נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך 22.5.2019

סימוכין 7-812.0

חב' בית אילת בע"מ

ע"י השמאי רפאל קונפורטי **מבקשת**

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

ע"י השמאי אדי גרשטיין **ועדה**

שומה מכרעת

רח' אילת 22 / אליפלט 23 תל אביב יפו

תתי חלקות 22,25,29,36,52,53,56
חלקה 155 בגוש 7016

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה

נקבע לתאריך 6.1.2017 תחילתה של תכנית תא/5000.

3. מועדים

בתאריך 27.11.2018, נערך דיון בו נכחו, מטעם הועדה, השמאי אדי גרשטיין ומטעם המבקשת, השמאים רפאל קונפורטי ורועי חייבי.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 19.3.2019.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

1) דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 19.8.2018, נערכה ע"י אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין.
2) המבקשת הגישה "שומה אחרת" מתאריך 16.10.2018, נערכה ע"י השמאי רפאל קונפורטי.
3) תגובות שמאי הצדדים לפרוטוקול הדיון.
4) טבלת הקצאה ואיזון למתחם הנדון.
5) הסכם מכר בנכס.
6) נתוני השוואה (הסכמי שכירות הנכס, שומות מכריעות).

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס בתים משותפים בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו.

רישום: חלקה 155 בגוש 7016.

שטח חלקה רשום: 1,987 מ"ר.

ת"ח	שטח במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	הצמדות
22	36.58	ראשונה	5/899	----
25	48.24	ראשונה	6/899	----
29	17.37	יציע	2/899	----
36	10.5	רביעית	304/899	חצר 52.87 מ"ר חצר 9.46 מ"ר חצר 23.12 מ"ר חצר 55.61 מ"ר גג 370.11 מ"ר גג 931.43 מ"ר חלק מהשטח 14.65 מ"ר
52	514.57	מרתף	64/899	----
53	90.94	יציע	15/899	חלק מהשטח 46.07 מ"ר (במשותף עם ת"ח 53 ו-54).
56	247.18	שלישית	31/899	

בכ"א מתתי החלקות הנ"ל רשומות זכויות הבעלות ע"ש הבעלים שלהלן:-

- 3/10 חלקים ע"ש בית אילת בע"מ
- 7/10 חלקים ע"ש פ.ט.ל בלגיה ישראל נדל"ן והשקעות בע"מ.

בכ"א מתתי החלקות הנ"ל רשומה הערת אזהרה לטובת אקרו תל אביב א.ר.ב. (2014) שותפות מוגבלת.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

6. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם בפינת הרחובות אילת ואליפלט, בדרום העיר ת"א, בגבול השכונות נווה צדק ופלורנטין.
הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מלאכה, תעשיה, מסחר ומגורים.

חלקה 155 בגוש 7016 היא בשטח רשום 1,987 מ"ר, בתחומה בנוי מבנה ותיק למלאכה הכולל חזית מסחרית, הכולל 47 יחידות. [1]
המבנה בן 3 אגפים (בצורת ח), באגפים הפונים לחזיתות הרחוב בנויות 3 קומות, קומת יציע וחדר על הגג, ובאגף המערבי, בנויות 2 קומות וקומת יציע.
בבנין בנוי מרתף אשר הגישה אליו מרח' אליפלט בעורף הבנין.

נשוא השומה הן 7 יחידות בבנין (ת"ח 22, 25, 29, 36, 52, 53, 56).

ת"ח 22	שטח רשום 36.58 מ"ר, בחלל החנות בנויה גלריה (כ-10 מ"ר). החנות ממוקמת בקומת קרקע בחזית לרח' אליפלט ומשמשת משרד לבי"ס לברמנים "זמן אמיתי".
ת"ח 25	אולם שטח רשום 48.24 מ"ר, ממוקם בקומת יציע ומשמשת לאחסנה.
ת"ח 29	אולם שטח רשום 17.37 מ"ר, ממוקם בקומת יציע.
ת"ח 36	חדר בגג שטח רשום 10.5 מ"ר, צמודים לו שטחי חצר גג ומרפסת.*
ת"ח 52	אולם בשטח רשום 514.57 מ"ר, ממוקם בקומת מרתף. משמש בחלקו, בית ספר לברמנים "זמן אמיתי" ובחלקו, משרד ואחסנה למוצרי טקסטיל.
ת"ח 53	אולם בשטח רשום 90.94 מ"ר + הצמדה,* ממוקם בקומת יציע. משמש לאחסנת מוצרי טקסטיל ומשרדים.
ת"ח 56	אולם בשטח רשום 247.18 מ"ר, ממוקם בקומה שלישית. משמש בית מלאכה למוצרי טקסטיל ומשרדים.

* כמפורט בתיק הבית המשותף (סע' 5 לעיל).

[1] בתיק הבנין אותרה בקשה להיתר מתאריך 1.5.1963, להקמת 4 קומות וקומת מרתף ללא פרוט שטחים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. תכנון

<u>תכנית תא/397</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.11.1968, י.פ. 1487.

יעוד הקרקע נקבע כ- "אזור מלאכה" בו הבניה בשעור 120% ב-3 קומות.

<u>תכנית מ'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.6.1982, י.פ. 2829 ופורסם תיקון מ'1 בתאריך 1.11.1990 (י.פ. 3810).

הגדלת זכויות הבניה בקומה בשעור 7% בבניינים בהן הזכויות עד 38% בקומה, ותוספת 5%, בבניינים בהם הזכויות 39%-40% בקומה.

<u>תכנית ע'</u>

תכנית "מרתפים", פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.11.1985, י.פ. 3275.

הותר מרתף בשטח קונטור קומה טיפוסית לשימושים של חניה, מקלט, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כלליים ומחסנים לדיירי הבית עד 6 מ"ר ליח"ד.

<u>תכנית ג'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.4.1994, י.פ. 4208.

הותרו חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה עליונה, שטח תוספת 23 מ"ר.

<u>תכנית 2498</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.12.1999, י.פ. 4832.

- מטרת התכנית, פיתוח מתחם "המושבה האמריקאית" והמקרקעין הנישומים, מסומנים כמגרש 16 בשטח מדוד כ-2,010 מ"ר.
- יעוד הקרקע "מרכז עסקים ראשי" בו יותרו שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים.
- במבנים קיימים, רשאית הועדה להתיר המשך שימושי מלאכה, תעשיה, בילוי ובידור, אולמות תצוגה ומסחר נלווה, בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים בסביבה. (לא יותרו תוספות בניה או בניה חדשה בהתאם לשימושים אלו).
- זכויות הבניה בשעור220% משטח מגרש נטו + 20% מהשטח לבניה לשטחי שרות.
- גובה המבנה 5 קומות (18 מ') והותרו 4 קומות מרתפים, בשטח עד גבולות מגרש לפי תכנית ע'.
- נקבע קו בנין 0, בחזיתות לרח' אילת ולרח' אליפלט.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

<u>תכנית ע/1</u>

תכנית "מרתפים", פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.3.2003, י.פ. 5167.
מתירה בנית 2 קומות מרתפי חניה בשטח תכסית 80%.
יותרו 4 קומות נוספות לשטחי שרות כלליים ובתנאי שהועדה שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבית.
בבניינים בלי חזית מסחרית שטחי מסחר זכאים למרתף בגודל יחידת המסחר.

<u>תכנית תא/5000</u>

תכנית מתאר תל אביב-יפו, פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.12.2016, י.פ. 7407.
תכנית כוללנית, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה והבינוי כפוף להכנת תכנית מפורטת.

עיקרי הוראות התכנית:
קביעת אזורי יעוד, הגדרת שימושים ושטחי הבניה המרביים.
שטחי הבניה במגרש הוגדרו עפ"י "רח"ק" (רצפה חלקי קרקע) שמשמעו, יחס בין שטח המגרש לבין שטחי הבניה המותרים ברמת מעטפת הכוללים שטח עיקרי, שרות, ממ"דים וכל שטח מקורה מעל הקרקע.
בחלק מהמקרקעין מגדירה התכנית טווח בין רח"ק בסיסי לבין רח"ק מרבי הנתון לשיקול דעת הועדה המקומית.

המקרקעין נשוא השומה כלולים במתחם 702ב' באזור מעורב לתעסוקה ומגורים ומתחם להתחדשות עירונית, ובו השימושים המותרים מעל קומת קרקע הם:
שימושים עיקריים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. שימושים נוספים: מסחר 2.
ובקומת קרקע (בהתאם לקיומו של רחוב עירוני): משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2 (בכפוף להכנת תכנית מדיניות ובכפוף לחזית מסחרית פעילה לרחוב כך שתפקודו לא ייפגע).
הועדה המקומית רשאית להתיר שימושי מגורים בקומת הקרקע.
בתכניות מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם.

בצומת הרחובות אילת ואליפלט, באזור המסומן לבניה נקודתית חריגה לסביבה, יותר רח"ק מרבי 6.5 ובתכנית להתחדשות עירונית תותר תוספת יחידה אחת מעל הרח"ק המרבי.
גובה בניה ומספר קומות נקבע בנספח עיצוב עירוני 15 קומות.
גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ', ובמבנים בעלי 12 קומות ומעלה או ברחובות בעלי חזית מסחרית, תותר קומת קרקע שגובהה לא יעלה על 6 מ'.
בבניינים עד 20 קומות הקומה העליונה תהא קומת גג חלקית.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

<u>תכנית תא/4236</u> (מס' 507-0137190) [2]

תכנית מפורטת, פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.8.2018, י.פ. 7923.
מטרתה, קידום התחדשות עירונית ע"י פיתוח מתחם המשלב בינוי עירוני אינטנסיבי, יצירת מרחב פתוח ירוק וכיכר עירונית ציבורית עם חניון תת"ק ציבורי.
התכנית כוללת הוראות אחוד וחלוקה ומקצה לבעלי הזכויות בחלקה 155 הנישומה, זכויות במגרש חדש מס' 601 במשותף עם בעלי חלקות 87, 89 ו- 135 בגוש 7016.
זכויות בעלי חלקה 155 במגרש 601 החדש נקבעו בסך 9306/20516 חלקים.

הוראות הבניה במגרש 601:

שימוש	שטח מגרש מ"ר	שטחי בניה במ"ר			תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה	מס' קומות	
		עילי		תת"ק				עילי	תת"ק
		עיקרי	שרות	שרות					
מגורים	**3,572**	* 18,000	5,555	23,555	**80%**	**180**	**90 מ'**	**24**	**4**
מסחר ותעסוקה		** 5,896	1,614	7,510					
מבנים ומוסדות ציבור ***		300	150						

* ניתן להמיר 10% לשטחי שירות.
** מתוכם לא פחות מ-800 מ"ר למסחר בק"ק. ניתן להמיר שטחי תעסוקה למלונאות.
*** ייבנה ויימסר לרשות המקומית.

הבינוי בתא שטח 601 כולל מבנה מרקמי ומבנה גבוה. המבנה המרקמי בן 8 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה מקו הבנין לרחוב, 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות.
המבנה הגבוה, בנין מגורים בן 24 קומות וקומת גג חלקית (כולל את קומות המבנה המרקמי).
בקומת קרקע וקומה א' (לרבות גלריה) שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, אולמות תצוגה ושטחי שירות נלווים עפ"י דין (קומת קרקע מסחרית בשטח של לפחות 800 מ"ר עיקרי).
בקומות מעל קרקע וק"א יותרו מגורים ושטחי שירות נלווים וכן שימושי תעסוקה ומלונאות באגפים/קומות נפרדות. (תמהיל השימושים 75% מגורים, ו-25% מלונאות).
בקומות המרתף תותר חניה ומקלטים לפי תכנית ע/1, ומחסנים לדיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יח"ד.
יוקצה שטח מבנה של 300 מ"ר בכניסה נפרדת עם חצר צמודה (150 מ"ר) לשימושים ציבוריים, חינוך, תרבות, דת, ספורט, נופש, קהילה, בילוי, גני ילדים וכד'.
לתאי שטח 104, 401 ו-601 יהיה חניון משותף ותירשם זיקת הנאה למעבר בין תאי השטח הללו בתת הקרקע בכל מפלסי החניה. תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הציבורי (תא שטח 401) לבין החניון הפרטי (תאי שטח 101, 601).
הבניה במגרש 601 מותנית בהגשת תכנון עקרוני במגרש 101, ומתן טופס 4 מותנה במתן טופס 4 במגרשים 401 (ככר עירונית), 301 (שצ"פ), 201, 203 ו-704.

[2] אישור התכנית לאחר המועד הקובע לחבות בתשלום היטל השבחה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. מהות ההשבחה

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

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

במקרקעי המבקשת אושרו מאז המועד הקובע לחבות בהיטל השבחה (1.7.1975) [3] רצף תכניות בנין כמפורט בפרק התכנון.
דרישת הועדה הנוכחית לתשלום היטל השבחה היא לתכנית תא/5000,[4] למימוש במכר של 3/10 חלקים בכ"א מהיחידות הרשומות כת"ח 22, 25, 29, 36, 52, 53, ו-56 בגו"ח 7016/155 **(להלן "זכויות המבקשת").**
היחידות הנ"ל מהוות 427/899 חלקים ברכוש המשותף.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים ל"זכויות המבקשת"

שומת הועדה	₪ 16,926,000
עמדת המבקשת	₪ 4,600,000

ג. עמדות הצדדים

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשת**
שווי מצב קודם	שווי מיטבי הריסת המבנה	שווי מיטבי השארת המבנה ₪ 4,050,000
	I השארת המבנה ₪ 2,100,081 II הריסת המבנה ₪ 3,117,455	
שווי מצב חדש	שווי כזמין ₪ 26,402,296	עפ"י התמורה בעסקה ₪ 8,600,000
דחיה לזמינות	0.747 (I=6% n=5)	מגולם במחיר הרכישה

[3] הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

[4] לא נקבעה השבחה לתכניות קודמות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ד. מצב קודם

1) שווי מיטבי

שמאי הועדה, בחן את השווי במצב קודם בשתי חלופות שלהלן :-

חלופה I	שווי היחידות הבנויות בתוספת חלקן היחסי ביתרת זכויות הבניה. נקבע שווי בסך 2,100,081 ₪, תוך הבאה בחשבון הגורמים שלהלן :- • שווי מסחר 16,000 ₪, מרתף מסחרי 5,000 ₪/מ"ר, משרדים 6,000 -8,000 ₪/מ"ר זכויות בניה 4,000 ₪/מ"ר. • בחלקה נותרו לניצול 875 מ"ר והחלק היחסי של המבקשת 125 מ"ר. • מקדם התאמה לניצול יתרת זכויות הבניה (מושע/חיזוק) 0.6.
חלופה II	הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה (220%) לפי חלוקה של קומת קרקע 874.28 מ"ר וקומות משרדים 3,497.12 מ"ר. נקבע שווי בסך 3,117,485 ₪, תוך הבאה בחשבון הגורמים שלהלן :- • שווי מבונה למסחר 14,000 ₪/מ"ר ולמשרדים 4,000 ₪/מ"ר. • דחיה עד להסדר בין הבעלים 0.747 (I=6% n=5). • שימוש ביניים בתקופת הדחיה (22,000 ₪).

מסקנת **שמאי הועדה**, כי במצב קודם היתה כדאיות להרוס את המבנה הקיים והשווי המיטבי נקבע בחלופה II, בה הורסים את המבנה והבינוי וניצול זכויות הבניה עפ"י התכניות התקפות, חושב בדחיה בגין גורם המושע והצורך בהסדר עם הדיירים.

שמאי המבקשת, טען כי שווי היחידות הבנויות משקף את השווי המיטבי ובהתבסס על השכירות המשולמת בפועל בבנין קבע את שוויין בסך 4,050,000 ₪.

הכרעה

(1) בבחינת השווי המיטבי במקרה שלפנינו, יש לקבוע ראשית, מה היקף זכויות הבניה שנותרו לניצול ושנית, האם יש כדאיות בהיבט הכלכלי להרוס את המבנה.

(2) כפי שאבהיר בהמשך, ספק רב אם נותרו בחלקה 155 הנישומה זכויות בניה לניצול, אך גם בהיבט הכלכלי, הגעתי למסקנה כי אין כדאיות להרוס את המבנה הקיים ואסביר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

לטענת שמאי הועדה קיימת יתרת זכויות בחלקה בהיקף 875 מ"ר מכך משתמע כי השטח הבנוי מסתכם בכ-3,521 מ"ר.[5]

בהתחשב, כי מדובר במבנה ישן בעל פחתים, בגישה זהירה מוערך שוויו הפיסי של המבנה מעל 8 מליון ₪,[6] בעוד יתרת זכויות הבניה הנטענת (875 מ"ר) בשימוש למשרדים ומלאכה נעה בגבולות 3.5 מליון ₪,[7] מה שמצביע על אי כדאיות להרוס את המבנה ע"מ לנצל את יתרת הזכויות.

(3) שמאי הועדה קבע כי קיימת יתרת זכויות בניה בסך 875 מ"ר, אך לא צירף תחשיב ויש להניח כי הביא בחשבון אפשרות להוסיף קומה חמישית. משלא אותרו היתרי הבניה וללא פרוט שטחי הרישוי הבנויים, יש בתחשיב הועדה אי דיוק.

(4) עפ"י נתוני הרישום בתיק הבית המשותף השטח הבנוי העילי, מסתכם בכ-4,280 מ"ר ומיוחס לשטח האולמות נטו. בהשוואה לזכויות הבניה המוקנות (220%) בסך 4,371 מ"ר (שטח עיקרי ברוטו), עולה כי השטח העיקרי נוצל במלואו ואף מעבר לכך ונותרו זכויות בניה לתוספת שטחי שרות.

2) ערכי שווי

הצדדים חלוקים ביניהם לגבי שווי הבנוי של היחידות נשוא השומה.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשת**
מסחר	16,000 ₪/מ"ר	35,000 ₪/מ"ר
קומות עליונות	6,000-7,000 ₪/מ"ר	10,000 ₪/מ"ר
מרתף	5,000 ₪/מ"ר	8,500 ₪/מ"ר
גג		1,000 ₪/מ"ר
חצר		3,000 ₪/מ"ר

עמדת הועדה

- שווי המסחר נקבע עפ"י מחירי מכירה ברחובות דרך שלמה והרב ידידיה פרנקל, המצביעים על שווי בנוי בגבולות 25,805 ₪/מ"ר ובהתאמה לנכס הנישום נקבע 16,000 ₪/מ"ר.
- הוצגו מחירי מכירה של משרדים ברח' הרכבת המצביעים על שווי בנוי ממוצע בסך 14,732 ₪/מ"ר.

[5] זכויות בניה (220%) בסך 4,371.4 מ"ר לאחר הפחתת היתרה 875 מ"ר הנטענת.

[6] מבנה 3,500 מ"ר * 2,000 ₪ + מרתף 1,162 מ"ר * 1,000 ₪.

[7] לפי שווי מבונה 4,000 ₪/מ"ר במכפלת 875 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

- מחירי מגרשים במתחם חסן ערפה, מתחם רסיטל, שכ' הארגז ועוד, מצביעים על ערכי קרקע למשרדים בטווח 4,890-5,040 ₪/מ"ר. בהתאמה למיקום ולשימוש למלאכה, מתקבל 4,000 ₪/מ"ר ושווי בנוי בגבולות 7,000 ₪/מ"ר.

עמדת המבקשת

- מחירי מכירה של חנויות בבנין עצמו משנת 2015, מצביעים על שווי בנוי בטווח 37,000 - 41,000 ₪/מ"ר.
- מחירי מכירה של חנויות בסביבה (רח' אילת, שד' ירושלים, הקונגרס ועוד), מצביעים על רמת מחירים בטווח 16,304 - 41,250 ₪/מ"ר.
- שומות מכריעות וחוו"ד מומחה לבימ"ש נקבעו שווי מסחר בטווח 30,000 - 40,000 ₪/מ"ר.
- הסכמי שכירות של אולמות בקומות העליונות, נעים בטווח 50 - 70 ₪/מ"ר לחודש. היוון בשעור 7.25% מתקבל שווי בנוי בסך 10,000 ₪/מ"ר.
- עסקאות מפרויקט "שער הסיטי" ברח' שאריט ישראל 35-37, מהשנים 2015 - 2016 מצביעים על שווי בנוי בטווח 10,138-12,552 ₪/מ"ר.
- מחירי מכירה של משרדים ב"קריית המלאכה" בשנים 2015-2016, מצביעים על שווי בנוי בטווח 8,850 – 13,000 ₪/מ"ר.
- ב"בית תעוז" ברח' קיבוץ גלויות 34, דווח על עסקת מכר בתאריך 14.12.2015 למשרד בשטח 122 מ"ר, תמורת 1,075,000 ₪ (משקף 8,800 ₪/מ"ר).

הכרעה

(1) מטעם המבקשת הוצגו חוזי שכירות של חלק מהאולמות בבנין ולמרות בקשתי, לא נמסרו פרטי דמי השכירות המשולמים בכ"א מהיחידות נשוא השומה או לפחות חלקן, כך שהתמונה המתקבלת אינה מלאה.

	תאריך	**דמ"ש** ₪	**שטח ברוטו מ"ר** *	**דמ"ש לחודש** ₪/**מ"ר**
יבוא ויצוא בגדים	1.4.16	4,515 **	75	60.2
אולם	7.12.16	3,227	65	50
אולם	15.8.16	7,500	120	62.5
סטודיו לאמן	1.6.16	3,000	60	50
סטודיו לאמנות	1.2.16	6,577 **	90	73
בית תוכנה	1.4.17	3,500	60	58
ממוצע				59
שווי בנוי (שעור היוון 7.7%)[8]				9,195
* בחלק מההסכמים שטח המושכר אינו מצויין בחוזה ונמסר בנפרד כשטח ברוטו . ** ממודד למועד הקובע.				

[8] עפ"י סקר שיעורי תשואה (שעור היוון כולל) בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה למחצית הראשונה של שנת 2017 שערך השמאי הממשלתי.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(2) בשומה מכרעת שערכתי ברחוב שמואל מיקוניס 8 בת"א,[9] נקבע שווי למשרדים בסך 9,650 ₪ למ"ר ברוטו, בהתבסס על מחירי מכירה של משרדים ותיקים ברחובות יצחק שדה, יד חרוצים, ריב"ל והמסגר (מצ"ב כנספח מס' 1).
הנתונים הנ"ל במיקום מסחרי עדיף ובהתאמה לנכס הנישום מתקבל בגבולות, 8,700 ₪/מ"ר.

(3) שמאי הועדה הציג עסקאות מכר של משרדים מרח' הרכבת 58, המצביעים על מחיר ממוצע בסך 14,732 ₪/מ"ר ברוטו.
עפ"י הדיווח באתר רשות המיסים מדובר במבנה חדש (שנת 2015), ובמיקום למשרדים עדיף. בהתאמה לנכס הנישום (מיקום ומבנה ותיק בשימוש למלאכה) השווי בסך 9,185 ₪/מ"ר המתקבל מהיוון השכירות הינו בטווח הסביר.

(4) לאור האמור, נקבע שווי בנוי בסך 9,000 ₪/מ"ר ובהמרה לשטח נטו, השווי בשומת המבקשת לשטחי המשרדים ומלאכה, בסך 10,000 ₪/מ"ר, מקובל.

קומת יציע הוערכה בסך 9,000 ₪/מ"ר בשל גובהה המופחת (כ-2.5 מ').
היחידה במרתף (ת"ח 52) הוערכה בסך 7,000 ₪/מ"ר (גובה כ-3.8 מ').

(5) לגבי השווי המסחרי, מקובלת טענת שמאי הועדה כי עסקאות המכר בנכס עצמו ואלו ברח' אילת משנת 2015, שהציג שמאי המבקשת, המצביעות על רמת מחירים בטווח 41,000 - 37,000 ₪/מ"ר, יש בהם כדי לגלם את הפוטנציאל התכנוני שהיה בשלבי הכנה באותה עת.
בענייננו מדובר בקטע ברחוב אילת, בו המסחר נחות ובהעדר הצגת חוזה השכירות מהנכס עצמו התבססתי על הנתונים בשומת הועדה מדרך שלמה, בעל מאפיינים דומים לנכס הנישום המשקף שווי בנוי בגבולות 25,000 ₪/מ"ר.[10]
בהתאמה למיקום החנות (ת"ח 22) בחזית לרח' אליפלט, לשטחה (36.58 מ"ר) ולאפשרות לבנות גלריה, נקבע שווי בנוי בסך 20,000 ₪/מ"ר.

[9] פורסמה באתר משרד המשפטים.

[10] בתאריך 14.3.2016 דווח על שתי עסקאות, חנות בשטח ברוטו 70 מ"ר + יציע 28.04 מ"ר תמורת 2,030,000 ₪ וחנות בשטח 72.77 מ"ר + יציע 29.11 מ"ר תמורת 2,476,890 ₪.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

3) צמידויות

לת"ח 36 צמודים שטחי חצר בסך 141.08 מ"ר (מסומנים בתשריט בית משותף א'-ג' ו-ז').
בנוסף, צמודים ליחידה זו גגות המבנה בסך 1,301.54 מ"ר (מסומנים בתשריט בית משותף יב' ו-יד').
בשומת הועדה לא נקבע שווי לשטחים אלו אך הובא בחשבון כי ניתן להוסיף על הגג 875 מ"ר שטח עיקרי המוערכים בסך 997,580 ₪.
בשומת המבקשת נקבע לשטחי החצר שווי בסך 423,000 ₪ ולגגות 1,300,000 ₪.

הכרעה

(1) שטח החצר המסומנים א'-ג', מהווים רצועת קרקע צרה ומאורכת ברוחב 1.84 מ' בחזית הפונה לרח' אליפלט והתרומה לחנויות מזערית אם בכלל.
לגבי שטח ז' (55.61 מ"ר) הממוקם בעורף המבנה, ניתן לעשות בו שימוש נילווה למסחר ו/או חניה, והשווי שנקבע בשומת המבקשת לפי 3,000 ₪/מ"ר מקובל.

(2) שטחי הגג הצמודים, נחלקים לגג בקומה ג' באגף המערבי (370.11 מ"ר) וגג בקומה רביעית באגף הצפוני והמזרחי (931.43 מ"ר) ולכ"א מהגגות הללו קיימת גישה דרך חדר המדרגות המרכזי.
לגבי הפוטנציאל לתוספת בניה על הגג קיימת אי ודאות, עמדת הועדה כי נותרו זכויות בניה בהיקף 875 מ"ר ואילו עפ"י חישובי המבוססים על השטחים הרשומים בתיק הבית המשותף, נוצל מלוא השטח העיקרי.
מכל מקום, יש להביא בחשבון כי בתכנית 2498 הותרו שטחי שרות על קרקעיים בשעור 20% מהשטח העיקרי שלא נוצלו במלואם בבנין, כך שגם בהיבט זה קיים פוטנציאל לניצול.
לאור האמור נקבע שווי הגג ו/או האפשרות להוסיף שטח שרות בסך 800,000 ₪.[11]

[11] מחושב ליתרת ז.ב. לשטחי שרות כ- 500 מ"ר לפי שווי 0.5 * 4,000 ₪/מ"ר בדחיה למימוש ולמושע.(0.8).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

4) שווי מצב קודם

מס' ת"ח	קומה	שטח רשום מ"ר	שווי בנוי ₪ / מ"ר	שווי היחידה ₪
52	מרתף	514.57	7,000	3,601,990
22	א'	36.58	20,000	731,600
25	א'	48.24	10,000	482,400
29	יציע	17.37	9,000	156,330
53	יציע	90.94	9,000	818,460
56	ג'	247.18	10,000	2,471,800
36	ד'	10.5	10,000	105,000
הצמדת חצר		55.61	3,000	166,830
הצמדת גג	ג'+ד'	1,301.54		800,000 [11]
סה"כ				9,334,410 ₪
זכויות המבקשת (3/10 חלקים)				2,800,323 ₪

ה. מצב חדש

1) גישת השומה

קיימת מחלוקת עקרונית בין שמאי הצדדים לשווי זכויות המבקשת במצב חדש. הפערים ביניהם גבוהים משמעותית, שמאי הועדה קבע שווי כדחוי בגבולות 19.2 מליון ₪ בעוד עמדת המבקשת כי השווי במצבו הוא 8.6 מליון ₪.

בלב המחלוקת עומדת השאלה, האם יש להתבסס על המחיר ששולם בעסקת המכר בתאריך 23.5.2017, מספר חודשים לאחר אישור תכנית תא/5000, כטענת המבקשת, או שיש לקבוע את השווי עפ"י נתוני שוק בסביבה בהתעלם מהעסקה לפי עמדת הועדה.

לטענת המבקשת, קיימת בנכס מורכבות קניינית העולה מריבוי הבעלים והעדר ודאות לגבי החלק היחסי של זכויות הבניה המיוחסות לחלק הנישום במגרש התמורה לנוכח קביעת הועדה שלא לאפשר הקצאה עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף אלא עפ"י הסכמת הבעלים.

גם בהיבט התכנוני, יש אי ודאות לגבי היקף מטלות היזם (חניות ציבורי, פיתוח שפ"פ, שימור מבנים וכו'), מגבלות לענין שלביות הפרויקט והצורך בשיתוף פעולה בין המגרשים לצורך הקמת חניון משותף.

לפיכך יש לראות במחיר הרכישה ששולם גילום של כלל המרכיבים הנ"ל המבטא את תגובת שוק המקרקעין.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

מנגד טען שמאי הועדה, כי יש לקבוע את ההשבחה בשלמות לחלקה ובמקרה של מספר שותפים בחלקה, עפ"י סע' 11 לתוספת השלישית לחוק, ההיטל שיחול עליהם יהיה בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין. בגישה זו לדבריו, אינו קובע אם עסקת המכר נכונה או לא, ובשומה להיטל השבחה, נקבע השווי במצב חדש לחלקה בשלמות כיחידה תכנונית אחת וממנה נגזרות זכויות המבקשת.

הכרעה

עסקינן במכר של 3/10 חלקים ב-7 יחידות בבנין. הזכויות נרכשו ע"י חברת פטל בלגיה ישראל נדל"ן והשקעות בע"מ בתאריך 23.5.2017, המחזיקה ב- 13 יחידות בבנין בשלמות+7 יחידות בשעור חלקי (7/10 חלקים) וברכישה הנוכחית מסתכם החלק של חברת פטל בכ- 61.6%.
במועד הסכם המכר חלה בשטח תכנית תא/5000 שעל פיה נקבע יעוד החלקה במתחם 702 ב' כ"אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" והוראות הבניה נקבעו ברמה כוללנית תוך דרישה להכנת תכנית מפורטת למימוש הבניה.
מספר חודשים לאחר הרכישה, באוקטובר 2017 פורסמה הפקדת תכנית מפורטת למתחם מס' תא/4236 שאושרה בתאריך 22.8.2018. תכנית זו הטמיעה את הבינוי שנקבע בתכנית תא/5000 וכוללת טבלת הקצאות בה נקבע מגרש תמורה מס' 601 לבעלי הזכויות בחלקה 155 הנישומה והבינוי נקבע ברמה מפורטת המאפשר הוצאת היתרי בניה.

מעבר לעובדה, כי על יוזמי התכנית נמנית המוכרת (חב' בית אילת), רצף הארועים והסמיכות בין מועד עסקת המכר ופרסום ההפקדה של תכנית תא/4236, יש בהם כדי להצביע כי במועד המכר, היו ידועים לצדדים לעסקה הוראות תכנית תא/4236 והיו אמורים להביא בחשבון כי הבנין ייהרס ויוקם במתחם פרויקט למגורים, תעסוקה ומסחר עתיר שטחים (23,895 מ"ר), בו לבעלי חלקה 155 הוקצו זכויות בשעור 45.36% במשותף עם בעלי חלקות נוספים.

ציינתי לעיל כי תכנית תא/5000 היא תכנית כוללנית ולא בכדי, בתיקון 126 לחוק התכנון והבניה (התשע"ח-2018) נקבע, כי אין לראות בתכנית כוללנית ארוע מחולל חבות בתשלום היטל השבחה, שכן יש בהוראותיה רמת אי ודאות גבוהה לגבי זכויות הבניה, הפרשות לצרכי ציבור ומטלות שתידרשנה.
למעשה בקביעת השווי במצב חדש, היה עלינו להתעלם מהוראות התכנית המפורטת המאוחרת ולהתבסס על הוראות התכנית הכוללנית תא/5000 בכפוף לגורמי אי הודאות והדחיה לאישורה.
גם אם נמצא מתוך הנחה כי במועד המכר, היה ידוע לצדדים הבינוי המפורט בתכנית תא/4236, עינינו הרואות כי הצדדים לעסקה הסכימו על מחיר בסך 8.6

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

מליון, מה שמחזק את הטענה, כי מחיר זה מביא בחשבון את הבינוי החדש מחד ואת גורמי אי הודאות מאידך.
כפי שציין שמאי המבקשת, באותה עת קיימת מורכבות קניינית הנובעת הן מריבוי שותפים בחלקה 155 ובמגרש התמורה 601 וכן ממחלוקות בנושא החלק היחסי של זכויות המבקשת בת"ח 36 בזכויות הבניה.[12] כך שבהיבט זה יש אי ודאות לזמן שיידרש להסדר בין הבעלים. בנוסף בהיבט התכנוני, יש להביא בחשבון את שלבי הביצוע וההתניות שנקבעו בתכנית תא/4236 להגשת היתר בניה במשותף עם בעלי מגרש 401, המשליכים על תזמון הבניה.

במקרים כאלה, בו קיימת אי ודאות למימוש הבניה, יש יתרון בלימוד השווי מתוך המחיר ששולם בפועל. שכן המחיר אמור לגלם את סימני השאלה, שקונה בכוח אמור להביא בחשבון במסגרת שיקוליו מחד, ומוכר מרצון ייאות לקבל מאידך. וככל שמדובר בשוק חופשי בו הצדדים לעסקה הם חברות בניה המעורות בענף הנדל"ן, חזקה עליהן שהמחיר בעסקה משקף את השווי המיטבי בכפוף לגורמים שנמנו לעיל.

לענין זה נקבע בעמ"נ 37365-02-11, עזבון המנוח פרז'י ז'אנה ז"ל נ. הועדה המקומית לתכו"ב נתניה, כי במקום בו לא נטען על ידי מי מהצדדים המעורבים כי מחיר המכירה נובע מפגם כלשהו, עסקת המכר מהווה נקודת מוצא בקביעת השווי.
עוד קבע ביהמ"ש, בדבר חשיבות עיקרון הודאות המאפשר למוכר לכלכל צעדיו בעורכו עסקה, כשהוא יכול לצפות להיטל השבחה בגובה אחוז ממחיר המכירה, להבדיל ממצב בו גובה ההיטל לוטה בערפל לחלוטין ואינו נסמך כלל על מחיר המכירה.

בענייננו הנכס נמכר תמורת 8.6 מליון ₪, וגובה ההיטל נקבע בסכום דומה (8.468 מליון ₪) ויש בכך אי סבירות גבוהה. לכן ולו מסיבה זו, יש להביא בחשבון את עסקת המכר כנקודת מוצא בקביעת השווי.

גישת השומה המוצעת על ידי, היא התחשבות במחיר המכירה לתכנית תא/5000 והשלמת ההיטל במועד הבניה ואו מכר עתידי (המוקדם מביניהם).
ובמה דברים אמורים? כפי שיובהר בהמשך, זכויות המבקשת במצב החדש מוערכות בסך 18.077 מליון ₪, בעוד התמורה בעסקת המכר בסך 8.6 מליון ₪.
רשויות המס מצאו לנכון לאשר עסקה זו, כך שיש להתייחס למחיר ששולם כמחיר שוק מקונה מרצון למוכר מרצון.
המחיר הנ"ל משקף למעשה שלב ביניים, קרי לאחר אישור התכנית הכוללנית תא/5000 ולפני אישור התכנית המפורטת תא/4236. בשלב זה, אין בידינו כלים כדי לקבוע באופן מדויק וודאי מתי תתממש הבניה, האם בעוד 5 שנים עפ"י

[12] נטען כי אין סבירות כי לת"ח 36 בשטח 10.5 מ"ר, חלק יחסי כה גבוה (304/899 חלקים) בזכויות הבניה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

קביעת שמאי הועדה, או אולי מדובר בדחיה ארוכה יותר לאור ריבוי השותפים והצורך בהסדרת היחסים ביניהם. עוד יתכן כי הצדדים הביאו בחשבון כי מדובר בפרויקט מורכב התלוי באישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בכל שטח התכנית וביצוע הבניה בפעימה אחת עם מגרש 401 הסמוך.
לכן יש לראות את המכר הנוכחי כשלב ביניים, בו משולם היטל השבחה חלקי והיתרה תשולם בעת קבלת היתר בניה לתכנית תא/4236.

בשולי הדברים אציין כי אימוץ השווי במצב חדש שנקבע בעסקת המכר, אינו נוגד להוראות סעיף 14 בתוספת השלישית כפי שטען שמאי הועדה, אלא אמור לשקף את השווי היחסי כנגזרת משווי המגרש בשלמות.

חישוב ההשבחה וההיטל יערך בדרך הבאה,

(1) שווי זכויות המבקש במצב חדש

שווי מגורים

בטבלת האיזון שנערכה בתאריך 15.5.2018, נקבע שווי המגורים במגרש 601 בסך 12,250 ₪/מ"ר לשטח 18,000 מ"ר.
השווי הנ"ל נגזר ממחירי דירות בפרויקטים חדשים, ברח' דרך שלמה ("סטודיו 54") וברח' בן עטר, שנמכרו בסוף שנת 2015 ותחילת 2016, נעו בגבולות 33,000 ₪/מ"ר. אולם עפ"י בדיקותי, בפרויקט סמוך (גו"ח 7016/170), נמצאו מחירי דירות חדשות גבוהים יותר, בגבולות 44,821 ₪/מ"ר, וסברתי כי יש לתת להם עדיפות.

תאריך	שטח מ"ר *	קומה	מחיר ₪	מחיר ₪/מ"ר
22.6.16	50	4	2,300,000	46,000
6.7.16	50	5	2,274,999	45,500
29.8.16	120 **	7	4,000,000	33,333 ***
23.10.16	53	6	2,400,000	45,283
2.11.16	54	12	2,450,000	45,370
1.12.16	128	6	5,370,000	41,953
		ממוצע		44,821

* מוגדר בדווח לרשויות המס כשטח ארנונה.
** השטח הנ"ל מצויין בדווח לרשויות המס ובשומת הועדה מצויין 95 מ"ר.
*** בהתבסס על נתוני הדווח והתוצאה המתקבלת חריגה ביחס למחירים בבנין.

בהתאמה לשטח ברוטו נקבע שווי מבונה בגישת החילוץ בסך, 17,730 ₪/מ"ר. [13]

[13] הפחתת מע"מ (17%) יזמות (20%) עלות בניה (11,000 ₪/מ"ר).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

שווי מסחר

בטבלת האיזון נקבע שווי מבונה למסחר בסך 12,500 ₪/מ"ר, ומיוחס לשטח 1,000 מ"ר.
השווי הנ"ל נגזר ממחירי מכירה של חנויות ברחובות מסחריים (דרך שלמה, פלורנטין, הרצל, שד' ירושלים, ידידיה פרנקל, פלורנטין דרך מנחם בגין ועוד), מהשנים 2015-2016 שנעו בטווח 18,750-38,235 ₪/מ"ר. בנוסף צויין, כי שטחי מסחר בפרויקט הגובל ממזרח (ברח' אביב/אליפלט) נמכרו במהלך שנת 2013 תמורת 23,850 מליון ₪ + מע"מ, משקף 22,000 ₪/מ"ר.

שמאי הועדה קבע שווי מבונה בסך 14,000 ₪/מ"ר, בטענה כי מדובר בשטח מסחרי בגובה עד 6 מ' וקביעתו מקובלת.

שווי משרדים

בטבלת האיזון נקבע השווי למשרדים ותעסוקה בסך 4,000 ₪/מ"ר ומיוחס לשטח 4,896 מ"ר.
השווי הנ"ל נקבע בגישת ההשוואה הישירה, כנגזרת ממחירי מכירה של מגרשים לתעסוקה.
קביעה זו מקובלת גם על שמאי הועדה ובהתבסס על מחירי מכירה של משרדים בסביבה הינה מקובלת.[14]

(2) בנית שטח ציבורי

הובא בחשבון כי קיימת מטלה לבנית שטח ציבורי בסך 300 מ"ר + חצר 150 מ"ר, שיירשמו ע"ש הועדה המקומית.
בשומת הועדה נקבעה העלות בסך 3,120,000 ₪ והינה מקובלת.[15]

(3) חניה (כיכר עירונית)

לטענת המבקשת כחלק ממשימות הפיתוח והמטלות הציבוריות הנדרשות ע"י הועדה המקומית, נדרשת הקמת חניון ציבורי (כיכר עירונית) בו יוקצו כ-150 מקומות חניה.
לא מצאתי בהוראות תכנית תא/4236 דרישה כי היזם ישא בעלות בנית החניון הציבורי, וגם בטבלת האיזון מטלה זו לא הובא בחשבון וככל שתידרש יהא להביאה בחשבון באומדן השווי עפ"י תכנית תא/4236.

[14] העסקאות מצ"ב כנספח מס' 1.

[15] מיוחסת לשטח ברוטו 390 מ"ר לפי עלות בניה 8,000 ₪/מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(4) ריבוי בעלים (מושע)

זכויות המבקשת בעסקה, מגלמות את גורם ריבוי השותפים בחלקה 155 במצב הקיים ובמגרש התמורה מס' 601 במצב חדש.
לטענת שמאי הועדה, בבעלות הרוכשת כ-87% מהזכויות במגרש 601, אך עדיין קיימים מספר רב של שותפים שיש להגיע להסדר עימם.
בנוסף, יש להביא בחשבון כי מדובר בפרויקט מורכב בהיקף נרחב וביחס לנתוני ההשוואה (מכר של דירות בודדות) יש לבצע הפחתה.
לאור האמור חושבה הפחתה כוללת בשעור 20%.

(5) שווי מצב חדש

שימוש	שטח עיקרי מ"ר	שווי מבונה ₪/מ"ר	שווי ₪
מגורים	18,000	17,730	319,140,000
תעסוקה	4,896	4,000	19,584,000
מסחר	1,000	14,000	14,000,000
סה"כ			352,724,000
הקמת מבנה ציבור			- 3,120,000
			349,604,000
הפחתה למורכבות הפרויקט (היקף עסקה ומושע)			-20%
שווי במצב חדש			279,683,200
זכויות המבקשת :		חלק יחסי במגרש 601	45.36%
		חלקי יחסי של ת"ח בחלקה 155	427/899 חלקים
		חלק יחסי של הזכויות הנמכרות	3/10 חלקים
שווי זכויות המבקשת			18,077,104 ₪

(6) חלק יחסי של מחיר הרכישה מהשווי כזמין

מחיר הרכישה בעסקת המכר בסך 8,600,000 ₪, מהווה 47.57% משווי זכויות המבקשת במגרש כזמין (18,077,101 ₪).

(7) השבחה לתכנית תא/5000

ההשבחה לתכנית תא/5000 חושבה לפי מחיר הרכישה בסך 8,600,000 ₪.

(8) החיוב להשבחה לתכנית תא/4236

בעת מימוש זכויות בעתיד, (בניה או מכר), תיקבע השבחה בשעור 52.43% מהשווי במצב חדש, כפי שייקבע לתכנית תא/4236, [16]

[16] 52.43% = 47.57% - 100%.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

שעור זה מהווה "השלמת" ההשבחה לתכנית תא/4236.
באופן זה הקופה הציבורית אינה יוצאת נפסדת, שכן במועד הבניה ו/או המכר, ישולם לועדה מלוא ההיטל עבור זכויות המבקשת במגרש 601.

ו. גובה ההשבחה לתכנית תא/5000

שווי זכויות המבקשת במצב חדש:	₪ 8,600,000
שווי זכויות המבקשת במצב קודם:	₪ 2,800,323
השבחה לזכויות המבקשת:	₪ 5,799,677

9. שומה

גובה ההשבחה וההיטל לזכויות המבקשת כתוצאה מאישור תכנית תא/5000:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/5000	6.1.2017	₪ 5,799,677	₪ 2,899,839

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

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 1

מחירי משרדים ותיקים: (אתר נדל"ן רשות המיסים)

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	שטח במ"ר ברוטו	שנת בניה	קומה	מס' חניות	מחיר מכירה ₪	מחיר ₪/מ"ר	מחיר לאחר התאמות
7067/49/1	יצחק שדה 28	27.12.15	1,360	1991	3	-	13,000,000	9,558	9,558
7067/49/4	יצחק שדה 28	28.6.16	395	1973	1	-	3,800,000	9,620	9,620
6976/191/14	יד חרוצים 14	17.7.16	461	1994	1/7	-	4,750,000	10,304	10,304
6950/14/21	ריב"ל	1.4.16	259	1993	2/2	-	2,358,195	9,105	9,105
7067/1	המסגר 26	24.1.16	106	1980	2/5	2	1,225,000	11,556	11,556
								ממוצע	9,650 *

* הפחתה לחניות 100,000 ש"ח למקום חניה.

מחירי משרדים במגדל אלקטרה סיטי ברח' הרכבת

16,000 ₪	למ"ר ברוטו בגמר מלא
- 3,000 ₪	עלות עבודות גמר
13,000 ₪	למעטפת

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net