מרכיב המגורים (לא כולל מע"מ), טרם הפחתות, בש"ח				**₪ 91,643,696.42**
שטח מבוקש למסחר (כולל העמסה של 20% ש"ש ביחס לשטח העיקרי המבוקש)	319.99	1.2		383.988
שווי מ"ר מבונה למסחר (לא כולל מע"מ), בש"ח				₪ 13,000
סה"כ שווי מרכיב המסחר (לא כולל מע"מ), טרם הפחתות, בש"ח				**₪ 4,991,844.00**
סה"כ שווי המצב החדש טרם הפחתות (לא כולל מע"מ), בש"ח				**₪ 96,635,540.42**
הפחתה בגין עלויות הריסה (בהתאם לשטחים הבנויים בפועל, לפי 500 ש"ח למ"ר) ולאחר קיזוז החיסכון באגרות בניה				₪ 1,126,168
מקדם דחיה למימוש הזכויות עד קבלת היתר בניה (N=3, I=6%)				0.84
מקדם התאמה למורכבות גודל פרוייקט				0.95
סה"כ שווי המצב החדש לאחר הפחתות (לא כולל מע"מ), בש"ח				**₪ 76,181,935.31**
תוספת בגין שימוש ביניים בדירות הקיימות בתקופת הדחיה, בש"ח				**₪ 5,211,999.28**
סה"כ שווי המצב החדש לאחר הפחתות ובתוספת שימוש ביניים, בש"ח				**₪ 81,393,934.59**
סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח				₪ 34,230,221.72
היטל השבחה (50%)				**₪ 17,115,110.86**
היטל השבחה בהתאם לחלק החייב לאור מימושי עבר (97.73%)				**₪ 16,726,131.07**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6205 חלקות 97, 584, 591, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר הכולל הקלות, כדלקמן:

גו"ח 6205/97				
מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה כולל מימושי עבר
תכנית רג/340	11/01/1980	21.66 ₪	10.83 ₪	5.31 ₪
תכנית רג/340/ג	29/08/1980	67.32 ₪	33.66 ₪	16.52 ₪
תכנית רג/340/ג/1	14/04/1985	633.76 ₪	316.88 ₪	155.49 ₪
תכנית רג/340/ג/11	19/02/2001	46,681.77 ₪	23,340.89 ₪	18,618.43 ₪
תכנית רג/340/ג/19	12/12/2005	85,484.56 ₪	42,742.28 ₪	42,742.28 ₪
תכנית רג/340/ג/21	27/01/2006	31,512.68 ₪	15,756.34 ₪	15,756.34 ₪
תכנית רג/340/ג/15	03/03/2006	276,030.91 ₪	138,015.46 ₪	138,015.46 ₪

גו"ח 6205/584				
מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה כולל מימושי עבר
תכנית רג/340	11/01/1980	-	-	-
תכנית רג/340/ג	29/08/1980	126.72 ₪	63.36 ₪	9.14 ₪
תכנית רג/340/ג/1	14/04/1985	7,233.78 ₪	3,616.89 ₪	521.71 ₪
תכנית רג/340/ג/11	19/02/2001	-	-	-
תכנית רג/340/ג/19	12/12/2005	-	-	-
תכנית רג/340/ג/21	27/01/2006	126,669.89 ₪	63,334.95 ₪	28,327.99 ₪
תכנית רג/340/ג/15	03/03/2006	87,922.84 ₪	43,961.42 ₪	19,662.75 ₪

גו"ח 6205/591				
מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה כולל מימושי עבר
תכנית רג/340	11/01/1980	-	-	-
תכנית רג/340/ג	29/08/1980	71.68 ₪	35.84 ₪	3.52 ₪
תכנית רג/340/ג/1	14/04/1985	4,340.27 ₪	2,170.13 ₪	213.37 ₪
תכנית רג/340/ג/11	19/02/2001	31,189.47 ₪	15,594.74 ₪	5,198.25 ₪
תכנית רג/340/ג/19	12/12/2005	60,039.31 ₪	30,019.66 ₪	10,006.55 ₪
תכנית רג/340/ג/21	27/01/2006	54,487.15 ₪	27,243.58 ₪	9,081.19 ₪
תכנית רג/340/ג/15	03/03/2006	69,469.43 ₪	34,734.71 ₪	11,578.24 ₪

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

גו"ח 6205/97,584,591				
מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה כולל מימושי עבר
תכנית רג/1718	08/12/2020	34,230,221.72 ₪	17,115,110.86 ₪	16,726,131.07 ₪

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ,סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com