גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 1/8/2024
מס' תיק-פניה 846-1261-2023א'

לכבוד,

מתוקה השקעות בע"מ – המבקשת
באמצעות רון זרניצקי – שמאי מקרקעין
דוא"ל: ron@sarnitzky.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה – המשיבה
באמצעות שאול לב – שמאי מקרקעין
דוא"ל: shaul-lev@barak.net.il

שומה מכרעת מתוקנת[1]
גוש 6532
חלק מחלקות 36,37
סוקולוב 89 פינת הדר 1
הרצליה

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכנית כפי שיפורט להלן ומימושה בדרך של מכר.

התיקון לשומה המקורית נדרש עקב טעות תחשיבית בכך שבשווי הנכס במצב חדש נכללו זכויות בניה לניוד בסך 300 מ"ר שמקורן במבנה המיועד לשימור אך הזכויות נוצלו כאמור במבנה (אשר תרומתו לשווי הובאה בחשבון) ולפיכך אינן מיועדות לניוד.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 04/05/2024.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

תכנית	מועד קובע
הר/2000/שמ	09/11/2021

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 27/12/2023 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

[1] בהמשך לשומה מקורית מיום 30/06/2024 ולאחר תיקון טעות תחשיבית.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת השמאים רון זרניצקי ויוסף זרניצקי מיום 04/07/2023.
- העתק רישום מפנקס הזכויות.
- הצעת מחיר עבור שימור הבנין הנדון מאת א.א.מ.מ. הנדסה בע"מ.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאים שאול לב ושלמה מרקוביץ מיום 18/04/2023.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 03/08/2023.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6532.	
חלק מחלקות:	36,	37.
שטח החלקה הרשום:	449 מ"ר,	441 מ"ר.
שטח חלקה 37 נטו:	כ- 400 מ"ר.[2]	
חלק בלתי מסוים בחלקות:	9/87	9/87.
כתובת:	רח' סוקולוב 89 פינת רח' הדר 1, הרצליה.	
סוג הנכס:	בנין ותיק בן 2 קומות למגורים המיועד לשימור.	

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו חלק בלתי מסוים מבניין מגורים ותיק בן שתי קומות ברחובות סוקולוב 89 פינת רחוב הדר 1 בהרצליה, הידוע כחלקה 37 בגוש 6532 ובצמוד לו קיימת חלקה 36 בגוש הנדון אשר נכללת במינוי הנדון אך אינה נכללת בתכנית שבנדון ולא נדרש בגינה תשלום היטל השבחה כך שההשבחה תיבחן לגבי חלקה 37 בלבד.

חלקה 37 דמויית ריבוע בשטח רשום 441 מ"ר, פינתית, אורך החזית הדרומית לרחוב סוקולוב כ- 20 מ' ואורך החזית המזרחית לרחוב הדר כ- 22 מ'.

במועד הקובע קיים על החלקה בניין דו קומתי אשר הוקם בשנות השלושים של המאה הקודמת כבניין בסגנון בינלאומי הידוע כ- "בית אפרתי" ובו שתי קומות ובכל קומה 2 יח"ד ובסה"כ 4 יח"ד כאשר בהתאם למידע מאת שמאי המבקשת אחת מהן מוחזקת על ידי דייר מוגן[3].

שטח הבניין כ-300 מ"ר + כ- 45 מ"ר מרפסות כמפורט בהמשך[4].

<u>הסביבה</u>

רחוב סוקולוב מהווה עורק תחבורה ציבורית ראשי בעיר, ומהווה את המשכו של רחוב ויצמן לכיוון מזרח.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, מסחר ומשרדים ומבני ציבור, לאורך רחוב סוקולוב בנויים מבנים בבניה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

---

[2] לפי מדידה גראפית כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת בנכס מאת עאטף עאלם.

[3] בהתאם לשומה מכרעת קודמת בנכס מאת עאטף עאלם קיימים בנכס דיירים מוגנים (לא צוין כמה).

[4] בהתאם למדידה גראפית מתוך תשריט הקומות ממסמך תיעוד מקדים מיום 19/01/2015 שנערך ע"י אדריכל יאיר זיק מטעם בעלי הנכס.

7. מצב תכנוני

7.1 המצב הקודם

7.1.1 תכנית הר/492

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1084 מתאריך 23/04/1964.

התכנית מגדירה את חלקה 37 שבנדון כאזור מסחרי ומסמנת בינוי בקיר משותף עם חלקה 35 ממערב.

אחוזי הבניה הינם 35% בקומה המסחרית ו- 42% בקומות העליונות.

במגרשים להם חזית לרחוב סוקולוב ולדרך מקבילה לו, מותרת הקמת בנינים בני 4 קומות לחזית רחוב סוקולוב ו- 2 קומות מעל קומת עמודים לחזית הרחוב הפנימי.

7.1.2 תכנית הר/533

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1242 מתאריך 09/12/1965.

התכנית מסמנת את רחוב סוקולוב ברוחב 20 מ' (לאחר הרחבת הדרך).

7.1.3 תכנית הר/2000מ'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3807 מתאריך 25/10/1990.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית ומשרדים יותר מרתף לפי היטל הקומה המסחרית, שישמש לחניה, מקלט, מתקנים שונים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד, אולם התעמלות/משחקים/חוגים. בנוסף, המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה למסחר בתנאי הצמדה (כך במקור, ג.ה.) שטחי המרתף לשטחי המסחר העיליים כאשר שטחי המרתף לאחסנה למסחר לא יעלו על 50% מגודל הקומה.

הערה: מותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת לחניה בלבד, בתנאי גישות נפרדות למגורים. לא יורשו במרתף יחידות מגורים ומסחר ושימושים להפקת רווחים.

7.1.4 תכנית הר/1485

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4958 מתאריך 08/02/2001.

התכנית נקראת: "תכנית מרכז העיר- שיקום רח' סוקולוב" והיא חלה על שטח שגודלו כ- 109 דונם במרכז העיר משני צידי רחוב סוקולוב.

התכנית מסמנת את חלקות 37-35 בגוש 6532 כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש בייעוד אזור מיוחד למסחר ומגורים כאשר בחלקות 35,36 מסומנת חזית מסחרית ואילו חלקה 37 שבנדון מסומנת ככיכר עירונית בשטח שלא יפחת מ- 350 מ"ר.

זכויות הבניה למגרשים בתחום התכנית:

תכלית	מיקום	שטח עיקרי	שטח שירות	מס' קומות	הערות
מסחר	קומת קרקע בלבד	50%	5%	1	
מגורים ומשרדים	בכל הקומות	180%	40%	עד 8 קומות	פירוט מס הקומות לפי נספח בינוי[5]
חניון ציבורי	במרתפים				
סה"כ	מעל מפלס הכניסה	230%	45%	עד 9 קומות	
	מרתפי חניה		300%[6]	3	

[5] לפי נספח הבינוי מס' הקומות בחלקה 37 בנוי כיום הינו 1+1, ויותר בחלקות 37-34 להקים בניין הכולל קומה קרקע + 8 קומות וכיכר עירונית בשטח 350 מ"ר.

[6] ניתן ליעד שטח לאחסנה במפלס העליון של המרתפים בשיעור שלא יעלה על 35% מתוך 300% הנ"ל.

- לא יותר שימושי משרדים ומגורים במבנה אחד, למעט קומה ראשונה שמעל המסחר.
- במקרה של שימוש למגורים, מספר יח״ד יחושב כך ששטח דירה ממוצע יהיה 100 מ״ר עיקרי, ולא יפחת מ-80 מ״ר עיקרי הכול במסגרת זכויות הבניה. מס׳ היחידות יקבע עפ״י המנה המתקבלת מחלוקת שטח הבניה העיקרי למגורים ב- 100, במידה והשארית גודלה מ-0.5 היא תיחשב כיחידת מגורים שלמה.
- <u>גובה המבנים, מס׳ הקומות-</u> גובה המבנה ומס׳ הקומות בתחום הנמצא עד ל- 16 מטר מקו המגרש לרח׳ סוקולוב, יהיה 4 קומות מעל קומה מסחרית. גובה תקרת הקומה המסחרית לא יעלה על 6 מ׳ מעל גובה ציר הדרך הסמוכה למבנה.
- <u>קווי בניין-</u> קווי הבנין בחזית האחורית במגרשים 37-34 בגוש 6532 יהיו- 5 מ׳ בקומות המסחר וקומות המגורים, 7 מ׳ בקומות ג׳,ד׳ ו- 10 מ׳ לקומות נוספות.
- <u>חניה:</u> בחלקות 37-35 מספר החניות יהיה גבוה ב- 20% מהנדרש עפ״י תקן החניה התקף לשימושים אשר ייבנו במגרש, ובנייתן תהיה תנאי בכל היתר בניה שיוצא במגרש. היזם יהיה רשאי לבקש בניית חניות עודפות נוספות, אשר לא יוצמדו, לא ימכרו ולא יושכרו באופן קבוע למעט ליחידות המיועדות לשימושים מסחריים במגרש. יותרו 3 קומות מרתף, בשתי קומות המרתף התחתונות יותר שימוש של חניה בלבד.
- בשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בתנאי שקיימת הסכמת הבעלים ובכפוף לאישור תשריט חלוקה. אם לא תהיה הסכמה, תוגש תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג׳ סימן ז׳ בחוק התכנון והבניה.
- תנאי להיתר בניה לתחום חלקות 37-35 בגוש 6532 יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלית אשר תציג כיכר עירונית בשטח מינימלי של 350 מ״ר ופתרון כניסות למרתפי חניה בכל המתחם.
- שטח מעברים עם זיקת הנאה לציבור- לא תותר בנייה בכיכרות העירוניות הנמצאות באזור מיוחד למסחר ומגורים, יותר פיתוח גנני, ריהוט ואביזרי רחוב או אלמנטים אדריכליים ואחרים שיאושרו או יחויבו ע״י הועדה המקומית המשתלבים באופי השטח ובתפקודו. הועדה המקומית רשאית להתנות היתרי בניה או שינוי בשימוש הקיים במבנים, בפיתוח השטחים עם זכות מעבר לציבור, עפ״י הנחיות מהנדס העיר, וכן ברישום זיקת הנאה על המעבר הציבור, בלשכת רישום המקרקעין.

7.1.5. <u>תכנית הר/1485/ב</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5285 מתאריך 24/03/2004.

התכנית מתירה המרת שטח עיקרי ממסחר למגורים בתנאים הבאים:

- הועדה המקומית השתכנעה כי הפתרון המוצע מועדף על פני מיצוי הזכויות למסחר במלואן.
- השטח העיקרי למסחר לא יפחת מ- 30% משטח המגרש נטו ביעוד מסחר ומגורים מיוחד.

מספר יח״ד יחושב עפ״י המנגנון שנקבע בהוראות תכנית הר/1485 ובהתייחס לשטחי המגורים הנוצרים עפ״י תכנית זו.

יותר מיקום של יחידות דיור במפלס שטחי המסחר בתנאי שבהיתר הבניה יוצגו הפרדה נאותה בין דירות המגורים לשטחי המסחר ואמצעים למניעת מטרדים למגורים.

במידה ונוספו יחידות דיור בהיתר שמוצא מכוחה של תכנית זו או בהקלה, תותר תוספת לשטחי השרות למגורים בהיקף שלא יעלה על 15 מ״ר לכל יח״ד מעל פני הקרקע.

מקומות החניה הנדרשים לכל יחידת דיור שנוספת מכוחה של תכנית זו יהיו תת קרקעיים בלבד.

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. <u>תכנית הר/2000/שמ (504-0113134)</u>[7]

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 9944 מתאריך 25/10/2021.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור, שיקום ותחזוקת המורשת הבנויה של העיר הרצליה, הכוללת אתרים ואזורים הנושאים ערכים תרבותיים, היסטוריים וארכיטקטוניים.

התוכנית סיווגה את "בית אפרתי" שבנדון (גו"ח 6532/37) כמבנה לשימור (מבנה מס' 63) לגביו יבוצע שימור האתר והצמחייה ללא בניה נוספת.

שטחים לבניה הניתנים כתמריץ לשימור באים בנוסף לזכויות הבניה התקפות במגרש לשימור.

בהתאם למסמך רקע מס' 3 המצורף לתכנית, השטח הבנוי בחלקה הינו כ- 348 מ"ר.

<u>שימושים</u>

השימושים המותרים באתרים לשימור יהיו עפ"י תוכניות מאושרות במקרקעין, בחזית המבנה המסומן לשימור יתאפשרו בנוסף לשימושים המאושרים גם השימושים הבאים: בית קפה, בית אוכל, חנויות, מרכז מידע, מרכז מבקרים, סטודיו וגלריה לאומנים, חלל תצוגה ומוזיאון וכן שימושים דומים הפתוחים לקהל הרחב. בבחינת השימושים ישקלו ההיבטים הבאים: התאמת השימוש למבנה המקורי, לאופי הרחוב ולסביבתו. בסמכות הועדה המקומית להרחיב את השימושים מעבר לאמור, לשימוש מסחרי בלבד במבנה לשימור, בכפוף לפרסום במתכונת של הקלה עפ"י החוק.

<u>הוראות שימור</u>

- לא תותר הריסת אתר לשימור או חלקים ממנו, אלא אם נספח הבינוי או תיק תיעוד מאושר מאפשר זאת.
- מימוש זכויות הבניה ותמריצי השימור מותנה בביצוע הוראות השימור הקבועות בתכנית ומיצוי זכויות באתר ככל הניתן הכול בכפוף לנספח הבינוי המחייב לעניין מס' הקומות וקווי בניין מרביים.
- ככל הניתן ימומשו כל הזכויות המוקנות במגרש ,ניתן יהיה לקבל זכויות עודפות לביצוע השימור במגרש אחר. רק ככל שנותרו זכויות מוקנות ניתן יהיה לבצע ניוד. נושא ניוד זכויות יבחן בתכנית מפורטת.
- באם לא ניתן לממש במגרש את הזכויות המאושרות והמתווספות מכח תכנית זו, ניתן יהיה לקבוע בתכנית את תוספת זכויות הבניה במגרש אחר, הכול בהתאם למפורט בתכנית.

<u>זכויות והוראות בניה</u>

- היקף הזכויות ייקבע לפי מס' הקומות, התכסית וקווי הבניין, הכוללים זכויות בניה עיקרית, שטחי שירות לרבות שטחי ממ"ד ומרפסות.
- שטח ממוצע ליח"ד מתווספות יהיה 70 מ"ר עיקרי ו- 12 מ"ר שטח שירות.
- אופיין האדריכלי של תוספות הבניה המוצעות בנספח הבינוי ייבחן בעת מתן היתרים בלבד.

<u>נספח 6 להוראות התכנית- נספח בינוי לעניין קווי בניין וגובה מרביים</u>

בהתאם לנספח זה, בחלקה 37 קיים מבנה בן שתי קומות לשימור ובו לא תותר תוספת בניה, יעוד החלקה הינו מסחר מגורים + חזית מסחרית, דרך קיימת/מאושרת, כיכר עירונית.

[7] בתשריט התכנית באזור הנכס הנדון רשום גוש 6624 אך מדובר בטעות סופר.

נספח 7 להוראות התכנית - נספח שמאי מחייב

בסעיף 6 להוראות הנספח -תמריצי השימור- נאמר :

סל הזכויות לשטחים העיקריים הניתנים למימוש במבנים לשימור, כוללים זכויות בניה מכח תכניות מאושרות ותמריצי שימור. התמריצים מבוססים על צירוף הסעיפים הבאים:

6.1 חישוב זכויות בניה:

6.1.1 זכויות הבניה הבסיסיות העיקריות יחושבו לפי שטח החלקה נטו ולא פחות מזכויות הבניה העיקריות עפ"י תוכניות תקפות.

6.1.2 השטחים הקיימים במבנה שנקבע לשימור יימנו בנוסף[8] לזכויות הבניה לשטח העיקרי שניתן לבנות במגרש, קרי שטח המבנה לשימור לא יופחת מהזכויות.

6.2 תוספת קומות - תינתן תוספת זכויות של 2.65 קומות נוספות, לפי השטח העיקרי של קומה טיפוסית ע"פ הוראות התוכנית התקפה הקיימת ערב אישור תוכנית השימור.

6.3 קומת עמודים - תינתן תוספת זכויות לשטח עיקרי של קומה אחת לפי שטח עיקרי לקומה טיפוסית בתוכנית תקפה, עבור סגירת קומת עמודים, במקרים בהם התוכנית התקפה הקיימת מאפשרת קומת עמודים.

6.4 תמריץ הפרש עלויות שיפוץ המבנה לשימור- תינתן תוספת זכויות לאור עלויות שימור עודפות, ע"פ היקף השטח המתקבל ממכפלת שטח מעטפת המבנה לשימור במקדם 2,000 ₪ וחלוקת התוצאה בשווי קרקע למ"ר מבונה:

שטח עיקרי במ"ר = (שטח מעטפת המבנה לשימור X 2,000 ₪)[9] / (שווי קרקע למ"ר מבונה אקווי של המבנה לשימור כפי שיקבע ע"י שמאי הועדה המקומית).

6.5 תמריץ לענין פתיחת מרפסות- בבניין לשימור בו יידרש ע"פ תיק תיעוד לפתוח מרפסות שנסגרו בהיתר, תינתן תוספת זכויות לשטח עיקרי בשיעור של 50% משטח המרפסות. התמריץ יחול על מרפסות שקיימות בהיתר, או שנקבע ע"פ תיק תיעוד כי נבנו כמרפסות מקורות.

6.6 תמריץ לענין מרתפים שאינם ניתנים למימוש- ככל ולא ניתן יהיה לבנות מרתף, יינתן פיצוי בשטחים עיקריים בשיעור 50% משטח תכסית קומת מרתף אפשרית ע"פ התכנית התקפה, ללא הבחנה בין שטח עיקרי לשירות בתת הקרקע.

6.7 תמריץ נוסף בגין השימור, שימור בפיתוח המגרש, שילוב המבנה ברחוב, הצנעת מערכות טכניות ועלות תיק תיעוד- למבנה היכול לנצל את סך הזכויות העיקריות המפורטות לעיל, תינתן תוספת של 20% שטחים עיקריים לשטחים המפורטים לעיל.

6.8 תוספת שטחים בגין מרחבים מוגנים- במבנה בו נקבע כי לא ניתן להוסיף ממ"ד בבניה חדשה וכי יש צורך במיגון חדר קיים, יינתן תמריץ על הפסד שטח עיקרי קיים במבנה והפיכתו לחדר שירות. חישוב השטח יהיה לשטח נטו כמופיע בהיתר הבניה ובהתאם להוראות הג"א.

[8] כך במקור.

[9] לוועדה המקומית הסכמות לעדכן את התמריץ הנ"ל, כולו או מקצתו, בשיעור שיקבע ע"י שמאי הועדה המקומית לאחר התייעצות עם מהנדס הועדה וזאת לאחר שנמצאה הצדקה בבדיקה כלכלית. עדכון התמריץ יעשה לכל הפחות בחלוף כל 5 שנים ובהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב ובאישור הועדה המחוזית.

6.9 תמריץ בגין פתרון חניה מורכב- במקרים בהם יתוכנן חניון אוטומטי ו/או פתרון מורכב אחר, תתאפשר תוספת של זכויות בהיקף של הפרש העלות העודפת של פתרון החניה המורכב, ככל שימצא, לעומת עלות פתרון החניה שהיה מתאפשר לולא היה מבנה לשימור.

$$\text{שטח עיקרי במ"ר} = \frac{\text{עלות פתרון חניה מורכב – עלות פתרון חניה שהיה מתאפשר לולא היה מבנה לשימור}}{\text{שווי קרקע למ"ר מבונה אקוי' של המבנה לשימור כפי שיקבע ע"י שמאי הועדה המקומית}}$$

6.10 מסחר- במקרה של אי יכולת לממש שטחים המיועדים למסחר במבנה לשימור, יהיה יחס ההמרה בין שווי מ"ר מבונה מסחר לבין שווי למ"ר מבונה למגורים 1.33 (133% כאשר שווי למגורים מהווה 100%). לוועדה המקומית הסמכות להתרת גמישות ליחס ההמרה בין מסחר למגורים, בהתאם למאפייני המקרקעין ובכפוף לשיקולים תכנוניים ובתיאום עם שמאי הוועדה המקומית.

6.11 שימורם של חלקים נוספים בפנים המבנה לשימור- תינתן תוספת זכויות כתמריץ לשימורם של חלקים נוספים בפנים המבנה שלא הוגדרו בהוראות התוכנית באופן מפורש, במצב כזה יועץ השימור יכלול במסקנות בתיק התיעוד לשמר את הנ"ל, הפיצוי בגין עבודות אלה ייעשה במסגרת הכנת דו"ח כלכלי שייבחן ויאושר ע"י שמאי הוועדה.

6.12 שטחי שירות- תוספת שטחי השירות תתקבל בהיקף הדרוש לשם ניצול השטחים העיקריים הנדונים, וזאת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים).

<u>סעיף 7 להוראות הנספח - שטחי בניה להעברה למגרש אחר</u>

ככל הניתן ימומשו כל הזכויות המוקנות במגרש. ניתן יהיה לקבל זכויות עודפות לביצוע השימור במגרש אחר. נושא הזכויות יבחן בתוכנית מפורטת. במגרש בו לא ניתן לנצל את זכויות הבניה העיקריות המאושרות ותמריצי השימור ניתן יהיה לנייד את הזכויות הנותרות.

7.1 לשטחי הבניה המנוידים יתווספו 25% שטחים עיקריים. בנוסף, תינתן תוספת של 10% נוספים מכלל השטחים העיקריים, לעת קליטת התוכנית לניוד זכויות ב– 8 השנים הראשונות מאישור התוכנית.

7.2 במקרה של העברת זכויות הבניה למטרת מגורים, הגודל הממוצע ליח"ד במגרש הקולט, ייקבע בתוכנית לניוד זכויות.

7.3 שטחי שירות - שטחי שירות על קרקעיים למגרש המקבל יהיו בהיקף של עד 1/3 מהשטח העיקרי המתווסף, או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתוכנית התקפה של המגרש הקולט, או ע"פ החלטת הוועדה המקומית המלאה, הגדול מביניהם.

7.4 התאמת היקפי הבניה לפערי שווי הקרקע - היקפי שטחי הבניה העיקריים המועברים מהמגרש לשימור אל מגרש אחר יותאמו לפערי שווי הקרקע למ"ר אקוי' זכויות בניה, בין המגרשים, כפי שיקבע שמאי הוועדה המקומית למועד החלטת הוועדה המקומית על הפקדת התוכנית.

7.3. <u>רישוי</u>

באתר הוועדה המקומית לא נמצאו מסמכי רישוי לחלקה 37 מושא השומה.

8. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק מיום 05/07/2023, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 6532.

חלקה: 37.

שטח רשום: 441 מ״ר.

הבעלים: 8 בעלים פרטיים.

הערות: הערה על הפקעה סעיפים 5, 7[10] מיום 13/05/1999.

הערת אזהרה סעיף 126 על שם פלוני (חברה בע״מ) , שטח מסחרי, יחידות 10-1 בקומת קרקע, על כל הבעלים.

הערת אזהרה סעיף 126 על שם פלוני (חברה בע״מ) עבור 52 מ״ר, על כל הבעלים.

הערת אזהרה סעיף 126 על שם המבקשת, מגרש, על כל הבעלים.

9. <u>ההשבחה עפ״י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ״י שמאי המשיבה	השבחה עפ״י שמאי המבקשת
הר/2000/שמ	09/11/2021	2,258,982 ₪[11]	אין השבחה

10. <u>פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה</u>

10.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

10.1.1. <u>מהות ההשבחה</u>

תוכנית השימור מסמנת את המבנה הבנוי על חלקה 37 בגוש 6532 כמבנה לשימור במקום כיכר עירונית במצב קודם לפי תוכנית הר/1485.

הבסיס להשבחה הינו ביטול השימוש המאושר בנכס ככיכר עירונית, השארת המבנה על תילו ומתן זכויות בניה נוספות כתמריצים.

שטחו הבנוי של המבנה נקבע לפי מדידה גרפית על גבי תשריטי הקומות מתוך מסמך תיעוד מקדים שנערך ע״י בעלי הזכויות בחלקה.

זכויות הבניה מכח תמריצי התכנית הובאו בחשבון כזכויות בניה לניוד מאחר והתוכנית המשביחה אינה מאפשרת תוספות בניה על המבנה הנדון.

לאור האמור, לא הובא בחשבון תמריץ תוספת הזכויות בשטחים עיקריים בשיעור של 20%, (ולעניין זה נאמר בשומת הועדה כי במידה ויקבע אחרת תעודכן השומה בהתאם) מאידך חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחים עיקריים בשיעור של 10% לקליטת תוכנית לניוד זכויות ב- 8 שנים ראשונות.

לצורך ניוד הזכויות יש להכין תוכנית מפורטת, תקופת הדחייה שהוערכה ע״י שמאי המשיבה הינה 4 שנים בשיעור היוון של 6% ובהתחשב בהיטל ההשבחה הצפוי.

[10] לפי י.פ 4752, בהתאם לתכנית הר/533 בוצעה הפקעה ליעוד דרכים והרחבת דרכים ברחוב סוקולוב. במסמכי התכנית הר/533 לא מפורט שטח ההפקעה.

[11] בתגובת שמאי המשיבה הוצג תחשיב מתוקן בסך 1,733,984 ₪.

10.1.2. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה בחנו עסקאות מכר דירות מגורים בסביבת הנכס כלהלן:

גו״ח	כתובת	תאריך מכירה	שווי מכירה	שטח במ״ר	מחיר למ״ר
6536/719	הדר 40	06/10/2021	2,820,000 ₪	120	23,500 ₪
6536/719	הדר 40	02/08/2021	2,850,000 ₪	116	24,569 ₪
6536/720	הדר 38	17/10/2021	2,950,000 ₪	114	25,877 ₪
6536/719	הדר 40	23/06/2021	2,750,000 ₪	106	25,943 ₪
6536/719	הדר 40	25/11/2021	2,750,000 ₪	106	25,943 ₪
6536/719	הדר 40	25/11/2021	2,700,000 ₪	104	25,962 ₪
6536/719	הדר 40	25/11/2021	2,750,000 ₪	105	26,190 ₪
6536/720	הדר 38	13/06/2021	3,080,000 ₪	116	26,552 ₪
6536/720	הדר 38	29/03/2021	3,420,000 ₪	126	27,143 ₪
6536/719	הדר 40	14/11/2021	2,860,000 ₪	105	27,238 ₪
6536/719	הדר 40	14/09/2021	2,860,000 ₪	104	27,500 ₪
6536/719	הדר 40	14/11/2021	2,880,000 ₪	104	27,692 ₪
6536/719	הדר 40	14/11/2021	2,960,000 ₪	104	28,462 ₪
6536/719	הדר 40	02/03/2022	3,150,000 ₪	104	30,288 ₪
6536/720	הדר 38	02/03/2021	3,425,000 ₪	112	30,580 ₪
6536/720	הדר 38	20/01/2021	1,530,000 ₪	50	30,600 ₪
6536/719	הדר 40	14/09/2022	2,240,000 ₪	72	31,111 ₪
6536/719	הדר 40	14/11/2021	3,390,000 ₪	108	31,389 ₪
6536/720	הדר 38	09/02/2021	4,400,000 ₪	132	33,333 ₪
6536/720	הדר 38	01/05/2022	3,590,000 ₪	103	34,854 ₪
6536/720	הדר 38	13/07/2022	4,440,000 ₪	126	35,238 ₪
6536/719	הדר 40	02/12/2021	3,330,000 ₪	90	37,000 ₪
6536/720	הדר 38	20/06/2021	4,245,000 ₪	112	37,902 ₪
6536/719	הדר 40	16/02/2022	3,690,000 ₪	90	41,000 ₪

התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 29,828 ₪ ובשיטת החילוץ[12] התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 12,245 ₪.

בנוסף נבחנו שומות מכריעות בסביבה כלהלן:

כתובת הנכס	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה למגורים
סוקולוב 37, 39	6531/97,98	18/12/2019	8,800 ₪
מגיני נגבה 4	6532/240	21/04/2021	9,300 ₪
ניצנים 4,6	6529/93,94	24/06/2020	10,500 ₪
הדר 40		24/06/2020	8,700 ₪

[12] בניכוי מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 9,000 ₪.

לאור הנתונים הר״מ הוערך שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ליח״ד מגורים בשטח עיקרי 70 מ״ר בגבולות 12,000 ₪ ושווי מ״ר בנוי למגורים במבנה לשימור ללא חניה הוערך בסך 20,500 ₪ (לא כולל מע״מ) לפי החישוב הבא:

שווי מ״ר מבונה ק.ק + ק.א לדירות ללא ממ״ד וללא חניה	9,600 ₪[13]
עלות בניה כולל עלות עודפת לשימור מעטפת המבנה	7,500 ₪
סה״כ	17,100 ₪
יזמות 20%	20,520 ₪
שווי במעוגל	20,500 ₪

10.1.3. <u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>

שטח מגרש	400 מ״ר		
שווי המבנה לשימור			
שטח בנוי	300 מ״ר		
מרפסות	45 מ״ר		
שווי מר בנוי	20,500 ₪		
שווי המבנה			6,519,000 ₪
עלות עודפת לשימור	2,000 ₪	500 מ״ר	1,000,000 ₪
עלות תיק תיעוד			50,000 ₪
שווי מבנה בניכוי עלויות שימור ותיק תיעוד			**5,469,000** ₪
זכויות לניוד			
זכויות מתכנית הר/492	400 מ״ר	126%	504 מ״ר
ז. בניה למסחר שלא ניתן לנצל בהמרה	1.33	35%	186 מ״ר
שטח זכויות לקומה לפי הר 492	42%	168 מ״ר	
תוספת 2.65 קומות		2.65	445 מ״ר
תוספת הפרש עלויות שימור	500	12,000 ₪	83 מ״ר
תמריץ לעניין מרתפים	168 מ״ר	50%	84 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי לפני תמריץ לניוד			1,303 מ״ר
תמריץ לניוד שטחים		25%	326 מ״ר
תמריץ לקליטת תכנית לניוד ב- 8 שנים ראשונות		10%	163 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי לניוד			1,791 מ״ר
תוספת ממ״דים	25.6 יח״ד	12 מ״ר	307 מ״ר
סה״כ זכויות לניוד			2,098 מ״ר
שווי זכויות לשימור		12,000 ₪	25,181,280 ₪
בהפחתה לדחייה והיטל		35%	**16,367,832** ₪
השבחה לחלקה בשלמות			**21,836,832** ₪
השבחה למימוש הנדון		9/87	**2,258,982** ₪

[13] 12,000 X 0.8, הפחתה של 20% עקב מיקום הדירות בקומות קרקע וא', ומאחר והדירות ללא ממ"ד וללא חניה.

במסגרת תגובת המשיבה, נערך תיקון לתחשיב ההשבחה כך שלא הובאו בחשבון ז. בניה מתכנית הר/492 (ראה פירוט בהמשך) כלהלן :

שטח מגרש	400 מ״ר		
שווי המבנה לשימור			
שטח בנוי	300 מ״ר		
מרפסות	45 מ״ר		
שווי מר בנוי	20,500 ₪		
שווי המבנה			6,519,000 ₪
עלות עודפת לשימור	2,000 ₪	500	1,000,000 ₪
עלות תיק תיעוד			50,000 ₪
שווי מבנה בניכוי עלויות שימור ותיק תיעוד			**5,469,000** ₪
זכויות לניוד			
שטח עיקרי מבנה לשימור			300 מ״ר
שטח זכויות לקומה לפי הר 492	42%	168 מ״ר	
תוספת 2.65 קומות		2.65	445 מ״ר
תוספת הפרש עלויות שימור	500 מ״ר	12,000 ₪	83 מ״ר
תמריץ לעניין מרתפים	168 מ״ר	50%	83 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי לפני תמריץ לניוד			912 מ״ר
תמריץ לניוד שטחים,	912 מ״ר	25%	228 מ״ר
תמריץ לקליטת תכנית לניוד ב- 8 שנים ראשונות	912 מ״ר	10%	91 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי לניוד			1,231 מ״ר
תוספת ממ״דים לפי 70 מ״ר עיקרי ליח״ד	18.0 יח״ד	12 מ״ר	216 מ״ר
סה״כ זכויות לניוד			1,447 מ״ר
שווי זכויות לשימור		12,000 ₪	17,374,600 ₪
בהפחתה לדחייה והיטל		35%	11,292,840 ₪
השבחה לחלקה בשלמות			**16,761,840** ₪
השבחה למימוש הנדון		9/87	**1,733,984** ₪

10.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

10.2.1. <u>היקף הזכויות במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה חישבו את זכויות הבניה במצב הקודם לפי תכנית הר/492 שאושרה בשנת 1965 ולא הביאו בחשבון תכניות שאושרו לאחר מכן ושולם בגינן היטל השבחה כגון הר/1485.

עמדת הועדה המקומית, כפי שנמסר מאת בודקת תכניות במחלקת התכנון, הינה כי לאור העובדה שהמבנה בחלקה 37 סומן כמבנה לשימור, אזי התכנון המקורי כ"כיכר עירונית" בהתאם לתכנית הר/1485 אינו רלוונטי ויש לחשב את היקף הזכויות משטח החלקות נטו כפי שהיה טרם סימון המבנה לשימור לפי הזכויות בתכנית הר/1485 על תיקוניה.

תכנית הר/1485 מסווגת את החלקה ב"אזור מיוחד למסחר ומגורים" והבניה תבוצע בכפוף לביצוע איחוד החלקות בהסכמה או שלא בהסכמה, כשזכויות הבניה יחולקו בין חלקות 37-35 באופן יחסי לשטחן.

בנוסף, בהתאם לתקן 15 יינתן פיצוי במקרה של הריסת מבנה קיים במתחמי איחוד וחלוקה שבהם קיימים מבנים ותתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי, אף אם המבנה היה צריך להיהרס לכאורה על פי תכנית הר/1485 הרי שבטבלאות איחוד וחלוקה מבנה זה היה מקבל תרומה.

עוד נקבע בתקן כי ב"מקרים מיוחדים שבהם סבור השמאי שיש לנקוט בשומה אחרת, יכול לסטות מהתקן בכפוף להנמקה שתרשם", אין חולק כי מדובר במקרה מיוחד מאחר והמבנה בעל משמעות היסטורית לעיר הרצליה.

10.2.2. <u>עלויות שימור עודפות</u>

אין חולק כי קביעת "בית אפרתי" כמבנה לשימור גורם לפגיעה בשווי הנכס וללא תמריצי השימור ספק אם היה מתבצע פרויקט בניה כלשהו במתחם וזאת מהסיבות הבאות:

עלות בניה גבוהה ביחס לשווי התמריצים, זכויות מנוידות שאינן ניתנות למימוש בשל הצורך בהכנת תכנית ניוד נמכרות בשווי נמוך משווי הזכויות בבנין לשימור, תשלום מס שבח והיטל השבחה בגין ניוד הזכויות, דרישת השימור לתחזוקה שוטפת, כל 10-15 שנים יש צורך בשיפוץ ושחזור בעוד שהתמריצים אינם חלים על השיפוץ החוזר, הוצאות האחזקה גבוהות מאלו של בנין חדש, אורך חייו הכלכליים של הנכס נמוך מזה של בנין חדש, הוצאות תכנון יקרות יותר, עלות עבודה ייחודית, שימור אלמנטים ארכיטקטוניים, עלות הכנת תכנית לניוד, מציאת קונה ועלויות משפטיות.

לאור האמור, בלתי סביר לדרוש היטל השבחה בגין זכויות אלו ללא הפחתת עלות השימור החזויה, לעניין זה מפנים להחלטת שמאי מכריע ברח' סוקולוב 16-18 בהרצליה שם נקבעה עלות שימור עודפות בסך 12,323 ₪/מ"ר בנוי ועלות עודפת לבנית חניה תת קרקעית בסך 2,500 ₪ למקום חניה (40 מ"ר למקום חניה) ובשומה מכרעת ברחוב איינשטיין 71 בתל אביב הוערכה עלות השימור בסך 2,800 ₪ למ"ר.

10.2.3. <u>ערכי שווי</u>

10.2.3.1. <u>שווי דירות מגורים וחילוץ מרכיב הקרקע</u>

תאריך	שטח פלדלת	שטח עיקרי בניכוי ממ"ד	קומה	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר פלדלת
<u>פרויקט סוקולוב 39-37 גו"ח 6531/97</u>					
27/03/2022	122	110	10/13	₪ 3,750,000	₪ 30,738
16/03/2022	122	110	4/13	₪ 3,440,000	₪ 28,197
08/03/2022	99	87	9/13	₪ 3,090,000	₪ 31,212
24/02/2022	81	69	10/13	₪ 2,520,000	₪ 31,111
09/02/2022	122	110	11/13	₪ 3,660,000	₪ 30,000
08/02/2022	81	69	12/13	₪ 2,620,000	₪ 32,346
20/01/2022	82	70	11/13	₪ 2,580,000	₪ 31,463
20/01/2022	82	70	13/13	₪ 2,640,000	₪ 32,195
16/01/2022	99	87	10/13	₪ 3,030,000	₪ 30,606
08/11/2021	82	70	12/13	₪ 2,580,000	₪ 31,463
31/10/2021	96	84	10/13	₪ 3,000,000	₪ 31,250
21/10/2021	96	84	9/13	₪ 2,940,000	₪ 30,625
מחיר ממוצע למ"ר במעוגל					₪ 31,000
<u>פרויקט סוקולוב 45-43- גו"ח 6531/57</u>					
01/02/2022	105	93	4/6	₪ 3,100,000	₪ 29,524
28/11/2021	117	105	קרקע	₪ 3,930,000	₪ 33,590
04/11/2021	93	81	8/9	₪ 2,945,000	₪ 31,667
01/11/2021	93	81	7/9	₪ 2,925,000	₪ 31,452
מחיר ממוצע למ"ר במעוגל					₪ 32,000

10.2.3.2. <u>ערכי שווי למ"ר מבונה משומות מכריעות</u>

מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
21/02/2018	6536/849	הדר 46,48	₪ 8,600
21/02/2018	6536/598	לייב יפה 36	₪ 9,000
14/08/2019	6536/720	הדר 38	₪ 8,100
14/08/2019	6531/56	סוקולוב 45-43	₪ 8,800
17/04/2019	6663/269	גן רחל	₪ 8,200
12/09/2018	6532/271	הרצוג 3	₪ 8,300
10/06/2020	6532/122	סירקין 23	₪ 9,800

בשומה מכרעת ברח' הדר 40, צוינו השומות המכריעות הבאות:

מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	בהתאמה לזמן
28/10/2020	6536/508	₪ 8,500	₪ 8,500
14/08/2019	6536/720	₪ 8,100	₪ 8,500

10.2.4. <u>תחשיב ההשבחה מטעם המבקשת</u>

<u>המצב הקודם מוערך בשתי חלופות כלהלן:</u>

חלופה א'- שווי המבנה

ייעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ
שטח בנוי	348	₪ 18,800	₪ 6,542,400
מגורים	714.4	₪ 11,000	₪ 7,858,400
מסחר כולל שרות- 35%	136.6	₪ 13,000	₪ 1,776,337
מרתף מסחרי	136.6	₪ 6,500	₪ 888,168
מושע			0.85
סה"כ מצב קודם במעוגל			₪ 14,510,000

חלופה ב'- שווי המחוברים ויתרת זכויות בניה

שווי המחוברים:

שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	₪ 20,500
הפחתת יזמות שחוקה- 12%	₪ 18,304
הפחתת מרכיב הקרקע	₪ 11,000
יתרה למחוברים	₪ 7,300
שטח בנוי	348
שווי מחוברים	₪ 2,540,000

זכויות הבניה:

חלקה	חלק יחסי[14]	שטח מחוברים	שטח עיקרי למגורים 200% [15]	ממ"ד[16]	שטח עיקרי למסחר	שטח שירות למסחר	מרתף מסחרי
36	0.187		496.5 מ"ר		81.0 מ"ר	13.5 מ"ר	94.4 מ"ר
37	0.295	231.0 מ"ר	783.2 מ"ר	120.0 מ"ר	127.7 מ"ר	21.3 מ"ר	149.0 מ"ר
35	0.518		1,375.3 מ"ר		224.2 מ"ר	37.4 מ"ר	261.6 מ"ר

ייעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ
מגורים 200% + שווי מחוברים	1,134[17]	₪ 11,000	₪ 12,476,475
מסחר כולל שירות 35%	149	₪ 13,000	₪ 1,936,867
מרתף מסחרי	149	₪ 6,500	₪ 968,433
מושע			0.85
סה"כ במעוגל			₪ 13,100,000

[14] בהתאם לשומה מכרעת קודמת בנכס מאת עאטף עאלם שקבע חלק יחסי של 29.5% לחלקה 37 לפני הוספת המחוברים.
[15] 1,443 מ"ר X 200% זכויות בניה למגורים לפי תכנית הר/1485 בניכוי שטח נטו למגורים 231 מ"ר.
[16] לפי 10 יח"ד.
[17] 231 מ"ר + 783 מ"ר + 120 מ"ר.

מצב חדש

שווי המבנה לשימור

ייעוד	שטח במ"ר	שווי	סה"כ
שטח בנוי	348	₪ 18,800	₪ 6,542,400
מרפסת	45	₪ 7,520	₪ 338,400
עלויות עודפות	500	₪ 2,500-	₪ 1,250,000-
עלות תיק תיעוד			₪ 75,000-
סה"כ למבנה קיים			₪ 5,600,000

שווי זכויות נוספות

ייעוד	אחוז	שטח במ"ר	סה"כ שטח אקווי'	שווי	סה"כ
זכויות לניוד	126%	390	491	₪ 11,000	₪ 5,405,400
זכויות בניה למסחר (1.33)	35%	390	182	₪ 11,000	₪ 1,996,995
זכויות לקומות נוספות (2.65 קומות)	42%	390	434	₪ 11,000	₪ 4,774,770
תמריץ הפרש עלויות שימור			113.6	₪ 11,000	₪ 1,250,000
הפרש עלויות שימור לא מכוסות			-500	₪ 500	₪ 250,000-
תמריץ למרתפים	50%	168	84	₪ 11,000	₪ 924,000
תמריץ לניוד שטחים	25%	1,305	326	₪ 11,000	₪ 3,587,791
תמריץ 10%	10%	1,631	163	₪ 11,000	₪ 1,793,896
תוספת ממ"דים	12	1,794	269	₪ 11,000	₪ 2,959,928
הפחתת עלות עודפת בחניה עודפת	24			₪ 3,000-	₪ 576,000-
סה"כ שווי הזכויות בגין שימור					₪ 21,866,780
הפחתת דחיה עד להכנת תכנית/ מציאת מגרש חלופי/היטל השבחה עתידי				50%	₪ 10,933,390
שווי המבנה לשימור					₪ 5,600,000
סה"כ מצב חדש					₪ 16,533,390
הפחתה למושע				0.85	₪ 14,100,000

סיכום ההשבחה

חלופה א'

מצב חדש	₪ 14,100,000
מצב קודם	₪ 14,510,000
השבחה	₪ 410,000-

חלופה ב'

מצב חדש	₪ 14,100,000
מצב קודם	₪ 13,100,000
השבחה	₪ 1,000,000
השבחה לנכס - 9/87	₪ 104,000

10.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

10.3.1. <u>מתודולוגית ההשבחה</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגישת הדלתא וזאת לאור עמדת הועדה המקומית כי הזכויות שהוקנו לבעלי החלקה הנדונה בתוכנית הר/1485 ובגינן נערכה שומה מכריעה מאת עאטף עאלם, נכללות הן במצב הקודם והן במצב החדש ולפיכך מתקזזות ולא מובאות בחשבון.

לפי תוכנית הר/1485 הזכויות לבעלי החלקה הנדונה אינן ניתנות למימוש בחלקה 37 אלא בחלקות 36-35, כלומר נותרות בידי בעלי החלקה ללא שינוי.

בהתאם לשומת הועדה, במצב הקודם פרט לזכויות שהובאו בחשבון ע"י השמאי המכריע מר עאטף עאלם לא קיימים מרכיבי שווי נוספים וזאת הן בשל עיקרון רציפות המס והן בשל העובדה כי המבנה לשימור מסומן בתוכנית הר/1485 כמבנה להריסה ולפיכך אין להביא בחשבון שווי כלשהוא למחוברים כפי שביצע שמאי הבעלים (6,542,400 ₪ בחלופה א' או 2,046,000 ₪ בחלופה ב').

בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של הועדה המקומית, המצב החדש כולל את הזכויות מכח תוכניות שבתוקף ובנוסף תמריצים המפורטים בנספח השמאי המחייב המהווה חלק ממסמכי תוכנית השימור.

מאחר וכאמור לא ניתן להוסיף בניה על המבנה לשימור מתקבל כי כל הזכויות בהתאם לנספח השמאי פרט לזכויות הקיימות בתוכניות תקפות לפי סע' 6.1.1 הינן לניוד.

10.3.2. <u>היקף התמריצים לשימור</u>

לאחר בחינה חוזרת של טענות שמאי הבעלים ביחס לחישוב התמריצים לשימור, נמצא כי חלקן מוצדקות.

בהתאם לסעיף 6.1.2 בנספח השמאי נקבע: "השטחים הקיימים במבנה שנקבע לשימור, יימנו בנוסף לזכויות הבניה לשטח העיקרי שניתן לבנות במגרש, קרי שטח המבנה לשימור לא יופחת מזכויות הבניה" ולפיכך מתקבל כי יש להביא בחשבון את שטח המבנה לשימור בנוסף לזכויות הבניה הבסיסיות.

בהתייחס לזכויות הבסיסיות שלפיהן יחושבו התמריצים, מאחר ובהתאם לתוכנית הר/ 1485 אין מניעה לנצל את מלוא הזכויות הבניה בחלקות שסומנו יחד עם החלקה הנדונה כמתחם לאיחוד וחלוקה, ומאחר המבנה לשימור הנדון מסומן להריסה ולא ניתן לבנות במקומו מבנה אחר, מתקבל כי אין קביעה מהו שטח קומה טיפוסית של מבנה שתוכנית השימור חלה עליו ובהתייעצות עם היועצים המשפטיים של הועדה המקומית לצורך חישוב תמריצי השימור לניוד תובא בחשבון קומה טיפוסית לפי תוכנית קודמת הר/492 והובא בחשבון כי הזכויות לפי תכנית הר/492 אינן לניוד.

בהתאם לאמור, הוצג תחשיב מתוקן כמפורט לעיל בעמדת המשיבה סעיף 10.1.3 ובהתחשב בתיקון טעות זו השטח העיקרי לניוד הינו 1,231.8 מ"ר עיקרי + 216 מ"ר ממ"דים.

10.3.3. <u>עלויות עודפות לשימור</u>

בהתייחס להצעת המחיר לביצוע שימור המבנה בסך 4,500,000 ש״ח שהציגו שמאי המבקשת, טוענים שמאי המשיבה כי אין משמעות להצעת מחיר שאינה כוללת כתב כמויות המאפשר לבחון האם מדובר בהצעת מחיר סבירה שניתן להסתמך עליה. קיימת הסכמה כי שטח המעטפת הינו 500 מ״ר אך אין הסכמה בדבר העלות העודפת למ״ר מעטפת.

שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלות עודפת של 3,000 ₪ למ״ר אך קיימות הכרעות רבות שקבעו כי העלות העודפת במבנה לשימור הינה בדומה לשומת המשיבה כלהלן: מרדכי דדון בשומה מכרעת מיום 3.8.2021 לנכס ברחוב אל על 6 בהרצליה גו״ח 6521/43 קבע כי העלות העודפת הינה 2,000 ₪/מ״ר, השמאית אוולין דודזון שמאמא בשומה מכרעת מיום 30.5.2023 לנכס ברחוב בני בנימין 2,4 בהרצליה גו״ח 6530/75,76 קבעה כי העלות העודפת הינה 2,000 ₪/מ״ר והשמאי גד נתן בשומה מכרעת מיום 23.5.2018 לנכס ברחוב הנדיב 14 בהרצליה גו״ח 6530/52 קבע כי העלות העודפת הינה 1,697 ₪/מ״ר.

בהתחשב בשומות המכריעות הנ״ל, בהם הוצאו היתרי בניה לשימור המבנים, ראוי להעדיף נתונים אלה על פני הצעת מחיר שאינה מפורטת וטרם נחתם הסכם ביצוע בהתאם על פיה.

10.3.4. <u>שטח הבניין לשימור</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטחו הבנוי של המבנה הבנוי על החלקה הינו ע״פ מדידה מתוך מסמך תיעוד מקדם מיום 19.1.2015 שנערך ע״י אדריכל יאיר זיק כ- 300 מ״ר + 45 מ״ר מרפסות. תוכנית המדידה צורפה לשומת המשיבה ולפיכך קביעת שמאי המבקשת כי שטח המבנה הינו 348 מ״ר + 45 מ״ר מרפסות אינה ברורה שכן לא צורף תשריט או תחשיב המבסס את קביעתם.

10.3.5. <u>הפחתות משווי זכויות הבניה במצב חדש</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של 35% בהתחשב בדחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% ובהיטל השבחה צפוי כאשר שמאי הבעלים מנגד הביא בחשבון הפחתה של 50% , ללא כל הסבר או תחשיב מלבד הקביעה כי משך הזמן עד למציאת מגרש חלופי אליו ינוידו הזכויות הינו פרק זמן ארוך.

בהתאם למידע מאת מחלקת התכנון בעירית הרצליה מבקשים הבעלים לקדם תוכנית על החלקות הסמוכות הכלולות בתוכנית הר/1485 אליה ינוידו הזכויות לשימור. לאור התכנון המוצע נראה כי פרק הזמן של 4 שנים עד לאישור תוכנית לניוד הינו פרק זמן סביר ואף על הצד הזהיר.

10.3.6. <u>התייחסות לתקן 15</u>

במענה לטענת שמאי הבעלים לפיה במצב קודם יש להתייחס למבנה הקיים, מציינים כי תקן 15, לפיו יש לערוך את האיחוד והחלוקה, קובע ששווי הזכויות בשני המצבים יבוסס על שווי שוק ממוכר מרצון לקונה מרצון לפי עקרון השימוש המיטבי, כלומר ככל והשימוש המיטבי במצב נכנס הינו קרקע ריקה אין להביא בחשבון את תרומת המחוברים ולהעלות בכך באופן מלאכותי את השווי במצב קודם.

לאור האמור ערך שמאי המשיבה תחשיב לשווי החלקה בשתי חלופות:

חלופה א' בה לא ניתן לנצל את זכויות הבניה ע"פ תוכנית הר/1485 עקב אי הריסת המבנה. בחלופה זו שווי הזכויות הינו שווי המבנה הבנוי על חלקה 37 המסתכם על פי טענת שמאי המבקשת ב- 6,542,400 ₪.

חלופה ב' הינה שווי הקרקע בהתאם לזכויות המוקנות בתוכנית הר/ 1485 שתנאי לניצולן הינו הריסת כל המבנים הבנויים במתחם לאיחוד וחלוקה לרבות המבנה הבנוי על חלקה 37. להלן תחשיב שווי הזכויות של בעלי חלקה 37 ע"פ זכויות הבניה בתוכנית הר/ 1485 כמפורט בשומה המכרעת שערך מר עאטף עאלם ובהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומה האחרת ע"י שמאי הבעלים:

מסחר:	1,424 מ"ר * 50% * 13,000 ₪ =	9,256,000 ₪
מרתף מסחרי:	1,424 מ"ר * 0.3 * 6,500 ₪ =	2,776,800 ₪
מגורים:	1,424 מ"ר * 180% * 11,000 ₪ =	28,195,200 ₪
סה"כ שווי המגרש:		40,228,000 ₪
שוו זכויות בעלי חלקה 37:	40,228,000 ₪ * 29.5% =	9,256,000 ₪

בהתאם לתחשיב הנ"ל השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הבנוי על חלקה 37 וניצול מלוא זכויות הבניה ע"פ תוכנית הר/1485 ולפיכך בעריכת טבלת האיזון לפי תקן 15 אין להביא בחשבון תרומה למחוברים. קביעה זו תואמת את התחשיב שערך השמאי המכריע בהערכת היטל ההשבחה לנכס הנדון.

יתרה מכך, בהנחה ואכן תקן 15 קובע כי יש להביא בחשבון את המבנה הבנוי על חלקה 37, לא ברור מדוע יש להתעלם מהמבנים הבנויים על חלקות 35,36. ובמידה ומביאים בחשבון כי לחלקה 37 יש יותר זכויות מדוע לא שולם בגינן במימוש הקודם.

לאור האמור, חלוקת הזכויות שנערכה ע"י השמאי המכריע מר עאטף עאלם תואמת את הוראות תקן 15 ולפיכך ראוי לאמץ אותה.

10.3.7. <u>עלות עודפת לחניה עודפת</u>

לאור הוראות תוכנית הר/1485 הקובעות כי מס' החניות בחלקות 37-35 יהיה גבוה ב- 20% מהנדרש בתקן, הביאו בחשבון שמאי המבקשת הפחתה בגין עלויות עודפות לחניה במצב חדש בלבד. לא ברור מדוע עלות עודפת זו קיימת רק במצב החדש שהרי ההוראה הינה בתוכנית הר/1485 השייכת למצב הקודם.

10.3.8. <u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>

בשומה האחרת מפורטות עסקאות בדירות מגורים חדשות בפרויקטים ברח' סוקולוב 39-37 וברח' סוקולוב 43-45, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 31,000 ₪ ו- 32,000 ₪ בהתאמה, ונתונים אלו תומכים בקביעת המשיבה לפיה השווי הינו 12,000 ₪ למ"ר ולא 11,000 כפי שקבעו שמאי המבקשת.

בשומה מכרעת לנכס ברח' קהילת ציון 29 גו"ח 6540/8, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 15,000 ₪ למועד אישור תוכנית השימור. השווי שקבע השמאי המכריע נקבע בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי של 31,000 ₪ ואף אם מביאים בחשבון עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסך כ- 1,250 ₪/מ"ר פלדלת (80 מ"ר / 100,000 ₪) והתאמה למגורים מעל מסחר יתקבל שווי מ"ר מבונה הגבוה מ- 12,000 ₪ בו נקבה שומת המשיבה.

10.3.9. <u>התייחסות לטענות שמאי המבקשת המתייחסות לשומת המשיבה</u>

לא ברורה טענת שמאי המבקשת כי תוכנית השימור לא יצקה זכויות בניה חדשות על חשבון התכניות החלות במצב קודם. תוכנית השימור הוסיפה זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול על החלקה הנדונה ואפשרה לנייד אותן לחלקה אחרת בכפוף לאישור תוכנית מפורטת. אמנם בשומת המשיבה נפלה טעות בנוגע להיקף הזכויות לניוד אך לא נפלה טעות במתודולוגיה של הערכת ההשבחה. תיקון הטעות בהיקף הזכויות לניוד אמנם הפחית את ההשבחה אך לא ביטל אותה.

בהתייחסות לטענה כי התמריצים שנקבעו בתוכנית לשימור נובעים מעלויות השימור הכבדות ואלמלא התמריץ לא ניתן היה לממש את הזכויות המוקנות לחלקה שבנדון והמבנה היה נותר כפי שהוא, משיבים כי העלות העודפת לשימור הינה כ- 1 מלש"ח בלבד ולא כפי שנקטו שמאי המבקשת בסך 4.5 מלש"ח לפי הצעת המחיר/ 1.5 מלש"ח ע"פ התחשיב שערך.

בעיר הרצליה נערכו מס' שומות מכריעות למבנים לשימור ברחובות אל על 6, הנדיב 14 ובני בנימין 2,4 המתייחסות למבנים לשימור עליהם חלה תוכנית נקודתית המעניקה זכויות בניה בהיקף הנמוך מהיקף הזכויות בהתאם לתוכנית לשימור, ולטענת הבעלים בחלקות אלה עדיין נותרו זכויות בניה שניתן לנייד בהתאם לתוכנית השימור. בשלושת המקרים הנ"ל נקבע כי קיימת השבחה בגין התוכנית המפורטת לשימור לאחר הפחתת העלות העודפת לשימור המבנה. יתרה מזאת, אף נותרו זכויות בניה לניוד שלא חויבו במסגרת השומה המכרעת, ובמקרה הנדון החיוב בהיטל השבחה הינו למלוא הזכויות שניתן לנייד. במקרה אחר למבנה לשימור ברח' קהילת ציון 29 קבע השמאי המכריע כי קיימת השבחה בגין תוכנית השימור במבנה לשימור בו לא ניתן להוסיף בניה וכל יתרת זכויות הבניה שנותרו בחלקה (לפי תכנית קיימת והתמריצים מכח תוכנית לשימור) הינן לניוד.

לטענת שמאי המשיבה ניתן להסיק ממקרים אלו ולקבוע כי גם במקרה הנדון קיימת השבחה בגין תוכנית השימור המעניקה זכויות רבות מעבר לעלות העודפת לשימור.

10.3.10. <u>התייחסות להפניית שמאי המבקשת להכרעת יעל הרון (כמפורט בהמשך)</u>

על השומה המכרעת מאת יעל הרון הוגש ערר ע"י הועדה המקומית ולכן היא לא חלוטה, בנכס מושא אותה שומה בוצעה עסקה ואילו השמאית העריכה את הנכס בסכום מופחת בכמה מיליונים פחות כאשר הפער נובע מכך שהקונה שילם על הזכויות לניוד והשמאית לא העריכה אותן.

פס"ד יצחק כהן עליו הסתמכו שמאי המבקשת הינו מחוזי, לעומת פס"ד סי.אן.סאן של בימ"ש העליון, שקבע כי יגבה היטל השבחה בגין התכנית שהעניקה את הזכויות בכפוף לדחייה עד לזמינות ובעת אישור התכנית שאפשרה זמינות יגבה היטל השבחה נוסף.

לא ברורה טענת שמאי המבקשת לפיה לא ניתן להניח הנחות לעתיד, הרי יש עשרות תכניות שמפשירות קרקע חקלאית וקובעות תנאי להוצאת היתר או הכנת תכנית איחוד וחלוקה, וההשבחה הינה בשלבים.

ניתן לראות כי במקרה הנדון העסקאות כבר משקפות עליות שווי, ולחיזוק עמדתו ציין שומה מכרעת מאת עומר סרחאן ברחוב קהילת ציון 29, שם אושרה תכנית שהגדילה את זכויות הבניה בתנאי של הכנת תכנית מפורטת, ובוצעה עסקת מכר שהביאה בחשבון זכויות אלו על אף שלא ידוע מתי התכנית תוכן והיכן הזכויות ייבנו, לא ניתן לטעון כי ההשבחה תחול על הקונה בלבד בעת הוצאת התכנית המפורטת.

לעניין הטענה כי לא אושרו תכניות לניוד, לאחרונה הופקדה התכנית הראשונה לניוד זכויות, אומנם עברו שנתיים אבל זאת מאחר ובתחילה לא ידעו בעיריית הרצליה כיצד לפרש את הוראות התכנית, אך בסוף מדובר על הליך שנעשה ויש לכך שווי.

בחלקה הנדונה קיים מקרה ייחודי בתכנית השימור, תכנית מצב קודם קבעה שחלקה 37 תיכנס לאיחוד וחלוקה יחד עם חלקות 36 ו-35 ובמגרש המאוחד הוקצו זכויות לבניה אך הבניה תוכננה לא על חלקה 37 אלא על חלקות אחרות במתחם איחוד וחלוקה כאשר המבנה בחלקה 37 סומן כבניין להריסה שעליו תהיה כיכר עירונית שאסורה עליה בניה.

התכנית הקודמת קבעה שתותר בניה בהיקף מסוים אשר מחושב משטח המגרש נטו כפי שסומן בתכנית 1485 והזכויות הללו עתידות להתחלק בין 3 חלקות וניתן לנצלן גם עם תכנית השימור, ההבדל היחיד שבמצב הקודם לפי תכנית 1485 המבנה להריסה ולפיכך אינו תורם כלל לשווי ולפיכך במצב החדש הזכויות בגין תכנית 1485 הינן ללא שינוי.

10.4. <u>תגובת שמאי המבקשת לתגובת המשיבה</u>

לאחרונה ניתנה פסיקה של השמאית המכריעה יעל הרון ברחוב בנימין 8, הרצליה לתכנית השימור שבנדון, החלטתה התבססה על פס"ד יצחק כהן שהוכרע בעליון ובו נאמר כי היטל ההשבחה יחויב בעת מימוש הזכויות בדרך של תכנית עתידית. וזאת מאחר ולא ניתן לנצל את כל הזכויות ויש זכויות שמנוידות מהמתחם.

המימוש בעצם נדחה עד למימוש בניוד, ולכן שמאי המבקשת מבקשים להביא זאת בחשבון בשומה המכריעה ולא לתת שווי לזכויות המנוידות.

לעניין מימוש הזכויות, עלתה טענה כי מקודמות תכניות למימוש ולניוד, אך מבדיקה של כ- 20 תכניות שאושרו ממועד אישור התכנית ועד היום לא נמצאה תוכנית אחד לניוד זכויות. לפיכך, יש להביא בחשבון כי קיים קושי למצוא קרקע אליה יבוצע הניוד, אין לאנשים אינטרס לשלם על הזכויות לניוד מחיר מלא בזמן שהם יכולים להכין תכנית במגרש שלהם ולשלם היטל השבחה שהוא מחצית.

בהתייחס לנושא עלויות השימור, בתחשיב שומת המשיבה מתקבל כי ישנו שווי לזכויות לשימור לאחר הפחתת העלויות, מדובר באומדן בחסר, בשומת המבקשת צורף אומדן העלויות והן גבוהות הרבה יותר ממה שנקבע בשומת המשיבה.

לגבי המחוברים, שמאי המשיבה טוען כי לא ניתן להביא בחשבון את המחוברים אך במידה ונעשית פרצלציה יש להביא בחשבון את תרומת המחוברים.

11. <u>הכרעה</u>

11.1 <u>כללי- בחינת מהות ההשבחה ותמריצי השימור</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעמדותיהם לגבי הגישה בה יש לנקוט לחישוב ההשבחה.

קיבלתי את עמדת המשיבה כי יש לחשב את ההשבחה בגישת הדלתא בהתחשב בכך שזכויות הבניה מתכנית הר/1485 (בגינה נערכה שומת מכריעה מאת עאטף עאלם) נכללות בשני מצבי התכנון ומתקזזות.

בהתאם להוראות תכנית הר/1485 הנ"ל, זכויות הבניה לחלקה שבנדון תמומשנה מחוץ לתחומה, בתחום חלקות 35-36 הסמוכות לה תוך ביצוע איחוד וחלוקה ולמעשה הן בתכנית השימור והן בתכנית הר/1485 לא הותרה בניה בחלקה 37 והשינוי בין התכניות הינו בכך שלפי תכנית הר/1485, החלקה מיועדת להריסה ובניית ככר עירונית ולפי תכנית השימור המבנה לא ייהרס וזכויות הבניה המוקנות בגינו ינוידו.

לאור האמור תחושב ההשבחה בהתאם לתרומת המבנה לשימור בתוספת היקף הזכויות שהוקנו כתמריץ מכח התכנית שבנדון בהתאמות הנדרשות ובהתחשב במטלות השימור.

בהיעדר מחלוקת בדבר השפעת התכנית על הזכויות שיוקצו במסגרת האיחוד והחלוקה לכשתבוצע, לא מצאתי לנכון לחרוג מהסכמת הצדדים בשומה מכריעה זו.

11.2 <u>עלויות עודפות לשימור ולחניה ועלות תיק תיעוד</u>

לא קיבלתי את עמדת המבקשת לעלות עודפת לחניה, מדובר בהוראה הקיימת בשני מצבי התכנון וניתנה לכך הפחתה בשומה המכרעת הקודמת מאת עאטף עאלם.

לאחר בחינת שמאויות מכריעות שעסקו בתכניות שימור[18] קיבלתי את עמדת המשיבה כי העלות העודפת לשימור הינה 2,000 ₪/מ"ר והשטח לשימור שיובא בחשבון הינו 500 מ"ר מעטפת בהתאם להסכמת שמאי הצדדים.

בנוסף לנאמר לעיל, קיימת מחלוקת בדבר עלות תיק התיעוד, ולאחר שבחנתי שמאויות מכריעות בסביבה[19] קבעתי את עלות תיק התיעוד לסך 50,000 ₪.

11.3 <u>שטח הבניין לשימור ושטח המגרש</u>

שמאי המשיבה טוען כי שטח המגרש הינו כ- 400 מ"ר והשטח הבנוי הינו 300 עיקרי + 45 מ"ר מרפסות בהתאם למדידה מתוך מסמך תיעוד מקדים מיום 19.1.2015. שמאי המבקשת טענו כי שטח המגרש הינו כ- 390 מ"ר ולאחר שאלת הבהרה תיקנו את תחשיבם לכ- 420 מ"ר ואת השטח הבנוי ל- 348 מ"ר עיקרי + 45 מ"ר מרפסות (ללא אסמכתא).

לפי נספח "מסמך רקע מס' 3" בתכנית הר/2000/שמ, השטח הבנוי בחלקה הינו כ- 348 מ"ר בסה"כ ומאחר ומדובר בנתון דומה לנתון המופיע בשומת המשיבה קיבלתי את עמדתה כי השטח הבנוי הינו כ- 300 מ"ר +מרפסות פתוחות בשטח 45 מ"ר אשר יובאו בחשבון על ידי במקדם 0.4.

שטח המגרש הינו בהתאם לנאמר בשומתו המכרעת של עאטף עאלם לתכנית הר/1485 בסך 400 מ"ר.

[18] מאת אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6530/75,76, מרדכי דדון בגו"ח 6521/43, מאת אלי כהן בגו"ח 6531/97,98.
[19] מאת אוולין דודזון שמאמא בגו"ח 6530/75,76, מרדכי דדון בגו"ח 6521/43.

11.4. <u>התאמות לדחייה ובעלות משותפת</u>

התכנית מתנה את ניוד זכויות הבניה בהכנת תכנית מפורטת, להערכתי המועד הסביר להכנת תכנית הינו 5 שנים אך לאור קיום בעלות משותפת בחלקה הובאה בחשבון דחיה כוללת של 6 שנים בשיעור היוון 6% ובהתחשב בהפחתת היטל השבחה מתקבל מקדם דחיה כולל בסך 0.56.

11.5. <u>שווי מ״ר מבונה למגורים</u>

בחנתי את העסקאות בשומות הצדדים מהן מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בניכוי קומות קיצון בסך כ- 30,000 ₪ ובחילוץ[20] מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 12,300 ₪.

בנוסף, בחנתי שומות מכריעות בסביבה מהם עולים הנתונים הבאים:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה למגורים
לילך בן פורת	6533/102-104	סוקולוב 16,18	08/08/2020	10,000 ₪
מרדכי דדון	6521/43	אל על 6	11/07/2020	10,500 ₪
דוד טיגרמן	6530/52	הנדיב 14	28/10/2020	10,000 ₪
עומר סרחאן	6540/8	קהילת ציון 29	10/11/2021	15,000 ₪
יעל הרון	6530/73	בני בנימין 8	10/11/2021	11,800 ₪
אלי כהן	6531/97,98	סוקולוב 37, 39	18/12/2019	8,800 ₪
לילך בן פורת	6536/719	הדר 40	24/06/2020	8,700 ₪

בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 11,200 ₪.

לאור האמור לעיל, בשקלול הנתונים, מתקבל כי שווי מ״ר מבונה הינו 11,500 ₪.

11.6. <u>שווי מ״ר בנוי</u>

קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי מ״ר בנוי למבנה לשימור בסך 20,500 ₪.

[20] מע"מ 17%, יזמות 20% עלות בניה 9,000 ₪.

11.7. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

שטח מגרש		400 מ״ר	
שווי המבנה לשימור			
תיאור	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
שטח בנוי	300 מ״ר	1.00	300
מרפסות	45 מ״ר	0.40	18
סה״כ שטח בנוי			318
שווי מר בנוי			₪ 20,500
שווי המבנה			₪ 6,519,000
עלות עודפת לשימור	₪ 2,000	500 מ״ר	₪-1,000,000
עלות תיק תיעוד			₪-50,000
שווי מבנה בניכוי עלויות שימור ותיק תיעוד			₪ **5,469,000**
שווי הזכויות לניוד			
תיאור	אחוז/ שטח	שטח/ שווי/ מקדם	סה״כ
שטח זכויות לקומה לפי הר/492	42%	168 מ״ר	
תוספת 2.65 קומות		2.65	445 מ״ר
תוספת הפרש עלויות שימור	500 מ״ר	₪ 11,500	87 מ״ר
תמריץ לעניין מרתפים	168 מ״ר	50%	84 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי לפני תמריץ לניוד			616.2 מ״ר
תמריץ לניוד שטחים	616.2 מ״ר	25%	154.1 מ״ר
תמריץ לקליטת תכנית לניוד ב- 8 שנים ראשונות	616.2 מ״ר	10%	61.6 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי לניוד			831.7 מ״ר
תוספת ממ״דים לפי 70 מ״ר עיקרי ליח״ד	12.0 יח״ד	12 מ״ר	144 מ״ר
סה״כ זכויות לניוד			975.72 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 11,500
שווי זכויות לניוד			₪ 11,220,740
בהפחתה לדחייה והיטל		0.560	₪ **6,283,614**
השבחה לחלקה בשלמות			₪ 11,752,614
השבחה למימוש הנדון		9/87	₪ **1,215,788**

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכנית המפורטת להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2000/שמ	09/11/2021	₪ 1,215,788	₪ 607,894

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע