גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

22 באוגוסט 2016

תיק מס': 1901-2015

לכבוד

חב' כיסופים יזמות ונדל"ן בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י גיא צדיק - שמאי מקרקעין	ע"י אורן ליפשיץ - שמאי מקרקעין
guyzadik@zahav.net.il	value@actcom.net.il

בענין כיסופים יזמות ונדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' שיבת ציון פינת כיסופים, ירושלים

<u>חלקה 8 בגוש 31329</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 15.3.2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 14.6.2016.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי גיא צדיק מיום 5.2.2016.
- נסח רישום מקרקעין.
- תקנונים ותשריטי תכניות בנין עיר.
- שומות מכרעות שונות.
- מסמך הודעה על ביטול עסקה של עו"ד משה מובשוביץ מיום 1.11.2015.
- מסמך תיקון תנאי תשלום להסכם בנכס הנדון מיום 18.2.2015
- חוברת מכרז מס' ים/8/2014 של רשות מקרקעי ישראל ברמות
- החלטות ועדות ערר.
- הסכמי מכר מיום 18.2.2015.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי אורן ליפשיץ מיום 27.8.2015.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 8.3.2016.
- מסמך מידע תכנוני
- חוו"ד תכנונית של אדר' שרון דינור מיום 7.3.2016.
- מסמך שלבי תהליך תב"ע.
- מידע נדל"ן.
- הסכמי מכר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש שומה: 31329

חלקה: 8

שטח: 2,354 מ"ר

כתובת: רח' שיבת ציון פינת כיסופים, שכונת רמות ירושלים

סוג הנכס: מגרש ועליו מבנה בזק (המיועד להריסה)

זכויות: חכירה מרשות מקרקעי ישראל

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מגרש ועליו מבנה מרכזית בזק המיועד לבנייה רוויה למגורים ברחוב שיבת ציון פינת כיסופים בשכונת רמות בירושלים.

הנכס ידוע גם כחלקה 8 בגוש 31329, ששטחה הרשום 2,354 מ"ר. (לשעבר חלקה 3 בגוש 31329).

שכונת רמות ממוקמת בצפון ירושלים. השכונה מאופיינת באוכלוסיה חרדית ומיעוט חילוני. בסביבת הנכס בנייה רוויה למגורים בבניינים בני 5-7 קומות.

רחוב שיבת ציון הינו רחוב מרכזי המחבר את השכונה עם שד' גולדה מאיר, הרחוב מאופיין בבנייה רוויה למגורים ובבנייני ציבור (בתי כנסת, בית ספר, תנועת נוער, וקופת חולים).

רחוב כיסופים מתפצל מרחוב הרא"ה ומתחבר לרחוב שיבת ציון. הרחוב הנו מרכזי בשכונה מצידו המערבי ממוקם בית גיל הזהב, בית ספר על תיכוני או"ת אריאל, ומרכז מסחרי. ומצידו המזרחי קיימים בנייני מגורים.

לחלקה צורה לא רגולרית דמוית משולש, עם חזית צפונית באורך 53 מ' לרח' כיסופים וחזית דרומית באורך 82 מ' לרחוב שיבת ציון.

להלן גבולות החלקה:

דרום:	רחוב שיבת ציון
צפון - מזרח:	רחוב כיסופים
צפון - מערב:	חלקה 6 ובה מוסד חינוכי

על החלקה קיים מבנה שנבנה כמרכזת "בזק" (משמש כיום כישיבה), על המבנה קיים תורן של אנטנות סלולריות.

בסביבה פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **1861**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2774 מיום 2.12.1976, החלקה בייעוד **אזור מסחרי**.
יש להכין תכנית מפורטת על מנת לממש את זכויות הבניה במתחם התכנית.

ביחס למקומות מיוחדים – השטחים המסומנים בתשריט בצבע כתום מותחם בחום כהה מהווים אזור מקומות מיוחדים וישמשו למוסדות פרטים המשרתים את הרבים (כגון – מעונות ילדים, מרפאות, בתי אבות, מוסדות חינוך וכו') בשטחים אלה לא יכללו מגורים היכולים להשתלב באזורי המגורים ולא יכללו מוסדות שיש בהם משום מטרד לשכנים.
הפרוט יקבע בתכניות מפורטות.
הוראות תכנית המתאר לירושלים בדבר שימושים אחרים לא תחולנה.

- עפ"י תכנית **2716**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2820 מיום 3.6.1982, החלקה מסומנת כמגרש מס' 51 בייעוד **שטח למקומות מיוחדים (מוסד)**.
על התכנית חלות הוראות תכנית מתאר לירושלים 62. שטח המגרש הנו 3,000 מ"ר המיועד **למרכזת טלפונים**.
הבניינים שייבנו בשטח זה הם חלק בלתי נפרד מן התכנון הכולל וייבנו בהתאם לנספחי הבנוי.

- עפ"י תכנית **3154**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3032 מיום 8.3.1984, מטרת התכנית איחוד וחלוקה חדשה, ביטול מעבר ציבורי להולכי רגל, התווית מעבר ציבורי חדש להולכי רגל. המבנים הקיימים מיועדים להריסה ובמקומם הקרקע תופקע לדרך ויבנה בניין אחד בחלקו הדרומי של החלקה.

להלן חלוקת השטחים:

מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח במגרש במ"ר	ייעוד
51	3,000	51א	2,304	מוסד
11	350	11א	128	מוסד
			305	מעבר ציבורי להולכי רגל
סה"כ	**3,350**		**2,737**	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש

- עפ"י תכנית **101-0064998**, שהודעה על אישורה פורסמה בעתונות ביום 24.10.2014 (ובילקוט הפירסומים מס' 6898 מיום 23.10.2014), שונה ייעוד החלקה משטח למוסד לייעוד **מגורים ומבנים ומוסדות ציבור**.

עפ"י התכנית מיועד מגרש מס' 1 בשטח 2354.36 מ"ר למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
המבנה המסומן בתחום המגרש מיועד להריסה.

השימושים המותרים במגרש הינם מגורים וגני ילדים.

להלן פרוט זכויות והוראות הבניה במגרש:

					מגורים		גני ילדים
	מס' יח"ד	**מס' קומות**	**תכסית**	**שטח עיקרי במ"ר**	**שטחי שירות במ"ר**	**עיקרי + שירות**
תת קרקעי	4	5	80%	366	5,677	
עילי	65	11	45%	5,556	1,500	
סה"כ	**69**	**16**		**5,922**	**7,177**	**514**

שטחי החניון מחושבים לכלל השימושים. לא יותר ניוד שטחי חניה ומחסנים לשימושים אחרים, סטיה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.
שטחי החניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
אחוזי הבניה המרבים למגורים עיקרי ושרות (ללא חניה, מחסנים ושטחי ציבור) הינם 320%.
שטחי הבניה אינם כוללים שטחים עפ"י דרישת רשות מוסמכת.
מפלס הכניסה הקובעת הינו 729.20 +, נתון הגובה מתייחס לגובה רצפת הגג, מעבר לגובה זה יותר מעקב בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית בדומה לנספח הבינוי.
תותר הקמת חדר אשפה מחוץ לקו הבנין כמופיע בנספח הבינוי.
לכל דירה יותר מחסן בשטח של 10 מ"ר (כחלק משטחי השירות התת קרקעיים).

מס' הקומות המרבי – 11 מעל מפלס הכניסה הקובעת + 5 מתחת למפלס הקומה הקובעת (קומת מגורים, קומת גני ילדים ושלוש קומות חניה)
מס' יחידות הדיור – 69 יח"ד
תכסית הבינוי לא תעלה על 45%, למעט התכסית התת קרקעית לקומות החניה שלא תעלה על 80%.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>הוראות הבינוי</u>

יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי.

בשטח המגרש יוקם חניון תת קרקעי המפורט בנספחים. הכניסה והיציאה של החניון יהיו מרחוב שיבת ציון.

לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספחים בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.

שטחי הבניה של קומת חניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה.

<u>חשמל</u>

יש לשמור על חדר השנאים הקיים והגישה אליו. הבנין החדש יוזן מחדר השנאים הקיים.

<u>הפקעות לצרכי ציבור</u>

בתחום מגרש המגורים המוצע במפלס 4.70-, יוקצה שטח ציבורי בנוי בהיקף שלא יפחת מ – 500 מ"ר לצרכי גני ילדים בהתאם למסומן בצבע צהוב בנספח הבינוי.

השטח הציבורי ייבנה במלואו ובשלמותו, לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, בד בבד עם בניית המגורים וכחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.

תכנון השטח הציבורי והקמתו יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעירית ירושלים ולסטנדרט בניה, שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו שאר התוספות בתוכנית.

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי למבנה המגורים, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי, להנחת דעת עירית ירושלים.

עם השלמת בניית השטח הציבורי והחצר הצמודה אליו, הוא יועבר לבעלות עירית ירושלים.

<u>הוראות סטייה ניכרת</u>

- מס' קומות המגורים לא יעלה על 12 קומות.
- גובה מרבי לא יעלה על 39.55 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ובכפוף לגמישות של 1 מ'.
- תכסית הבינוי לא יעלה על המפורט לעיל.
- קווי הבניין במסומן בתשריט.
- שלביות הביצוע מחייבת.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- לא יותר ניוד שטחי חניה ומחסנים לשימושים אחרים.

<u>שלבי ביצוע</u>

הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים.

תנאי להיתר בניה – הצגת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בחלקה 41 בגוש 30720 בתיאום אגף שפ"ע.

תנאי למתן טופס אכלוס – גמר פיתוח השטח הציבורי בחלקה 41 בגוש 30720 ומסירת השטחים הציבוריים במבנה לידי עיריית ירושלים.

היתרי בניה

- תיק בנין מס' **78/463.00** – היתר מס' 5213 מיום 27.9.1979 להקמת מרכזת טלפונים.

	עיקרי
מרתף	316.37
כניסה	485.25
א'	529.03
סה"כ	**1,330.65**

<u>שטחי עזר</u>

חדרי מדרגות	25
מרפסות	45
בניני עזר נוספים	95
מקלט	14.92
סה"כ	**179.92**

סה"כ	**1,510.57**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- תיק בניין מס' **15/354.00** - בקשה להיתר בדבר מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית 64998.

להלן השטחים המבוקשים:

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים			שטחי שירות						סה"כ שטחי הבנין	מרפסת
	מגורים	גני ילדים	סה"כ שטח עיקרי	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	ממ"ד	ממ"מ	חדר אשפה	סה"כ שטחי שירות	
מרתף 5			-	59.70	1,195.20	77.53				1,332.43	1,332.43	
מרתף 4			-	59.70	1,195.20	77.53				1,332.43	1,332.43	
מרתף 3			-	59.70	1,226.50	63.60				1,349.80	1,349.80	
מרתף 2			-	59.70		351.00		62.69	15.17	488.56	488.56	
מרתף 1	172.31	458.22	630.53	29.85			21.44			51.29	681.82	14.26
קומת קרקע	224.28		224.28	208.09		72.90	32.46		91.74	405.19	629.47	13.48
ראשונה	641.22		641.22	59.32			86.03			145.35	786.57	55.04
שניה	641.22		641.22	59.32			86.03			145.35	786.57	55.00
שלישית	641.22		641.22	59.32			86.03			145.35	786.57	45.46
רביעית	641.22		641.22	59.32			86.03			145.35	786.57	70.72
חמישית	641.22		641.22	59.32			86.03			145.35	786.57	44.96
שישית	641.22		641.22	59.32			86.03			145.35	786.57	42.86
שביעית	641.22		641.22	59.32			86.03			145.35	786.57	41.47
שמינית	641.22		641.22	59.32			86.03			145.35	786.57	38.89
סה"כ	**5,526.35**	**458.22**	**5,984.57**	**951.30**	**3,616.90**	**642.56**	**742.14**	**62.69**	**106.91**	**6,122.50**	**12,107.07**	**422.14**

- תיק בניין מס' **15/354.01** - בקשה לעבודות הריסה למבנה הקיים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק ביום 15.3.2016 רשומות הזכויות בחלקה 8 בגוש 31329 בבעלות – **מדינת ישראל**.

רשומה חכירה ע"ש – **כיסופים יזמות ונדל"ן בע"מ** בשלמות.

הערות:

1. הערה לפי סעיף 126 לחוק לטובת ארז – מרווה החזקות בע"מ בגין הסכם.
2. הערה לפי סעיף 126 לחוק על ארז – מרווה החזקות בע"מ לטובת יונגר אריאל בגין התחייבות מיום 24.2.2016.

<u>חוזי מכר</u>

- עפ"י הסכם מכר מיום 11.11.2013 בין טופ רמות בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין כיסופים יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "הרוכשים"), נמכר הנכס תמורת 17,000,000 ₪.

- עפ"י הסכם מכר מיום 18.2.2015 בין כיסופים יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "המוכר") לבין ארז – מרווה החזקות בע"מ (להלן: "הקונה") נמכר הנכס תמורת 60,000,000 ₪.

<u>חוזי שכירות</u>

תאריך חתימת החוזה	**שם השוכר**	**תקופת שכירות**	**דמי שכירות לחודש**
17.3.13	עמותת קופה של צדקה משנת יוסף בארה"ק	24 חודשים מיום 1.4.13	10,000 ש"ח

<u>אנטנות סלולאריות</u>

תאריך חתימת החוזה	**שם השוכר**	**תקופת שכירות**	**דמי שכירות לחודש**	
21.11.2012	גולן טלקום בע"מ	5 שנים + אופציה 5 שנים	4,500	₪
1.2.2013	פלאפון תקשורת בע"מ	5 שנים + אופציה 5 שנים	12,000	₪
13.2.2013	פרטנר תקשורת בע"מ	שנתיים + אופציה 4 תק' של שנתיים	12,000	₪
19.2.2013	סלקום ישראל בע"מ	5 שנים + אופציה 5 שנים	12,000	₪
סה"כ			**40,500**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישורה של תכנית 64998 למועד קובע 8.11.2014.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
64998	₪ 6,300,000	₪ 31,020,000

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית 64998 (8.11.2014)</u>**

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

ההשבחה נובעת משינוי ייעוד הקרקע משטח למוסד, כאשר השימוש המותר כיום הנו למרכזת טלפונים בלבד, לייעוד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור בגובה 11 קומות.

מצב קודם

<u>היקף זכויות הבניה במצב הקודם</u>

במצב הקודם הנכס ביעוד למוסד כאשר השימוש המותר בו עפ"י תכניות 2716 ו – 3154 הינו מרכזת טלפונים בלבד.

עפ"י החלטות ועדות ערר כאשר אין הגדרה ברורה להיקף הזכויות יש לבחון את הבינוי הסביר בסביבת הנכס.

השווי יוערך בהתאם לקווים מנחים של השמאי הממשלתי – "פרק ב': עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור". כאשר השימוש האלטרנטיבי הסחיר הקרוב ביותר לשימוש זה הנו משרדים.

יש להתחשב בבינוי בסביבה על מנת לאמוד את הפוטנציאל, הבינוי למגורים עומד על 100%-120%. לכן בשימוש למרכזת טלפונים לא יותר מ-150%.

הוצג מכתבה של אדר' שרון דינור ס.מ מחלקת תכנון מיום 7.3.16 לפיו המגרש מיועד לפי תכניות 2716 ו – 3154 למרכזת טלפונים בלבד. וכי זכויות הבניה למרכזיה הטלפונית לא נקבעו בתכניות אך בהשוואה למרכזיות דומות אשר אושרו ברחבי העיר אחוזי הבניה אינם עולים על 150% מירבי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

המבנה הקיים מיועד להריסה בתכנית 64988 ולכן השווי במצב הקודם יובא כבנוי.
במצב הקודם יובאו בחשבון שטחי הבניה הקיימים בנכס בהתאם להיתרי הבניה.
החלל הסגור בשטח 110 מ"ר יוערך בשיעור של 50% משווי מ"ר בנוי. הגג בשטח של 529.03 יוערך בשיעור של 15% משווי מ"ר בנוי.
שווי מ"ר קרקע לחצר במרכזת טלפונים יוערך בשיעור של 15% משווי מ"ר קרקע מבונה לזכויות המנוצלות כמרכזת טלפונים.

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי מספטמבר 2009 הובאו בחשבון 3 מקדמי הפחתה כדלקמן:

- סחירות וגמישות מועטה של שימושים - 30%
- אינטנסיביות השימוש - 30%
- זכויות הבניה הבלתי מנוצלות - 50%

<u>אנטנות סלולאריות</u>

על המבנה ישנן 4 אנטנות סלולאריות של 4 חברות סלולאר שונות. בהתאם להכרעת השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 30114/101 בדרך חברון 99 נקבע כי "יש לייחס הכנסות אלה לתקופה מוגבלת של 7 שנים בשיעור ריבית של 11% המבטא את הסיכון הגלום בהכנסה זו לאור השינויים הטכנולוגיים בענף".

מצב חדש

<u>הפחתות</u>

עלויות הקמת מבנה ציבור - עלות הקמת המבנה הציבורי ופיתוח שצ"פ יופחתו משווי הנכס במצב החדש. כמו כן שטח החצר אשר יוצמד לגני הילדים יופחת מהשווי.

עלויות הריסה - בהתאם להכרעת השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 30005/7 נקבע כי "קיומו של מבנה להריסה אומנם יוצר עלות הריסה אך מאידך חוסך באגרות ובהיטלי בניה, בעת בניה. משכך, אני סבור כי קיומו של מבנה להריסה מגלם עלויות לצד תועלות המתקזזות ולכן לא יובאו בחשבון". לפיכך לא הופחתו עלויות הריסת המבנה הקיים.

עלויות שימור עצים – תובא בחשבון הפחתה בגין עלות שימור, העתקת וכריתת עצים 100,000 ₪ בסה"כ.

ביחס לטענת שמאי המבקש כי יש להפחית משווי מצב חדש 13 חניות תת קרקעיות בגין תקן חניה לגני הילדים – מעיון בתיק בניין 2015/0354.00 המהווה בקשה להיתר

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

למימוש הזכויות קיימת תכנית בקשה להיתר המאושרת ע"י מח' תנועה כי מס' החניות התת קרקעיות לגני הילדים יהיו 12 וחניה אחת תמוקם על הכביש.

<u>ממ"דים</u>

לאור החלטת ועדת הערר **(ים) חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** פטור מהיטל השבחה ניתן לשטחי ממ"דים רק בעת בניה. במקרה הנדון מדובר במימוש הזכויות בדרך של מכר, לפיכך שטחי הממ"ד אינם פטורים מהיטל השבחה.

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

מצב קודם

עפ"י המצב התכנוני המגרש מסומן כשטח כתום, ולא חום. מדובר בשטח למקומות מיוחדים – מוסדות פרטיים.

הובא בחשבון ייעוד הקרקע במצב התכנוני הקודם למוסד- מרכזיה. ביעוד למוסד לא קיימת מגבלה בתכנית המתאר והבינוי נקבע בהתאם למקובל בסביבת הנכס.

ניתן להניח שכפי שאושרה תכנית למגורים בהיקף מסויים המתאים ומאפיין את התכנון באזור, אזי הזכויות שהיו מאושרות למוסד בסביבה זהות.

לצורך הפשטות חושבו הזכויות למוסד במצב הקודם בהתאם להיקף הזכויות בתכנית שאושרה במתחם בפועל.

בהעדר עסקאות למוסדות בסביבת הנכס יחושב השווי בהתאם לקווים המנחים ביחס לשימוש הדומה בסמוך. במקרה הנדון היות ובשכונת רמות לא קיים שוק משרדים ומרפאות הרי שהשימוש ההשוואתי צריך להיות שימוש למגורים.

יש להביא בחשבון כי מאחר והשכונה נבנתה עבור אוכלוסיה חילונית אולם כיום והשכונה מאופיינת באוכלוסיה דתית – חרדית יש מחסור וביקוש גבוה למבני ציבור.

שווי בנוי למוסד שווה ו/או מתקרב בשוויו לשווי מגורים בשכונה.

הובאה בחשבון הפחתה לגודל, ובינוי חדש על ישן.

עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית בקביעת שווי המקרקעין יש עדיפות לגישת ההשוואה אשר הנה השיטה האמינה ביותר מבין השיטות. כשנוקטים בשיטה זו מתייתר במקרים רבים הצורך בקביעת הנחות ומקדמים שונים היות ושיטה זו מבוססת על כך שהעסקאות הנבחרות להשוואה מגלמות את מרבית הפרמטרים הנדרשים לקביעת השווי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לפיכך בקביעת השווי יש להתבסס על ניתוח מכרזים מסביבת הנכס שהרי מדובר בקרקע ריקה ומהווה ללא ספק עסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון.

<u>מרכזת טלפונים</u>

השימוש במבנה הנו למרכזית בזק. בו ניתן לעשות שימושים למשרדי החברה, בזק סטור. לפי הגדרה של "מוסד" בתכנית המתאר אין מגבלות בניה, ואחוזי בניה. לעיתים מאשרים גם 400% (לדוג' בני ברית בבית וגן).

<u>אנטנות סלולאריות</u>

היוון ההכנסות מהאנטנות הסלולריות - מאחר ועפ"י החוק יש לתחזק גם טכנולוגיות ישנות במשך שנים רבות, יש להביא בחשבון היוון הכנסות לתקופה של 10 שנים.

מצב חדש

מהשווי במצב החדש יופחתו עלויות פינוי והריסה של המבנה.

<u>ממ"דים</u>

לאור הספק בעניין הפטורים מתשלום היטל השבחה בגין ממ"דים חושבה השומה בשתי חלופות עם ממ"דים ובלי. שטחי הממ"דים הובאו בחשבון במקדם שווי של 0.9 בגין מגבלת השימוש ותוספות עלויות הבניה עבורו.

בהתייחס להחלטת ועדת ערר מס' **ים 417/11** בענין **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** לשון סעיף 19 (ב)(9): *"השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158 ז(א1)(1)"* ישנן החלטות של שמאים מכריעים השונות מהפסיקה הזו. בנוסף, פסיקת ועדת הערר בעניין חשדר מבוססת על קביעה כי המטרה היא לבנות את הממ"דים, תוך דווקנות במילה בניה, עם זאת יצוין כי כאן המגרש נמכר מיד לאחר אישור תכנית ובמטרה לבצע בניה מידית ולפיכך עומד בדיוק במטרות החוק ואין מקום להפלותו ביחס לבניין אחר שהיה מוצע בו היתר בניה ועסקת המכר הייתה מבוצעת מיד לאחר מכן. דווקנות זו היא הגורמת לשוק להתנהל באופן המונחה משאלות מיסוי ולא באופן המונחה משאלות תכנון ובכך לא מקוימת כוונת ההוראה בחוק.

<u>מטלות ציבוריות</u>

יש להביא בחשבון כי עפ"י תכניות 5166 + 5166ב' יש להקים חניה אחת לכל 40 מ"ר גן, בסה"כ 13 חניות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בענין עלות החניה התת קרקעית ואובדן חצר (לגני הילדים) – מאמץ שמאי המבקש את ערכי שמאי המשיבה.

<u>הכרעה</u>

שווי מצב קודם

בתכנית 2716 סומן הנכס כמגרש לשטח **למקומות מיוחדים (מוסד).**

עפ"י הוראות תכנית 2716 נקבע ביחס לשטחים להקמת מוסדות, שיחולו עליהם הוראות תכנית מתאר מקומית ירושלים לגבי שטחים לבניני ציבור.
השימוש בהם יהיה כמפורט בטבלה – ביחס למגרש מס' 51 הנדון נקבע כי שטח המגרש הינו 3,000 מ"ר והשימוש – <u>מרכזת טלפונים</u>.

עפ"י תכנית 3154 מיועד המגרש בשטח 2,304 מ"ר **למוסד**.
עפ"י הוראות התכנית נקבע כי על שטח זה תוקם <u>מרכזת טלפונים</u>. יצויין, כי ע"ג התשריט מסומן קונטור מבנה מרכזית טלפון בבניה.
כל יתר ההוראות לגבי שטח זה שבתכנית מס' 2716, נשארות בתוקפן.

באשר לשימוש – לאור ההגדרה המפורשת בתכניות אני סבורה כי המגרש מיועד להקמה ולשימוש כמרכזת טלפונים בלבד. אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי מותרים בבנין שימושים מסחריים לרבות לחנות בזק סטור.

באשר להיקף זכויות הבניה – בתכניות אין הגדרה של זכויות בניה, גם ההפניה לתכנית 62 איננה מבהירה את השאלה מהו היקף זכויות הבניה המותר.
אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי יש לבחון את זכויות הבניה על סמך היקף הזכויות המקובל בסביבה למגורים:

להלן פרוט זכויות הבניה למגורים בסביבת הנכס:

תכנית	מועד אישור התכנית	יעוד למגורים
2264	7.7.77	מגורים 1
1861	12.2.76	מגורים 1
5/27/1	2.4.85	מגורים 3-4 ק'
1700	10.11.77	מגורים 1

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מרבית המגרשים בסביבה ביעוד מגורים מיועדים לאזור מגורים 1 עם זכויות של 75%. מגרשים ביעוד דומה בסביבה - בסמוך לנכס נמצא מגרש למטרת מוסד קופת חולים להלן פרוט זכויות הבניה שאושרו במגרש זה:

תכנית	מועד אישור התכנית	מגרש מס'	יעוד למגורים	שטח מגרש	זכויות בניה (שטח עיקרי)	זכויות בניה באחוזים
6094	17.5.2001	52	מוסד (קופת חולים)	1,166 מ"ר	1,100	כ – 95%

עפ"י נתונים אלה זכויות הבניה בסביבה ביעודי מגורים או למוסד אינם עולים על 100%.

עפ"י מכתבה של אדר' שרון דינור ס.מ. מחלקת תכנון של עירית ירושלים מיום 7.3.2016 נמסר כי זכויות הבניה למרכזיה הטלפונית לא נקבעו בתכניות, אך בהשוואה למרכזיות דומות אשר אושרו ברחבי העיר אחוזי הבניה אינם עולים על 150% מירבי.

בהתחשב בעמדת הועדה המקומית ומאחר וזכויות הבניה אינן מוגדרות, אני מקבלת את עמדת הועדה המקומית כי זכויות הבניה במצב הקודם הינם **150%**. על אף שאני סבורה כי הן על הצד הגבוה.

<u>עקרונות לקביעת השווי</u>

מאחר ואין בנמצא עסקאות השוואה רלבנטיות ביעוד למרכזית טלפונים התבססתי על השווי ביעוד למשרדים בהתאם לעקרונות שנקבעו הקווים המנחים של השמאי הממשלתי – פרק ב' עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור מספטמבר 2009 – נקבע כי לאור מיעוט העסקאות של נכסים ביעוד מבני ציבור ניתן להשתמש בגישת ההשוואה העקיפה – לפיה "שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה) שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>המבנה הקיים</u>

במגרש קיים מבנה בן 3 קומות להלן פרוט השטחים עפ"י תכנית ההיתר למרכזית בזק בהיקף של כ – 1,510 מ"ר.
בנוסף לשטחים אלה יובא בחשבון חלל בשטח של כ – 110 מ"ר.

מאחר ובחישוב השווי יובאו בחשבון ההכנסות מהמתקנים הסלולאריים וכן יובאו בחשבון יתרת זכויות הבניה, אינני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש לייחס שווי נוסף לקומת הגג ולחצר.

שווי המבנה הקיים יוערך בהשוואה לשטחי משרדים בסביבה תוך ביצוע התאמה למגבלות השימוש ולפחתים פיזיים בגין גיל המבנה ומצבו הפיזי, מאחר והנכס הינו בבעלות פרטית אין מגבלת סחירות.

<u>אנטנות סלולאריות</u>

כאמור, מעל המבנה קיימת אנטנה עליה מוצבים מתקנים סלולאריים.
אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש להוון את ההכנסות לתקופה של 7 שנים וזאת עקב הסיכון לשינויים טכנולוגיים בענף. יצויין, כי למרות הוראות משרד התקשורת, אין מחויבות להציב את האנטנות דווקא בנכס הנדון.
מאחר והערכת השווי מבוצעת לתקופה מוגבלת ולא לצמיתות אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי שיעור ההיוון הינו 10%.

מצב חדש

במצב החדש שונה יעוד הקרקע במסגרת תכנית 64998 למגורים בבניה רוויה. שווי הקרקע יוערך בהתאם לשווי למגורים בסביבה. (ראה פרוט בפרק 10.2.להלן).

<u>מטלות ציבוריות</u>

במסגרת התכנית הוטלו על בעלי הזכויות בקרקע מטלות ציבוריות שונות לרבות הקמת גן ילדים בשטח 541 מ"ר בתחום בנין המגורים והצמדת חצר פיתוח שטח ציבורי (791 מ"ר) וכן פיתוח שטח ציבורי בתחום חלקה 41 בגוש 30720 בשטח 1,877 מ"ר וכן נקבע שימור והעתקת עצים.

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס לעלות המטלות בסך כולל של 7,406,400 ₪ למעט מס' החניות שיש להקצות לגן הילדים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עפ"י נספח התחבורה המצורף לתכנית מספר מקומות החניה שיש להקצות לגן ילדים בשטח 454 מ"ר הינו 11 מקומות חניה + מפרץ הורדה.
לפיכך אינני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מספר גדול יותר של מקומות חניה מכפי שקבע שמאי המשיבה.

על אף שהעלויות שחושבו ע"י שמאי המשיבה הינן על הצד הגבוה, מטעמי זהירות, אני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלות הריסת המבנה בסך כ – 100,000 ₪.

<u>ממ"דים</u>
אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי בהתאם להחלטת **ועדת הערר (ים) חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים,** ניתן פטור לשטחי הממ"דים רק בעת בניה בפועל ולא כאשר המימוש בנכס הנו בגין מכר. מאחר והשומה המכרעת בוצעה בגין מימוש במכר לא ניתן לפטור מהיטל עבור ממ"דים.
מאחר ושווי הקרקע למ"ר מבונה הינו שווי ממוצע לשטח עיקרי + ממ"ד אין מקום להביא בחשבון מקדם שונה לשטחי הממ"דים.

10.2. **<u>ערכי שווי למועד הקובע 8.11.2014</u>**

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>
<u>מע"מ</u>
במצב הקודם כמרכזית טלפון השוק הינו של עוסקים בלבד ועל כן השווי במצב הקודם אינו כולל מע"מ.
במצב החדש על אף האמור בהחלטת ועדת ערר מס' **(ירושלים) 182/15 ו – 82/18 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ד.דניאל חברה לבנין בע"מ**, בשוק קיימות קבוצות רכישה לא מאורגנות לפיכך לא ניתן לקבוע כי השוק הנו שוק של עוסקים בלבד ולכן יש לכלול מע"מ. וזאת בהתאם להחלטות ועדות ערר **(ים) 17/13 נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים; (ים) 496/11 אחוזת כרמיה נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי למשרדים

נתוני שכירות מא.ת. הר חוצבים:

כתובת	שטח ברוטו	קומה	רמת גמר	דמ"ש למ"ר	מס' חניות	דמ"ש לחניה
הרטום 7	1,100	שניה	מלאה	₪ 62.5		
הרטום 7	235	שלישית	מלאה	₪ 62		
הרטום 10	117	כניסה	מלאה	₪ 59	2	₪ 370
הרטום 10	750	שניה	-	₪ 64	*14	

*דמ"ש מגלמים חניה

מתוך נתוני IFRS שנערכה לנכס הידוע כמתחם "רמות מאיר" ברח' קרית המדע בא.ת. הר חוצבים הכולל 4 בניינים:

בניין	שוכר	שטח מושכר	תום תקופת השכירות	דמ"ש לחודש
	עיתון למשפ	850	31.10.2016	₪ 58
	סימנס סולא	1,285	31.12.2014	₪ 56.5
A	סיטי בוק	744	31.3.2016	₪ 52
	שוכרים שונ	20,238		₪ 48
	אומריקס	2,100		₪ 60
	תאי גזע	1,366	מיום 1.10.2012 ל10 שנים	47 ₪ - 61.5 ₪
	אורמקס	2,917	מיום 15.6.2014	₪ 55
	אורמקס	8,329	15.5.2016	₪ 31
B	מל"מ*	1,832	9.2018	₪ 75
דמי ניהול בבניינים הנם 13.5 ₪ למ"ר נכון לשנת 2011.				
		2,158	מיום 1.3.2012	₪ 62
CD	אינטל	2,381	31.8.2016	₪ 58

* בדמי השכירות כלולים 18 ₪ למ"ר לחודש המגלמים עבודות התאמה שבוצעו ע"י המשכיר. השטח כולל 43 מקומות חניה.

דמי שכירות בממוצע	₪ 55	
שיעור היוון	8%	
שווי מ"ר בנוי ברוטו	₪ 8,250	
יזמות	25%	
עלויות בניה	₪ 4,800	
שווי מ"ר מבונה משרדים	**₪ 1,800**	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעות שמאים מכריעים:

תאריך השומה	שמאי המכריע	מועד קובע	הנכס	גוש וחלקה	שווי מ"ר מבונה משרדים (ללא מע"מ)	הערות
13.2.2014	גבע בלטר	10.12.2010	רח' הרטום 10	30243/100	₪ 1,450	יש לחשב תוספת התאמה בגין התאמה לגודל ולזמן
13.2.2014	רן וירניק	19.9.2011	רח' הרטום 9	30241/178	₪ 57	56 מ"ר בנכס. דמ"ש ראויים למ"ר ברוטו. יש לחשב הפחתה בגין התאמה לגודל
13.5.2012	נאוה סירקיס	1.2.2010	רח' הרטום 14	30243/192	₪ 1,600	יש לחשב תוספת התאמה בגין התאמה לגודל ולזמן

שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים הנו 1,700 ₪

חישוב שווי קרקע מבונה למרכזת טלפונים בהתאם ל"פרק ב': עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור" של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, ספטמבר 2009:

התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.7		
אינטנסיביות השימוש	0.7		
מקדם התאמה כולל לזכויות הבניה המנוצלות	0.49		
זכויות בניה בלתי מנוצלות	0.5		
מקדם התאמה כולל לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות	0.245		
שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים	₪ 1,700		
שווי מ"ר קרקע מבונה לזכויות המנוצלות	₪ 833	= 0.49 * 1,700 ₪	
שווי מ"ר קרקע מבונה לזכויות המנוצלות במעוגל	₪ 850		
שווי מ"ר בנוי בגישת העלות	₪ 5,820	= 1.2 * (850 ₪ + 4,000 ₪)	
שווי מ"ר בנוי בגישת העלות במעוגל	₪ 5,800		
שווי מ"ר קרקע מבונה לזכויות הבלתי מנוצלות	₪ 416.5	= 0.245 * 1,700 ₪	
שווי מ"ר קרקע מבונה לזכויות הבלתי מנוצלות במעוגל	**₪ 420**		

<u>שווי למגורים</u>

ניתוח הסכם המכר בנכס:

מחיר מכירה		₪ 60,000,000
זכויות בניה למגורים:	עיקרי	5,556.00
	ממ"ד	862.50
	סה"כ	6,418.50
שווי מ"ר מבונה		**₪ 9,350**

מכרזי רמ"י לדירות מגורים בבנייה רוויה ביעוד ל"אזור מגורים 2 מיוחד" במתחם בו נמצא הנכס:

מס' מכרז	תאריך החלטה	מס' מתחם	מס' מגרש	שטח מגרשים במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח חניה מקורה במ"ר	סכום זכיה כולל מע"מ ופיתוח	מחיר למ"ר מעטפת
ים/8/2014	22.6.2014	22171	ו6, ג7	17,066	14,080	5,120	-	₪ 102,603,371	₪ 6,570
ים/135/2012	24.2.2013	22173	ה51-ה53	17,728	14,960	5,440	1,800	₪ 74,156,860	₪ 4,469
ים/135/2012	24.4.2013	22173	ד41-ד43	23,333	19,520	7,040	4,950	₪ 89,437,405	₪ 4,134

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תוצאות מכרז רמ"י מס' ים/293/2013 מיום 8.6.2014 לדירות מגורים בבנייה רוויה בשכונת רמת שלמה:

מס' מתחם	מס' יח"ד	מס' מגרש עפ"י תב"ע	שטח מגרשים במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	ש"ש מעל לכניסה קובעת	ש"ש מתחת לכניסה קובעת	שטח מעטפת במ"ר	סכום זכיה כולל מע"מ ופיתוח	מחיר למ"ר מעטפת
א	106	9, 7	6,226	11,380	2,230	5,921	12,705	₪ 71,792,186	₪ 5,650
ב	30	8	1,251	3,111	755	1,500	3,486	₪ 19,949,999	₪ 5,593
ג	82	10, 13	4,767	6,048	1,520	2,592	7,073	₪ 50,174,774	₪ 7,093
ד	56	11, 12	7,229	6,135	1,510	2,800	6,835	₪ 40,855,538	₪ 5,977
ה	113	A33	6,348	11,340	2,835	5,650	12,753	₪ 75,612,096	₪ 5,929

שווי מ"ר מבונה מעטפת (עיקרי + שירות) ₪ 7,000

הכרעות של שמאים מכריעים:

תאריך השומה	שמאי המכריע	מועד קובע	הנכס	גוש וחלקה	שווי מ"ר מבונה משרדים (ללא מע"מ)	הערות
7.1.2015	אייל יצחקי	26.5.2014	רח' הרי טרומן	מגרשים ד24, ד43 עפ"י תב"ע 6576	₪ 5,723	יש לחשב תוספת התאמה בגין מיקום ורמת פיתוח
20.7.2013	משה נדם	10.8.2010	רח' הרא"ה 20/6	30717/8/7	₪ 5,700	יש לחשב תוספת התאמה בגין התאמה מיקום ולזמן

שווי מ"ר מבונה מגורים ברמת מעטפת הנו **8,000 ₪.**

התייחסות לניתוח הנתונים אותם הציג שמאי המבקש:

בנכס הנדון מדובר בסביבה מפותחת בניגוד לאזור המכרזים שבהם עדיין לא קיים פיתוח.

מכרז רמ"י ים 8/2014 – הוצאות הפיתוח ע"ס 37,835,371 ₪ אינן כוללות מע"מ ולראיה הוצג פלט הזכייה במכרז. ומכאן שהמחיר למ"ר הינו 5,938 ₪ ללא מע"מ.

פסיקות שמאים מכריעים – שומה מכרעת בגו"ח 30734/6/5 של השמאית המכריעה גבע בלטר למועד קובע 5.7.2013 נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו ע"ס 7,600 ₪ (ללא מע"מ) שהם 10,000 ₪ (כולל מע"מ), שווי דירת מגורים כולל מע"מ ועל כן יתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ של 8,500 ₪.

בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס לנכס בגוש 30734 חלקה 5 למועד קובע 5.7.2013 נקבע שווי של 6,500 ₪ לאחר הפחתה לבינוי חדש על ישן ופונקציונליות, ללא ההפחתות מתקבל שווי של 8,500 ₪ למ"ר.

מע"מ בהוצאות פיתוח – במקרה של מע"מ על הוצאות פיתוח, לא ניתן להתקזז על המע"מ ועל כן אין להפחית מע"מ מהוצאות הפיתוח.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>מע"מ</u>

הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש אין להביא בחשבון את המע"מ וזאת בהסתמך על פסיקת ועדת ערר לנכס דומה בשכונת רמות.

להלן פסיקות בתי המשפט והחלטות ועדות ערר בענין המע"מ:

- המאמר של המלומד אינג' צדוק צדיק, שפורסם בבטאון לשכת שמאי מקרקעין בישראל" מקרקעין וערכם", קל"ז (137):
"לבסוף, יש לציין את התפקיד המרכזי שנועד לשמאי הוועדה, לשמאי הבעלים, ובעיקר לשמאי המכריע, בבחינת המקרקעין ושוק המקרקעין באופן פרטני, כדי לקבוע האם עסקינן ב"מקרקעין פרטיים" או "מקרקעין עסקיים", ולכלול את המע"מ בחישוב היטל השבחה אך ורק לגבי "מקרקעין פרטיים"."

- החלטת ועדת ערר ב**ערר (ירושלים) 82/15+185/1586121/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ד.דניאל חברה לבנין בע"מ**:
"עם זאת, מקבלים אנו את הטענה העקרונית שלפיה שוק בו ה"שחקנים" "היחידים", נכון למועד הקובע, הם חברות קבלניות וקבוצות רכישה מאורגנות, הוא בגדר שוק של "עוסקים בלבד"."

- **ערר 186/13 מ.ה.א.ר בנין והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**: *"השאלה האם מדובר במקרה מיוחד בו השוק נשלט כולו על ידי* עוסקים *ואינו מושפע מ"שחקנים" אשר אינם עוסקים הינה שאלה שמאית מובהקת".*

אשר על כן בחינת הסוגיה אינה מתבצעת לאור זהות בעלי הנכס או הרוכשים, אלא לאור מאפייני המקרקעין במועד הקובע. לאור מאפיינים אלה, לרבות השימוש האפשרי, היקף הבנייה, מורכבותה וכל מאפיין רלוונטי נוסף, על השמאי המכריע להעריך האם במועד הקובע השוק הרלוונטי למקרקעין הוא שוק מעורב או שוק של עוסקים בלבד. ייתכן ונוכח מאפייני המקרקעין ביצוע הפרויקט יקודם ע"י יזם העוסק או קבוצת רכישה אשר נחשבת כעוסק.

<u>שווי משרדים</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני השוואה למשרדים בהר חוצבים. יש להביא בחשבון כי המשרדים נמסרים ברמת מעטפת ולא ברמת גמר מלאה, ועל כן אין להעמיס על עלויות הבניה את שטחי הברוטו המשולמים במסגרת דמ"ש, ואת עלות החניונים

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

המושכרים בד"כ בנפרד. הסקירה אותה ערך שמאי המשיבה אכן מקיפה אך אינה מנטרלת חוזים שנערכו לפני שנים רבות, בשנים האחרונות חלה עליה גדולה בשוק המשרדים בירושלים, ועל כן דמ"ש הראויים הנם 60 ₪ למ"ר.

דמ"ש למשרדים לפי סקר שערך שמאי המשיבה	60	₪
שיעור היוון	8%	
שווי מבנוי למשרדים בהר חוצבים	9,000	₪

<u>שווי למרכזית טלפונים</u>

בהתבסס על שווי של היעוד הקרוב ביותר שהינו למגורים.

<u>שווי למגורים</u>

מכרז מיום 22.6.2014 מס' ים/8/2014
מתחם מס' 22171 למגרשים 6, 7 (מתחמים ג' + ו') בייעוד מגורים 2 מיוחד

שווי המגרש	54,888,136	₪
הוצאות פיתוח כולל מע"מ	37,835,371	₪
סה"כ שווי ללא מע"מ	86,952,010	₪
שטח המגרש	17,066 מ"ר	
מס' יח"ד	128	
מס' קומות	8	
שטח עיקרי לבניה	14,080 מ"ר	
ממ"דים	1,600 מ"ר	
מקדם שווי ממ"ד	0.9	
שטח משוקלל	15,520 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ	**5,603**	**₪**

בשני מכרזים נוספים בשנים האחרונות נקבע שווי של 4,000 ₪ מ"ר מבונה בלבד.
(ניתוח הנתונים מופיע בשומתו של השמאי המכריע אייל יצחקי)

להלן פרוט ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

כתובת	תכנית	מועד קובע	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה בסיסי		הערות
הארי טרומן	הקלות	26.5.2014	אייל יצחקי	4,850	₪	ללא מע"מ
דרך החורש 26	הקלות	19.2.2014	עאטף עאלם	9,000	₪	כולל מע"מ לבניה צמודת קרקע
הרא"ה 20	12401	10.8.2010	משה נדם	5,700	₪	כולל מע"מ
הרב רובין 36	13551	5.7.2013	נאוה סירקיס	6,500	₪	כולל מע"מ
הרב רובין 38	13551	5.7.2013	גבע בלטר	7,600	₪	כולל מע"מ

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>הכרעה</u>

מע"מ

בערר דוד זעירא קבעה ועדת ערר כדלקמן:

"לפיכך וכל עוד לא תשונה הלכת קופת תגמולים, הכלל הברור הוא כי יש להביא את המע"מ בערך המקרקעין גם בשוק מעורב וגם בשוק מעורב לבנייה רוויה. המצב היחיד בו ניתן שלא להביא את המע"מ הוא קביעה שמאית מנומקת שלפיה אין מדובר בשוק מעורב אלא בשוק של עוסקים בלבד. נדגיש, כי המבחן בהקשר זה אינו זהות החייב בהיטל השבחה, אלא השאלה האם יש ביכולתם של גורמים שאינם עוסקים (ובהם, כמובן, קבוצות רכישה) לבצע את הפרויקט ובכך להשפיע על שווי השוק של המקרקעין".

ובעררים מס' **182/15 ו – 82/18 ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ד. דניאל חברה לבנין בע"מ** קבעה ועדת ערר ***"מקבלים אנו את הטענה העקרונית שלפיה שוק בו ה"שחקנים" היחידים, נכון למועד הקובע, הם חברות קבלניות וקבוצות רכישה מאורגנות, הוא בגדר שוק של עוסקים בלבד.***

ערים אנו לקושי ביישום קבועה זו המחייבת לבחון האם שוק המקרקעין הרלוונטי למקרקעין במועד הקובע הוא שוק המורכב מעסקים וקבוצות רכישה מאורגנות. בהחלטות קודמות קבעה ועדה זו כ"השאלה האם מדובר במקרה מיוחד בו השוק נשלט כולו על ידי עוסקים ואינו מושפע מ"שחקנים" אשר אינם עוסקים הינה שאלה שמאית מובהקת" (ערר 186/13 מ.ה.א.ר בנין והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים,) אכן כך הם פני הדברים ואולם דומה שנכון לקבוע הנחיות כלליות לשמאים המכריעים.

ראשית נדגיש כי בחינת הסוגייה, אינה מתבצעת לאור זהות בעלי הנכס או הרוכשים, אלא לאור מאפייני המקרקעין במועד הקובע. לאור מאפיינים אלה, לרבות השימוש האפשרי, היקף הבנייה, מורכבותה וכל מאפיין רלוונטי נוסף, על השמאי המכריע להעריך האם במועד הקובע השוק הרלוונטי למקרקעין הוא שוק מעורב או שוק של עוסקים בלבד.

שנית ולאור קביעתנו כי קבוצת רכישה מאורגנת תיחשב כעוסק, ניתן לאמץ מבחן שלפיו על השמאי לבדוק האם, נוכח מאפייני המקרקעין, קיימת אפשרות ריאלית כי ביצוע הפרוייקט יקודם ללא גורם מארגן, בין אם יזם העוסק בכך ובין אם גורם מארגן לקבוצת רכישה, בהקשר זה ניתן למצוא בנימוקי השמאי המכריע התייחסות למספר יחידות הדיור במקרקעין ומדובר לדעתנו, אכן, בשיקול רלוונטי וחשוב."

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהחלטות אלה קבעה ועדת ערר כי במקרה של שוק הכולל חברות קבלניות או קבוצות רכישה מאורגנות ייחשב הדבר כשוק של "עוסקים בלבד" ולפיכך שווי הקרקע אינו כולל מע"מ.

הפרויקט הנדון הינו בבעלות חברת כיסופים יזמות ונדל"ן בע"מ ונרכש לאחרונה ע"י חברת ארז מרווה אחזקות בע"מ שהינן חברות עסקיות, אולם לאור החלטות המפורטות לעיל יש לבחון את מאפייני המקרקעין ולבחון את השוק הרלוונטי למקרקעין האם הוא שוק מעורב או שוק של עוסקים בלבד וכן האם קיימת אפשרות ריאלית כי ביצוע הפרויקט יקודם ללא גורם מארגן.

<u>מאפייני הסביבה</u>
הנכס ממוקם בחלק הדרום מזרחי של שכונת רמות א' בסביבה בנויה ומפותחת.
ממזרח לשכונה שווקו לאחרונה מגרשים לבניה רוויה למגורים.

להלן פרוט הפרויקטים למגורים בסביבת הנכס (בשלבים שונים של תכנון ובניה):

תאריך מכרז	קונה	שטח המגרש	מס' יח"ד	תכנית
24.4.13	אבי עזרי עמותה לדיור	17,728 מ"ר	136	6576
24.4.13	ד. דניאל חברה לבנין בע"מ	23,333 מ"ר	176	6576
22.6.14	עמותת רמות הירוקה ירושלים	17,066 מ"ר	129	6576

הפרויקטים שנבנים בסביבה מאופיינים כפרויקטים בגודל גדול (מעל 100 יח"ד).
הפרויקטים מנוהלים ע"י קבלנים וע"י עמותות מאורגנות, לפיכך אני סבורה כי השוק בסביבה מאופיין כשוק של עוסקים.

בהחלטת ועדת ערר בענין **182/15 ו – 82/18 ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ד. דניאל חברה לבנין בע"מ** נדון הפרויקט של ד. דניאל, עפ"י הנחיות ועדת ערר התבקש השמאי המכריע אייל יצחקי לבחון את אופי השוק בסביבת הנכס

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ומצא כי עפ"י מאפייני השוק הקרקע הינו גורם ייצור עסקי ולפיכך אין לכלול את מרכיב המע"מ בשווי הנכס.
יצויין, כי באותו ענין אישרה הועדה המקומית את מסקנתו של השמאי המכריע.
בהחלטה משלימה של ועדת ערר מיום 22.11.2015 קבעה ועדת ערר כי ערכי השווי לא יכללו את מרכיב המע"מ.

<u>אופי הפרויקט:</u>
הפרויקט הנדון מיועד להקמת 69 יח"ד בבנין בן 11 קומות מעל מרתפי חניה, כמו כן, באחריות הפרויקט לבצע פיתוח בתחום השפ"פ הצמודים ולהקים גני ילדים בתחום הפרויקט.
בהתחשב בהיקף הפרויקט והיקף המטלות הציבוריות, אני סבורה כי אין זה סביר כי הפרויקט יוקם ע"י קבוצת פרטיים לא מאורגנת.

<u>סיכום</u>
שכונת רמות מאופיינת בפרויקטים גדולים יחסית למגורים הכוללים כל אחד מעל 100 יח"ד, הפרויקטים מנוהלים ע"י חברות עסקיות או ע"י קבוצות רכישה מאורגנות, הסביבה מאופיינת כסביבה של עוסקים.
אני סבורה כי בהתחשב במורכבות הפרויקט וגודלו והיקף המטלות הציבוריות ניתן לומר כי אופי הפרויקט והסביבה העסקית בה הוא פועל משייכים אותו לסביבה של עוסקים. לפיכך אני סבורה כי שווי הקרקע לא צריך לכלול את מרכיב המע"מ.

שווי למרכזית טלפונים
אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי בהעדר נתוני השוואה ישירה למרכזות טלפונים יש לבחון את שווי הנכס עפ"י הנכס בעל המאפיינים הדומים ביותר לנכס הנדון ולא בהכרח ביחס לשימוש הנמצא בסמוך לנכס, לפיכך יתבסס השווי על שווי משרדים באזור התעשייה הר חוצבים ובהתאמה למאפייני הנכס והסביבה.

יובא בחשבון מקדם התאמה בגין מגבלת שימושים של 0.8
יובא בחשבון מקדם התאמה בגין מיקום של 0.9

לאחר בחינה של חוזי השכירות בהר חוצבים שהציג שמאי המשיבה, אני סבורה כי דמי השכירות הראויים למשרדים הינם 60 ₪ למ"ר.
לפיכך (בהיוון של 8%) שווי מ"ר בנוי בהר חוצבים הינו 9,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מ"ר בנוי בהר חוצבים	9,000	₪
מקדם התאמה למיקום	0.90	
מקדם בגין מגבלת שימושים	0.80	
שווי מ"ר בנוי בנכס	6,480	₪
שווי כבנוי	**6,500**	**₪**
בניכוי יזמות 15%	5,652	
עלות בניה למ"ר	4,000	₪
שווי מ"ר מבונה למרכזית טלפונים	**1,652**	**₪**

<u>אנטנות סלולאריות</u>

להלן הסכמי השכירות שנחתמו בנכס:

תאריך חתימת החוזה	שם השוכר	דמי שכירות לחודש	
21.11.2012	גולן טלקום בע"מ	4,500	₪
13.2.2013	פרטנר תקשורת בע"מ	12,000	₪
1.2.2013	פלאפון תקשורת בע"מ	12,000	₪
19.2.2013	סלקום ישראל בע"מ	12,000	₪

דמי השכירות בכל החוזים צמודים למדד המחירים לצרכן.

לפיכך אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי דמי השכירות החודשיים הנם 42,650 ₪.

<u>שווי למגורים</u>

להלן ניתוח נתוני מכרזים בשכונת רמות:

מס' תב"ע	מס' מגרשים בתב"ע	גושים וחלקות	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	ממ"ד	הוצאות פיתוח	מחיר זכיה ללא מע"מ	מחיר למ"ר עיקרי + ממ"ד	שם הזוכה
6576	ו6, ג7	158; 31267/13	17,066	128	14,080	1,600	₪ 37,835,371	₪ 54,888,136	₪ 5,913	הירוקה ירושלים- ע"ר
6576	ה51-ה53	0,38,33,34, 117	17,728	136	14,960	1,700	₪ 38,939,860	₪ 30,100,000	₪ 4,144	עמותה לדיור ע"ר
6576	ד41-ד43	33,38,45,47 ,50	23,333	176	19,520	2,200	₪ 50,437,244	₪ 33,333,471	₪ 3,857	חברה לבנין בע"מ
								ממוצע	**₪ 4,638**	

חילוץ מדירות יד שניה בסביבת הנכס:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	מחיר		שווי מ"ר בנוי	
2.6.2014	30717-8-69	הראה 20	52	1980	2	2	4	1,000,000	₪	19,231	₪
22.6.2014	30717-20-21	טללים 24/21	65	1971	3	3	4	1,280,000	₪	19,692	₪
22.6.2014	30717-12-12	שירת הים 16	60	1980	3	3	4	1,300,000	₪	21,667	₪
23.6.2014	30717-8-11	הראה 20	52	1980	2	2	4	1,054,999	₪	20,288	₪
22.7.2014	30717-15-20	שירת הים 20	60	1975	3	1	4	1,209,999	₪	20,167	₪
18.3.2015	30717-17-3	רביבים 5/23	75	1976	4	4	4	1,540,002	₪	20,533	₪
								ממוצע		20,263	₪
								בניכוי מע"מ 17%		17,319	₪
								בניכוי רווח יזמי 20%		14,432	₪
								עלויות בניה		5,000	₪
								שווי מ"ר מבונה		**9,432**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

חילוץ מדירות חדשות שנמכרו בפרויקט של ד. דניאל ברמות (מופיע בשומה המכרעת של אייל יצחקי)

תאריך	קומה	שטח	מחיר	שווי מ"ר
16/12/2014	5	82.6	₪ 1,492,116	₪ 18,064
07/12/2014	6	82.6	₪ 1,445,000	₪ 17,494
07/12/2014	5	99.69	₪ 1,680,000	₪ 16,852
22/12/2014	5	99.7	₪ 1,758,482	₪ 17,638
18/12/2014	7	99.7	₪ 1,670,000	₪ 16,750
10/12/2014	4	112	₪ 1,753,320	₪ 15,655
25/12/2014	2	112	₪ 1,850,000	₪ 16,518
24/12/2014	3	112	₪ 1,948,000	₪ 17,393
02/12/2014	8	123	₪ 2,050,000	₪ 16,667
30/11/2014	2	123	₪ 2,050,000	₪ 16,667
08/12/2014	4	123	₪ 1,950,000	₪ 15,854
29/12/2014	4	123	₪ 2,137,500	₪ 17,378
25/12/2014	3	123	₪ 2,066,215	₪ 16,798
24/12/2014	1	126	₪ 2,161,000	₪ 17,151
ממוצע				**₪ 16,920**
			בניכוי מע"מ	₪ 14,461
			בניכוי רווח יזמי	₪ 12,051
			עלויות בניה	₪ 5,500
			שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,551**

סוג הנתונים	שווי	מקדם התאמה	סה"כ
מכרזים במזרח רמות	₪ 4,638	1.15	₪ 5,334
דירות חדשות במזרח רמות	₪ 6,551	1.15	₪ 7,534
דירות יד 2 בסמוך לנכס	₪ 9,432	1	₪ 9,432
		שווי מ"ר מבונה	**₪ 7,433**

לאור נתונים אלה אני סבורה ששווי מ"ר מבונה הינו בגבולות **7,500 ₪.**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.3. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שטח המגרש	2,304 מ"ר
זכויות בניה	150%
שטח לבניה	3,456 מ"ר
שטח בנוי עפ"י היתר	1,510.17 מ"ר
יתרת זכויות לבניה	1,945.83 מ"ר
חלל סגור	110 מ"ר
גג	529.03 מ"ר

חישוב שטח אקויולנטי לשטחים הבנויים:

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקויולנטי
שטח בנוי עפ"י היתר	1,510.17	1	1,510.17
חלל סגור	110	0.5	55.00
גג	529.03	0.15	79.35
סה"כ			**1,644.52**

	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ
שווי כבנוי מצב קודם ללא זכויות בניה	1,644.00		₪ 5,800	₪ 9,538,216
שטח החצר הפנויה בתכסית של 50%	1,152.00	0.15	₪ 850	₪ 146,880
יתרת זכויות בניה	1,945.83		₪ 420	₪ 817,248

היוון הכנסות מאנטנות סלולאריות:

הכנסה חודשית מ-4 חברות סלולאר	₪ 42,650
הכנסה שנתית מ-4 חברות סלולאר	₪ 511,800
היוון הכנסות לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון 11%	**₪ 2,411,702**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי הנכס במצב הקודם:		
שווי הכנסות מהאנטנות הסלולאריות	₪ 2,411,702	
שווי הנכס כבנוי	₪ 9,538,216	
שווי זכויות הבניה	₪ 817,248	
שווי החצר	₪ 146,880	
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 12,914,046**	
במעוגל	**₪ 12,920,000**	

שווי מצב חדש

שטח עיקרי	5,556 מ"ר	
מס' יח"ד	69	
שטחי ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד)	862.5 מ"ר	
סה"כ שטח מעטפת	6,418.5 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,000	
שווי מצב חדש לפני הפחתות	**₪ 51,348,000**	

עלויות עודפות ומטלות ציבוריות:

	שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ עלות
שטח גני הילדים במ"ר	514 מ"ר	₪ 7,500	₪ 3,855,000
זיכוי בגין אובדן חצר אשר תוצמד לגני הילדים	791 מ"ר		₪ 1,029,200
שטח החניות התת קרקעיות	480 מ"ר	₪ 2,700	₪ 1,296,000
שטח השצ"פ	1,877 מ"ר	₪ 600	₪ 1,126,200
עלות שימור העתקה וכריתת עצים			₪ 100,000
סה"כ הפחתות מהשווי במצב החדש			**₪ 7,406,400**

שווי הנכס במצב החדש	**43,941,600**	**₪**
במעוגל	**43,940,000**	**₪**
השבחה	**31,020,000**	**₪**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>נתוני בסיס</u>

שווי מ"ר מגורים מתואם ללא מע"מ	₪ 5,500
שטח עיקרי מצב חדש	5,556
שטחי ממ"דים מצב חדש	862.5
מקדם ממ"ד	0.9
שטח משוקלל	6,332.25

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מצב קודם

שווי הבנוי -

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח משוקלל
שטח מרכזיה/ משרדים	1,510	1	1,510.00
חלל	110	0.6	66.00
גג	529	0.2	105.80
סה"כ			1,681.80

שווי מ"ר בנוי ברוטו לפי משרדים -

שווי מ"ר משרד בהר חוצבים	₪ 9,000	
מקדם התאמה ממשרד	0.8	
שווי מ"ר משרדים	₪ 7,200	
שווי מגורים בניה ותיקה	₪ 15,000	
מקדם התאמה ממגורים	0.65	
שווי מ"ר משרדים	₪ 9,750	
ממוצע שווי מ"ר מבונה משרדים בשתי החלופות	₪ 8,475	
שווי החלק הבנוי		**₪ 14,253,255**

שווי מ"ר זכויות בניה למוסד -

שטח המגרש	2,304 מ"ר	
זכויות בניה	200%	
שטח לבניה	4,608 מ"ר	
שטח בנוי	1,510 מ"ר	
יתרת זכויות בניה	3,098 מ"ר	
שווי מ"ר זכויות בניה למשרדים מתואם למיקום	₪ 2,720	= ₪ 4,200 - 1.3 / ₪ 9,000
חילוץ שווי מתואם למוסד	₪ 1,340	= ₪ 4,200 - 1.3 / ₪ 7,200
שווי יתרת הזכויות	₪ 4,151,320	= מ"ר 3,098 * ₪ 1,340
הפחתה לבינוי חדש על ישן 0.9	₪ 3,736,188	
הפחתה לגודל ליתרת הזכויות 0.9	**₪ 3,362,569**	

שווי זכויות לאנטנות -

דמי שכירות חודשיים	₪ 42,650	
דמי שכירות שנתיים	₪ 511,800	
היוון ל-10 שנים ב-10%	**₪ 3,459,268**	
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם	₪ 21,075,093	
שווי מצב קודם במעוגל	**₪ 21,000,000**	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מצב חדש

שטח משוקלל		6,332.25
שווי מ"ר	₪	5,500
סה"כ שווי לפני הפחתה למטלות ציבוריות	₪	34,827,375
מטלות ציבוריות בהתאם לשומת הועדה	₪	7,406,400
תיקון מטלות לפי 13 חניות	₪	7,487,400
זה"כ שווי בניכוי מטלות ציבוריות	₪	27,339,975
בניכוי עלויות הריסה	₪	27,239,975
שווי מצב חדש במעוגל	**₪**	**27,300,000**
השבחה	**₪**	**6,300,000**

הכרעה

סוג השטח	שטח	מקדם	סה"כ
שטח מתחת לקרקע	316.37	0.7	221.46
שטח מעל הקרקע	1,014.28	1	1,014.28
שטחי עזר	179.92	0.7	125.94
חלל	110.00	0.5	55.00
סה"כ	**1,620.57**		**1,417 מ''ר**

שטח בנוי אקוויולנטי		1,417 מ''ר
שווי מ"ר בנוי למשרדים	₪	6,500
שווי המבנה הקיים	**₪**	**9,208,440**

שווי יתרת זכויות הבניה

שטח המגרש		2,304 מ''ר
זכויות בניה		150%
שטח לבניה		3,456 מ''ר
שטח בנוי בהיתר		1,621 מ''ר
יתרת זכויות לבניה		1,835 מ''ר
שווי מ"ר מבונה בהתאמה לשימושים המותרים	₪	1,650
סה"כ	₪	3,028,460
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן, שוליות והתאמה לקיים		0.8
סה"כ שווי יתרת זכויות	**₪**	**2,422,768**

שווי אנטנות סלולאריות:

הכנסה חודשית	₪	42,650
הכנסה שנתית	₪	511,800
היוון ל-7 שנים ב-10%	**₪**	**2,491,657**

שווי מצב קודם	**₪**	**14,122,864**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>מצב חדש</u>

שטח עיקרי	5,556 מ"ר	
שטחי ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד)	862.5 מ"ר	
סה"כ	6,419 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	7,500	₪
שווי מצב חדש לפני הפחתות	**48,138,750**	**₪**
מטלות ציבוריות	7,406,400	₪
עלויות הריסה	100,000	₪
סה"כ הפחתות	**7,506,400**	**₪**
סה"כ שווי מצב חדש	**40,632,350**	**₪**
השבחה	**26,509,486**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
64998	8.11.2014	₪ 26,509,486	₪ 13,254,743

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com