נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין .M.sc
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך 14.6.2015
סימוכין 7-450.0

בענין : **מ. שטורך חברה קבלנית לבנין בע"מ**
ע"י השמאי טל נייר **מבקשת**

הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
ע"י השמאי רחמים שרים **משיבה**

שומה מכרעת

רח' המרכבה 17, חולון

חלקה 23 בגוש 6783
תתי חלקות 6, 10, 11, 18

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת העברת זכויות במסגרת פירוק חברה לבעלי המניות (העברה ללא תמורה).

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה נקבע עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04) :-

תכנית	**מועד קובע**
ח/1/4	9.7.1982
ח/1/15	1.6.1998
ח/499/א	6.1.2012

3. בתאריך 27.10.2014 נערך דיון, בו נכח הבעלים בחברה, מר שוקי שטרוך ושמאי הצדדים.
פרוטוקול הדיון נשלח אליהם.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 25.2.2015.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

מהועדה: דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה נסמכת על שומה ושומה מתוקנת, שתיהן נושאות תאריך 6.3.2014.
השומות נערכו ע"י רחמים שרים, שמאי מקרקעין.

מהמבקשת: הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 4.9.2014 שנערכה ע"י טל נייר, שמאי מקרקעין (משרד דסה-נייר, שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי והנדסה).

מסמכים נוספים:

1. תגובת הועדה ל"שומה אחרת".
2. היתרי בניה (היתרים מס' 513 ומס' 376).
3. הסכם פירוק שיתוף, אישורי מס שבח ומס רכישה.
4. תכתובת עם מחלקת היטל השבחה בעירית חולון (הזמנת שומה, נושא ריבית פיגורים).
5. חוזי שכירות באולמות מס' 4, 8, 9, 16.

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין חולון.

רישום: חלקה 23 בגוש 6783.
שטח חלקה: 4,578 מ"ר.
בעלויות: תתי החלקות 6,10,11,18 שלהלן, רשומות בבעלות מ. שטורך חברה קבלנית לבנין בע"מ, בשלמות.

	ת"ח 6	ת"ח 10	ת"ח 11	ת"ח 18
שטח רשום	176 מ"ר	69 מ"ר	100.50 מ"ר	271.40
רכוש משותף	42/631 חלקים	20/631 חלקים	23/631 חלקים	53/631 חלקים
צמידויות	שטח א 16.25 מ"ר שטח ב 16.25 מ"ר	חניה 16.25 מ"ר	חניה 31.25 מ"ר	שטח ח 22.50 מ"ר חניה 16.25 מ"ר חניה 31.25 מ"ר גג 27.6 מ"ר
	בכ"א מתתי החלקות הנ"ל רשומה גם צמידות של 1,768.6 מ"ר מהגג.			

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

6. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם ברחוב המרכבה באזור התעשיה בחולון.
הסביבה מאופיינת במבני תעשיה ומלאכה ותיקים בני 3-2 קומות לצד מבנים חדשים.

חלקה 23 בגוש 6783 היא בשטח רשום של 4,578 מ"ר.
בתחום החלקה בנוי מבנה תעשיה ותיק שנבנה במחצית שנות השבעים מבלוקים וגג בטון.
הבנין בן 2 קומות מעל מקלט תת קרקעי, כולל 3 חדרי מדרגות ומעלית משא.

נשוא השומה הם 4 אולמות תעשיה:

ת"ח 6 מסומן בהיתר מס' 513 במס' 4.
אולם בקומה ראשונה בשטח רשום, 176 מ"ר וגובה פנימי כ-4.95 מ'.
בתחום האולם בנויה גלריה חלקית בהיתר בשטח של כ-90 מ"ר (גובה כ-2.15 מ').
משמש במשותף עם האולם הצמוד, כמפעל מזון ושטחי אחסון וחדר קרור.

ת"ח 10 מסומן בהיתר מס' 513 במס' 8.
אולם בקומה ראשונה בשטח רשום, 68 מ"ר וגובה פנימי כ-4.95 מ'.
בתחום האולם בנויה גלריה חלקית בהיתר בשטח של כ-90 מ"ר (גובה כ-2.15 מ').
משמש כבית מלאכה לעיבוד שבבים.

ת"ח 11 מסומן בהיתר מס' 513 במס' 9.
אולם בקומה ראשונה בשטח רשום, 100.5 מ"ר וגובה פנימי כ-4.95 מ'.
בתחום האולם בנויה גלריה חלקית בהיתר בשטח של כ-60 מ"ר (גובה כ-2.2 מ').
משמש כאחסון למפעל מזון.

ת"ח 18 מסומן בהיתר מס' 513 במס' 16.
אולם בקומה שניה בשטח רשום, 271.4 מ"ר וגובה פנימי כ-3.45 מ'.
משמש כאחסון למוצרי הלבשה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. תכנון

תכנית ח-1	פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.4.1958, י.פ. 596. יעוד: אזור תעשיה. בינוי: 50%, מותר לבנות יותר מבניין אחד, בתנאי שהמרחק בין הבנינים לא יהיה קטן מפעם וחצי של המרחק הצידי. נספח: מותר לפי אישור הועדה המחוזית. גובה: בהתאם להוראות תכנית מפורטת. מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר, או כפי שתאשר הועדה המחוזית.
תג"פ/ 284 א'	פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.1.1961. התכנית קובעת הוראות לאזור תעשיה, אשר יכיל אזור משנה להקמת מפעלי תעשיה להתווית דרכים חדשות, לקבוע אזורים מסחריים ולהקצות שטחים ציבוריים פתוחים ופרטיים פתוחים. החלקה מסווגת כאזור משנה טכסטיל (שלב ב').
תכנית ח/37	פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.1.1970, י.פ. 1595. יעוד: תעשיה. ז. ב.: בחלקות גדולות מ- 3 דונם - 40%. גובה: 2 קומות, לא יותר מגובה 9 מ'.
תכנית ח/204	פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.10.1971, י.פ. 1768. שינוי רוחב חזית המגרש מ-30 מ' ל-25 מ'.
תכנית ח/201	פורסמה למתן תוקף בתאריך 29.3.1973, י.פ. 1907. שינוי אחוזי בניה בקומה ל- 50%, בהתאם לתכנית ח/1.
תכנית ח/1 תיקון 4	פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.6.1982, י.פ. 2829. יותרו מרתפים בתחום קווי בנין ולא יותר משטח בניה המותר בק"ק. יותר יציע בשעור 40% מקומת קרקע. בחלקה בה קיים מפעל אחד, רשאית הועדה להתיר תוספת בניה עד 150% (גובה 12 מ') לצורך הרחבתו ובתנאי שגובה קומה לא יפחת מ-2.7 מ' ושטחה לא יעלה על 50% משטח המגרש.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

תכנית ח/1-תיקון 4 א'	פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.5.1986, י.פ. 3330. שטח בניה 100%, עד 3 קומות, גובה מירבי 12 מ', קומה מרבית 50%.
תכנית ח/1-תיקון 15	פורסמה למתן תוקף בתאריך 17.5.1998, י.פ. 4644. מרתפים- השטח המרבי לא יעלה על 90% משטח המגרש, בשתי קומות. שטחים לאחסנה: מסחר- בקומת מרתף עליונה בלבד במתווה היחידה המסחרית שמעליה. תעסוקה – (משרדים, תעשיה, מלאכה), עד 50% משטח הקומה העליונה.
תכנית ח/499	פורסמה למתן תוקף בתאריך 29.9.2006, י.פ. 5442. נקבעו תנאים לפי סע' 78 לפיהם יותרו שימושים לפי תכניות שבתוקף, בתנאי שאין סתירה לתכנית המוצעת.
תכנית ח/499/א	פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.12.2011, י.פ. 6346.

יעוד	תעשיה עם חזית מסחרית. *
מגרש מינימלי	3,000 מ"ר.
זכויות בניה (עילי)	עיקרי 170% + שרות 60%. יציע בק"ק - 20%.
תכסית קומה	50%.
מס' קומות	5.
מסחר	ימוקם לאורך חזית הרחוב.
שימושים	תעשיה עתירת ידע, שרותי מחשב ותקשורת ועוד, מסחר סיטונאי, קמעונאי, חנויות מפעל, בתי אוכל ומשקה, אולמות מועדונים ועוד.

* שטח למסחר ומשרדים לא יעלה על 25% מסך השטחים המותרים לבניה.

8. נתוני רישוי

מס' בקשה	תאריך	מהות הבקשה	שטח מ"ר	
376	3.5.1973	הקמת מבנה תעשיה.		
513	28.10.1980	שינויים פנימיים לאולמי תעשיה קיימים ומאושרים וחלוקת המבנה למס' מפעלים.	מרתף/מקלט	95.21
			ק. כניסה	2,295.35
			ק. א'	2,295.35
			גלריות	1,056.08
			חד"מ	173.9

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

9. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. בסע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק) נקבע :-

"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מהאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה".

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

במקרקעי המבקשת אושרו מאז המועד הקובע (1.7.75) [1] רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.
בנכס נערך מימוש בדרך של קבלת היתרי בניה בשנים 1975 ו-1980 (היתרי בניה מס' 376 ו-513 בהתאמה) המהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה המותרות בחלקה. [2]

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים:

תכנית	עמדת הועדה	עמדת המבקשת
ח/1 תיקון 4	2,044.4 ₪ תיקון שומה- 1,200 ₪	לא חלה השבחה
ח/1 תיקון 15	63,000 ₪	לא חלה השבחה לחילופין- 2,276 ₪
ח/499/א	2,788,000 ₪	לא חלה השבחה לחילופין- 78,346 ₪

1) הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).
2) שטח בנוי מאושר 2,295.35 מ"ר בקומה (50.1%).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ג. תכנית ח-1 תיקון 4

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 9.7.1982.
התכנית מתירה בניית מרתפים בתחום קווי בנין ולא יותר משטח בניה המותר בק"ק, ויציע בשעור 40% מקומת קרקע.

		עמדת הועדה *	**עמדת המבקשת**
שטח לחיוב (תוספת ז.ב.):			לא חלה השבחה:-
מרתף		2,289 מ"ר	• אין כדאיות בבנית מרתף במועד הקובע.
קומה ב'		2,289 מ"ר	
מקדם דחיה לבנית מרתף		0.082	• תוספת קומה ב' הותרה רק במפעל אחד.
ערכי שווי מבונה		86 $/מ"ר	
מקדמי שווי:	מרתף	0.2	
	קרקע	1.0	
	יציע	0.4	
	קומה א'	0.4	
	קומה ב'	0.2	
	חצר	0.15	

* עפ"י שומה מתוקנת מיום 6.3.2014.

מהות ההשבחה

עמדת הועדה

- שמאי הועדה קבע השבחה עפ"י הפער בשווי בין מצב חדש לעומת מצב קודם.
- כפי שהבהיר, משהוצגה לו הבקשה להיתר בניה, ערך תיקון לשומה המקורית שערך והתבסס על השטחים הבנויים בהיתר לענין השווי במצב קודם.
- נקבעה השבחה לשני סעיפים, בנית מרתף (2,289 מ"ר) ותוספת זכויות לקומה ב' (2,289 מ"ר).
- לגבי המרתף, נקבעה דחיה ארוכת טווח בת 43 שנים (לפי מקדם 0.082).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

עמדת המבקשת

יציע במבנה קיים יציע בשטח העולה על 40% משטח הקומה.

קומה ב' נטען, כי בנית קומה נוספת מותנית עפ"י הוראות התכנית בחלקה בה קיים מפעל אחד. בנכס הנישום במסגרת הבקשה להיתר מס' 513 אישרה הועדה חלוקת המבנה למספר מפעלים. [1]

מרתף
- במועד הקובע "השוק" לא שילם עבור האפשרות לבנות קומת מרתף. כראיה הוצגה שומה מכרעת ברח' היוצר 1, בה נקבע כי במועד הקובע ההרשאה לבנית מרתף לא השביחה.
- במועד הקובע היה המבנה חדש יחסית, שניצל את מלוא זכויות הבניה. לכן כדי לבנות מרתף צריך לחשב דחיה בהערכה זהירה עד לשנת 2040. שכן, מדובר במבנה תעשיה מבטון (יסודות, קורות), כך שאורך החיים הוא לעד.

בנוסף קיימת בו מושע קשה לאור ריבוי הבעלים. לכן אין כדאיות, הוצג תחשיב המצביע על שווי הנכס בשימוש הנוכחי להיום (2.659 מיליון ₪) לעומת שווי כקרקע פנויה (1.173 מיליון ₪).

הכרעה

יציע בתיקון 4 לתכנית ח-1 הותרה בנית יציע 40% משטח קומת הקרקע. במימוש בהיתר בניה מס' 513, אושרה גלריה בשטח 1,056.08 מ"ר. המהווה 46% משטח קומת הקרקע (2,295.35 מ"ר).

קומה ב' בתיקון 4 לתכנית ח-1 נקבע: (סע' 10)-
חלקה בה קיים מפעל אחד רשאית הועדה להתיר תוספת בניה עד 150% (גובה 12 מ') לצורך הרחבתו ובתנאי שגובה קומה לא יפחת מ-2.7 מ' ושטחה לא יעלה על 50% משטח המגרש.
במקרה דומה שנדון בפני (שומה מכרעת ברח' הבנאי 32 בחולון) [2] קיבלתי את עמדת הועדה, כי הוראה זו קובעת במפורש כי בניה בשעור 150% היא בחלקה, בה קיים מפעל אחד לצורך הרחבתו.
לכן בענייננו, בו נקבע בהיתר כי במבנה אושרה חלוקה למספר מפעלים, לא חלה השבחה בגין הוראה זו.

---

[1] מצויין בהיתר הבניה, כי האישור ניתן בישיבה האחרונה מתאריך 2/78.

[2] פורסמה באתר מועצת השמאים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

מרתף

- במועד הקובע היה בנוי בחלקה מבנה חדש יחסית (בניתו הושלמה בתאריך 7.10.1980), בו נוצלו מלוא זכויות הבניה ואף יותר. שווי הנכס הבנוי, שיקף באותה עת את שוויו המיטבי (Highest and best use), ועל כך אין מחלוקת.

- שמאי הועדה קובע דחיה ארוכת טווח בת 43 שנה, לניצול בנית המרתף בתום חייו הכלכליים של הבנין (מקדם דחיה 0.082).
השאלה היא, אם במועד הקובע היה ביקוש לבנית מרתף בגובה 2.2 מ' והאם למרתף כזה תרומה חיובית לשווי הקרקע באזור התעשיה בחולון?
הצדדים לא הציגו ראיות לטענותיהם ומשלא אותרו מחירי חניות ומחסנים במועד הקובע, לא ניתן לקבוע האם קיימת תרומה לבנית מרתף מעבר לעלות הבניה ומה גובהה.

ניתן לראות כי במבני התעשיה הותיקים בסביבה, לא בנויים מרתפים מה שמרמז על אי כדאיות כלכלית.
עמדה דומה נקבעה גם בשומות מכריעות באזור התעשיה בחולון (רח' הבנאי 28 ורח' המרכבה 13 ו-15 בחולון). [1]

לאור האמור לא נקבעה השבחה בגין התרת בניית מרתפים במקרקעי המבקשת.

[1] פורסמו באתר מועצת השמאים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ד. תכנית ח-1 תיקון 15

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 1.6.1998.
בתיקון זה הותרה בנית 2 קומות מרתף בשטח 90% משטח המגרש, יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול מי תהום.
במרתפים יותרו שטחי שרות בלבד כולל אחסנה. באזורי תעשיה יותרו שטחי תעסוקה עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.
גובה קומת מרתף עליונה- עד 3.5 מ', קומת מרתף תחתונה- עד 3 מ'.

עמדות הצדדים

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשת**
מהות ההשבחה	בנית 2 קומות מרתף בדחיה ל-27 שנים.	לא חלה השבחה. לחילופין נקבעה השבחה בסך 2,275 ₪, בגין תרומה לשווי הקרקע (10%), כתוצאה מתוספת שטחי אחסון (2,060 מ"ר).
מקדמי שווי מרתף		
• מרתף עליון (קונטור הבנין)	20%	
• מרתף עליון (מחוץ לקונטור בנין)	2%	
• מרתף תחתון	2%	
ערכי שווי דחיה	450 $/מ"ר ל- 27 שנים (0.207)	400 $/מ"ר ל- 42 שנים (0.086)

מהות ההשבחה

(1) במועד זה מוסכם על הצדדים כי לא היתה כדאיות להרוס את המבנה והשמאים חישבו דחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.
(2) טענות הצדדים להשבחה בתכנית זו דומות לנטען במדרגה של תיקון 4 בתכנית ח-1.
(3) שמאי המבקשת בחן את ההשבחה בחלופה נוספת, המתייחסת להגבהת גובה המרתף ותוספת נפח לאחסנה בשטח 2,060 מ"ר (= 50% * 90% * 4,578 מ"ר).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

(1) במועד הקובע היה בנוי בחלקה מבנה בן כ-12 שנה, בו נוצלו מלוא זכויות הבניה. מוסכם על הצדדים כי במועד הקובע לא היתה כדאיות לבנות מרתפים וחושבה דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס.

(2) בשומה מכרעת שערכתי לנכס בשד' ירושלים (גו"ח 6802/10) התבססתי על נתוני השוואה [1] מהסביבה וקבעתי שווי מבונה בסך 400 $/מ"ר בקומת קרקע. (השומה פורסמה באתר מועצת השמאים).

(3) קיבלתי את טענת המבקשת, כי מהות ההשבחה נובעת מהאפשרות לעשות שימוש בקומת המרתף גם לתעסוקה ושעור ההשבחה נקבע 10%.
לגבי החניות, הואיל ומדובר במגרש גדול אשר ניתן היה למקם את החניות בחצר לא היתה כדאיות כלכלית לבנות חניות תת קרקעיות במועד הקובע.

(4) מקדם הדחיה שנקבע בשומת הועדה (0.207) מקובל עלי, בהביאו בחשבון תקופת חיים כלכליים של מבנה תעשיה כ-50 שנה.

(5) חושבה הפחתה למושע (מקדם 0.9) לאור ריבוי הבעלים בחלקה ומורכבות המימוש.

השבחה – תכנית ח/1 תיקון 15 (1.6.1998)

	שטח מרתף	שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח משוקלל מ"ר
מצב קודם	45%	2,060	0.3	618
מצב חדש	50% * 90%	2,060	0.4	824
	הפרש שטחים			206 מ"ר
	שווי מבונה			400 $/מ"ר
	דחיה למימוש (n=27 i=6%)			0.207
	הפחתה למושע			-10%
	השבחה			$ 15,351
	לפי שער דולר יציג - 3.648 ₪			56,000 ₪
	חלק ברכוש המשותף (138/631 חלקים)			12,247 ₪

* שטח מגרש 4,578 מ"ר

[1]

תאריך	גו"ח	שטח חלקה מ"ר	שטח נמכר	מחיר ב- $	שווי קרקע $/מ"ר
1.7.98	6802/9	1,797	42.67	14,000	328
1.7.98	6016/132	504	43	14,000	326
1.7.98	6016/171	501	501	133,000	265
1.7.98	6016/132	504	46	16,408	357

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ה. תכנית ח/499 א'

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 6.1.2012.
מטרת התכנית, פיתוח אזור התעשיה של חולון כאזור תעסוקה מגוון.
במגרשים ביעוד ל"תעשיה" בעלי "חזית מסחרית" השימוש העיקרי יהא תעשיה ומלאכה ויותרו שימושים למשרדים, מתקני איכות הסביבה ותשתית.
זכויות הבניה נקבעו בשעור 170% עיקרי + 60% שרות מעל הכניסה הקובעת (מבנה בן 5 קומות מעל מרתפים).

	עמדת הועדה			**עמדת המבקשת**	
מהות ההשבחה	תוספת שטחי בניה (עיקרי + שרות). התרת שימוש למסחר ומשרדים.			שווי המבנה (מצב קיים) גבוה משווי קרקע פנויה. לחילופין, חושבה השבחה המביאה בחשבון דחיה בת 28 שנה לתום החיים הכלכלים של הבנין בכ"א ממצבי התכנון. שווי בנוי, 2.507,038 ₪.	
מקדמי שווי	מרתף 2- מרתף 1- (מחוץ לקונטור הבנין) מרתף 1-		2% 2% 30%		
	מצב קודם (תעשיה)	קרקע יציע קומות א'-ב' חצר	2,262 ₪/מ"ר 40% 40%-50% 15%	מצב קודם (תעשיה)	2,890,576 ₪
	מצב חדש (תעסוקה)	קרקע קומות א'-ו' שרות חצר	2,432 ₪/מ"ר 50% 25% 15%	מצב חדש (תעסוקה)	2,968,923 ₪
דחיה	לבנית מרתף 0.4688			קרקע פנויה 0.1956	
ערכי שווי (דונם קרקע)	תעשיה: 3.3 מליון ₪ (לפי 93% משווי לתעסוקה) תעסוקה: 3.55 מיליון ₪			לתעשיה: 2.2 מיליון ₪ לתעסוקה: 2.6 מיליון ₪	

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

מהות ההשבחה

עמדת הועדה

- ההשבחה נקבעה לתוספת זכויות והרחבת השימושים בקומת מסחר ומשרדים.
- הודעת נציגי המבקשת כי מדובר במבנה מסיבי מחזקת את האפשרות לנצל את זכויות הבניה בקומה נוספת מעל הבנין הקיים וחושבה דחיה לבנית מרתפים.
- חושבה דחיה בת 13 שנה עד לשנת 2025 (מקדם 0.4688).
- במסמך התגובה מטעם הועדה הוצג חישוב לפיו שווי הקרקע כפנויה גבוה משווי המבנה. החישוב מבוסס על ערכי קרקע ל"תעסוקה" בסך 3.55 ₪ לדונם. בחישוב זה שווי חלקם של המבקשים בקרקע ריקה הוא 3,554,298 ₪ לעומת שווי המבנה הנטען 2,659,600 ₪.
- ערכי קרקע בסביבה מגלמים את ההפחתות הנטענות לגבי זיהום קרקע ועבודות הצלה באתר עתיקות.

עמדת המבקשת

שווי המבנה הקיים בשימוש הנוכחי גבוה משווי הקרקע כפנויה וריקה. לכן אין כדאיות להרוס את הבנין הקיים ויש לחשב דחיה לתום חייו הכלכליים (דחיה בת 28 שנה). מדובר במבנה לתעשיה מסיבי בנוי מבטון (יסודות, קורות) ולכן בהערכה זהירה נטען ע"י שמאי המבקשת לחיים כלכליים עד לשנת 2040.

ב"שומה האחרת" הוצג חישוב לפיו שווי המבנה הקיים גבוה משווי הקרקע כריקה:-

שווי הקיים	• נקבע בגישת היוון הכנסות לצמיתות עפ"י השכירות המשולמת בנכס (19,947 ₪/חודש). (שכירות ממוצעת 33 ₪/מ"ר). הוצגו נתוני שכירות ממבני תעשיה מרח' הבנאי, והרחובות פלד והמנור, המצביעים על שכירות ממוצעת לחודש בסך 35 ₪/מ"ר ו-41 ₪/מ"ר, בהתאמה. • היוון השכירות המשולמת בנכס נערך לצמיתות, בשעור 9%, המביא בחשבון פחתים תכנוניים עתידיים וסיכון גבוה יותר. • בגישה זו מתקבל שווי הנכס הקיים בסך 2,659,600 ₪.

שווי קרקע	מבוסס על שווי קרקע לתעסוקה בסך 2.6 מיליון ₪ לדונם. חושבה הפחתה לזיהום קרקע לאור קיומם של מפעלים מזהמים במבנה (220,000 ₪) ועלות חפירות הצלה באתר עתיקות (100,000 ₪). שווי קרקע זמינה 10,895,640 ₪ ודחיה למושע, 12 שנה, 5,365,102 ₪. חלקה של המבקשת בשווי הקרקע נקבע בסך 1,173,350 ₪.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

(1) השמאי מטעם המבקשת טען כי שווי המבנה הקיים משקף את השווי המיטבי של הנכס ואין כדאיות להרסו ע"מ לממש את מלוא זכויות הבניה. בבסיס קביעה זו עומדת ההשוואה של שווי הנכס הבנוי עפ"י השכירות המשולמת בפועל, לעומת שווי הקרקע כפנויה וריקה.
לשיטתי, נערך מבחן השווי כדלהלן :-

שווי הבנוי — יש להתבסס על השכירות הרלוונטית במועד הקובע (שנת 2012) עפ"י חוזי השכירות, בסך של 17,656 ₪.
בגישת היוון הכנסות לצמיתות (בשעור 9%), מתקבל 2.35 מיליון ₪.

שווי כקרקע — שווי דונם קרקע לתעסוקה בסביבה מוערך בגבולות 3 מיליון ₪ (יובהר להלן), כך ששווי הקרקע הנישומה (חלקה 23) בשלמות זמינה לבניה מוערך בסך 13.734 ₪.
הטענה בדבר הפחתה לזיהום קרקע טעונה אסמכתאות והובאה בחשבון מטעמי זהירות לצורך מבחן הכדאיות [1]. בנוסף, חושבה הפחתה למורכבות המימוש לאור ריבוי הבעלים (מקדם 0.9).
החלק של המבקשת (138/651 חלקים) מוערך בגבולות 2.5 מיליון ₪ [2].

(2) המסקנה היא כי במועד הקובע לא היה יתרון משמעותי לחלופה אחת על השניה. יש להניח כי בנית תוספת קומה מעל המבנה הקיים, היתה בלתי ישימה לאור גילו המתקדם של המבנה במועד הקובע (כ-32 שנה). לכן סברתי כי יש לקבוע את שווי הקרקע בדחיה הן במצב קודם (תעשיה) והן במצב חדש (תעסוקה).

(3) תקופת הדחיה מושפעת בעיקר משני גורמים, האחד, מצבו הפיסי של הבנין והאחרת, רמת ביקושים לשטחי תעסוקה בסביבה.
בענייננו מדובר במבנה תעשיה ומלאכה ותיק במצב תחזוקה ירוד. בסביבה קיימים מבני מלאכה ותיקים אך ניכרת מגמת פיתוח.
בנסיבות הענין קביעת הועדה, כי יש לחשב דחיה עד לשנת 2025, הינה בטווח הסביר.

(4) חושבה הפחתה למושע (מקדם 0.9) לאור ריבוי הבעלים בחלקה ומורכבות המימוש.

---

[1] עלות חפירות הצלה הנטענת מגולמת במחירי הקרקע בסביבה.

[2] 138/631 * (0.9 * 4.578 ד' * (3,000,000 – 220,000 ₪).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ערכי שווי

עמדת הועדה

נקבע שווי לתעסוקה בסך 3,550,000 ₪ לדונם קרקע.

הוצגו נתוני ההשוואה שלהלן :-

תאריך	כתובת	גו"ח	מחיר ₪	תאור המכר
29.1.12	הנפח 17	6781/7	5,025,000	מחצית הזכויות בחלקה (1,083.5 מ"ר)
6/12	הגביש 10	6780/13	1,500,000	מחצית הזכויות בחלקה (504 מ"ר)
7/13	המרכבה 13	6783/25	15,000,000	מגרש בשטח 3,876 מ"ר

לגבי השווי לתעשיה, נקבעה הפחתה (מקדם 0.93) בקומות מרתף, קרקע , גלריה וקומות א'-ב'.

עמדת המבקשת

נקבע שווי לתעשיה בסך 2,200 ₪/מ"ר ושווי לתעסוקה 2,600 ₪/מ"ר.

מבוסס על שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק.

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי קרקע ₪/מ"ר		שווי מבונה ₪/מ"ר	
			מצב קודם	מצב חדש	מצב קודם	מצב חדש
גבע בלטר	הבנאי 28	6785/36	2,200	2,673		
מנחם מלוכנא	היוצר 1	6787/18	2,400	2,800	2,053	1,347
שאול אשרת	הסדנא 8	6782/7		1,200		1,200
תמיר שדה	הסדנא 20	6782/32		1,562		1,562

הכרעה

נתוני השוואה שאותרו מהסביבה לגבי שווי מגרשי תעשיה לבניה בשעור 100%, מצביעים על שווי קרקע בגבולות 2,200,000 ₪/דונם.

תאריך	גו"ח	מחיר-מכירה ₪	שטח נמכר מ"ר	שווי קרקע ₪/מ"ר
29.8.10	6802/43	8,000,000	3,536	2,262
7.12.10	6784/12	26,000,000	9,628	2,700
7.10.10	6789/17	3,272,141	1,598	2,047
8.8.10	6801/12	3,855,960	25% מ- 9,695 מ"ר	1,572

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

במצב חדש:

(1) לגבי עסקת המכר ברח' המרכבה 13 שהציג שמאי הועדה, מצויין באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים כי בנוי בחלקה מבנה בשטח של 3,000 מ"ר.
ניתוח העסקה תוך נטרול שווי פיסי מופחת של המבנה, מצביע על שווי קרקע בגבולות 3 מיליון ₪/מ"ר.

(2) בענייננו מדובר בחלקה לה חזית באורך של 46 מ' והעומק כ-99.5 מ'. כך שהשימוש המסחרי בקומת קרקע מוגבל.
בגין גורם זה חושבה הפחתה בשווי הקרקע [1] ושווי קרקע ביעוד לתעסוקה נקבע בגבולות 2.8 מיליון ₪ לדונם.

השבחה – תכנית ח/499 א' (6.1.2012)

	יעוד	**שווי ₪/מ"ר**	**שטח מ"ר**	**שווי ₪**
מצב קודם	תעשיה	2,200	4,578	10,071,600
מצב חדש	תעסוקה	2,800	4,578	12,818,400
הפרש שווי				2,746,800
דחיה למימוש	(n=13 i=6%)			0.4688
הפחתה למושע				-10%
השבחה				1,158,930
חלק ברכוש המשותף (138/631 חלקים)				₪ 253,459

[1] השוואה בשווי בין מגרש בסביבה לעומת הנכס הנישום (לגבי 1 ד' קרקע).

	מגרש לתעסוקה		הנכס הנישום	
	שטח	מקדם	שטח	מקדם
מסחר	450	1.5	225	1.5
משרדים	1,250	1.0	1,475	1.0
שטח משוקלל	1,925		1,812.5	
הפרש בשווי	6.2%			

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

10. שומה

גובה ההשבחה והיטל ההשבחה במקרקעין שבנדון, בעת מימוש זכויות המבקשת בחלקה (138/631 חלקים):-

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ח-1 תיקון 4	9.7.1982	לא חלה השבחה	-----
ח-1 תיקון 15	1.6.1998	₪ 12,247	₪ 6,124
ח/499 א'	6.1.2012	₪ 253,459	₪ 126,730

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

11. חיובי ריבית והצמדה

<u>רקע עובדתי</u>

- בתאריך 13.2.2013 נחתם הסכם בין האחים ובעלים בחברת מ. שטרוך חברה קבלנית בע"מ, אהרון שטרוך, יעקב שטרוך ויהושע שטרוך.
- עפ"י ההסכם חולקו נכסי החברה אגב פירוקה לצדדים עפ"י חלקיהם בחברה.
  לאהרון שטרוך- ת"ח 10 ו-11 ליעקב שטרוך - ת"ח 18 וליהושע שטרוך- ת"ח 6.
- בהסכם נקבע כי החברה נושאת בתשלום מיסים לרבות היטל השבחה.
- הצדדים העריכו כי ההפרש בין שווי הנכסים אשר יוותר בידי כל אח לאחר החלוקה, אם קיים, זניח, ולכן לא תועבר כל תמורה כספית נוספת ואין כל צורך בתשלומי איזון בין הצדדים.
- בסע' 10.2 להסכם נקבע על ביטול העסקה במידה ויהיו חיובים במיסי מקרקעין ע"י רשויות המס.
- אישור מס שבח ומס רכישה לרישום ניתן בתאריך 21.8.2013.
- ב"כ החברה פנה בתאריך 27.8.2013 למחלקת היטל השבחה בעירית חולון.
- הועדה ערכה שומות השבחה נושאות תאריך 6.3.2014.
- בתאריך 4.5.2014, יצאה דרישה מטעם הועדה לתשלום היטל השבחה ובתאריך 26.6.2014, יצאה דרישה לתשלום מתוקנת, בסך 440,840 ₪, כולל הצמדה וריבית.
- בדרישה לתשלום היטל השבחה מצויין כי מועד המימוש 13.2.2013 והחיוב בהצמדה וריבית נקבע ליום 26.6.2014.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

עמדת המבקשת

- נטען כי המבקשת חוייבה שלא בצדק בתשלומי ריבית. מדובר בהליך של פירוק חברה מרצון בו היה קיים תנאי מתלה.
- בענין גרינשטיין נ. הועדה המקומית לתכו"ב ראשל"צ (ע"א 154/06) נקבע כי אין לחייב את הנישום בריבית לאותם פרקי זמן שאינם בשליטתו.
- נטען כי הועדה לא נתנה למבקשת פירוט מהו חיוב הריבית.

עמדת הועדה

- אין לקבל את טענת הנישום כי אין לחייב בריבית. החיוב הוא מכוח החוק והפסיקה.
- במכתב מיום 2.2.2015 הבהירה שמאית העיריה כי מהתאריך הקובע ליום המימוש מתווספת לקרן הצמדה, לפי מדד תשומות הבניה או מדד המחירים לצרכן לפי הנמוך מבין השניים. מיום המימוש (החוזה), מתווספת להצמדה גם ריבית אפקטיבית בשעור 0.5% לחודש.

הכרעה

(1) בסע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 נקבע כי "שמאי מכריע בהחלטתו בענין כאמור, רשאי להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל הקרקע חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם, וכן רשאים הם מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת".

(2) במקרה הנדון מדובר בעסקת מכר ללא תמורה במסגרת פירוק החברה לבעלי המניות בה. המועד לתשלום היטל השבחה נקבע בהלכת נווה בנין,[1] והוא ביום בו נכרת הסכם המכר.

(3) הלכה פסוקה בדין המהותי היא כי גם חוזה עם תנאי מתלה, רואים אותו כתקף ושלם מיום חתימתו "חוזה עם תנאי מתלה הינו חוזה שלם מרגע כריתתו ואין השלכה רטרואקטיבית לענין תוקפן בעת כריתתו לעובדה אם התנאי המתלה נתקיים אם לאו". (ע"א 489/89 אלדר שרון נ. המנהל לעניין חוק מס שבח מקרקעין).
בענין מרכזי מסחר (אזו-ריט) נ. ועדה מקומית לתכו"ב אשדוד (ערר דרום 86062/11), נקבע כי אין מקום לסטות מהדין הכללי לענין חיוב בהיטל השבחה.

(4) אשר על כן, מועד מימוש הזכויות בענייננו, הוא התאריך בו נכרת הסכם המכר.

---

[1] ע"א 1321/02 נווה בנין ופתוח בע"מ נ. הועדה לבניה ולמגורים ולתעשייה- מחוז המרכז.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(5) **הפחתה בריבית פיגורים**

בענין ערר מרכזי מסחר הנ"ל קובעת ועדת ערר "אנו סבורים כי המקרה של חוזה המותלה בתנאי מתלה, הינו מקרה מובהק בו יש לעשות שימוש בסע' 16 לחוק התכנון והבניה המאפשר הפחתת ריבית פיגורים מנימוקים מיוחדים".
ועוד מוסיפה ועדת ערר "באופן כללי אנו סבורים כי הפעלת הסמכות להפחתת הריבית מכוח סע' 16 במקרה של חוזה מותלה תלויה בשני פרמטרים מרכזיים:

הפרמטר הראשון, הינו מועד קבלת התמורה ע"י המוכר, כך שבמקרה שקיימת דחיה בקבלת התמורה קיימת הצדקה להפחתת ריבית. הפרמטר השני, הינו מהותו של התנאי המתלה, כך שככל שמדובר בתנאי מתלה מהותי, בעל משקל ואשר עומד בשורשה של העסקה, כך תהיה הנטיה להפחית את הריבית גדולה יותר".

מן הכלל אל הפרט,
בענייננו לא נתקיים התנאי הראשון, שכן מדובר בעסקה ללא תמורה.
לגבי התנאי השני, ב"כ המבקשת מסר כי קיום ההסכם מותנה בפטור מתשלום מס שבח וללא קבלת הפטור יבוטל ההסכם. משכך, ניתן לקבוע כי התנאי המתלה עמד בשורשה של העסקה.

(6) בפס"ד אלדר שרון נפסק לענין מס שבח, כי כאשר יש תנאי מתלה אמיתי (השגת אישור צד שלישי כגון היתרי בניה מרשויות התכנון והבניה), יש מקום לשקול הפחתה של הפרשי הצמדה וריבית.
לאור האמור אני סבורה כי יש להפחית את גובה ריבית הפיגורים ל- 4.5% לשנה.

(7) חיוב הריבית יהא ממועד ההסכם, 13.2.2013 ועד ליום 27.8.2013, בו דווחה המבקשת על ההסכם לעירית חולון.

(8) בתקופה בה נערכה השומה, עובר לתיקון השומה והוצאת דרישה מתוקנת, יש להחיל את פס"ד גרינשטיין, בו נקבע כי "אין זה ראוי לחייב את החייבים בהיטל השבחה בגין שומות שלא שולם היטל השבחה מסיבות שאינן תלויות בהם".

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net