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

תאריך : 24.7.2016
סימוכין : 7-549.0

בענין : **רד תקשורת מחשבים בע"מ**
ע"י השמאים עודד לוי וגיל יזרעאלי **<u>המבקשת</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
השמאים סם רובל ויניב אסולין **<u>המשיבה</u>**

שומה מכרעת

רח' א.ש.הרטום 14 א.ת. הר חוצבים ירושלים
חלקה 192 בגוש 30243

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית 6403 א' ומימוש בדרך של העברת זכויות.

2. מועד קובע לעריכת השומה הוא 22.10.2013, תחילתה של תכנית 6403 א'.

3. פרטי המקרקעין

רישום :	חלקה 192 בגוש 30243.
זיהוי :	מגרש בחלק המערבי בחלקה להקמת מבנה חדש בן 17 קומות.
שטח חלקה :	13,580 מ"ר.
כתובת :	רח' א.ש.הרטום 14, א.ת. הר חוצבים, ירושלים.

4. דיון התקיים בתאריך 19.10.2015 בנוכחות שמאי הצדדים ופרוטוקול הדיון הועבר אליהם. ביקור בנכס ערכתי בתאריך 13.7.2016.

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. עיקרי מסמכים שנמסרו

מהועדה:

1. דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 16.3.2015, נערכה ע"י השמאים, סם רובל ויניב אסולין.
2. תגובת הועדה לשומה אחרת בצרוף נספחים.
3. כתב כמויות שנערך למגרש בבית שמש (כולל נספחים).
4. נתוני השוואה (שומות מכריעות ושומת IFRS שנערכה לנכס).
5. כתבה מעיתון "כלכליסט" בנושא "חוות שרתים".
6. תגובת הועדה לבקשה להפחתת חיובי ריבית פיגורים.

מהמבקשת:

1. הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 19.7.2015, נערכה ע"י גיל יזרעאלי ועודד לוי, שמאי מקרקעין.
2. תגובה לפרוטוקול הדיון והשלמת מסמכים.
3. נתוני השוואה (חוזה מכר, חוזה שכירות שומת רמ"י לנכס, שומות).
4. עלויות בנית הפרויקט (חוו"ד הנדסית, הצעות מחיר, מחירון דקל).
5. מסמכי תכנון (תכנית היתר הבניה, תכנית פיתוח המגרש והכביש).
6. בקשה להפחתת חיוב ריבית פיגורים (הודעת ערר והחלטה הועדה).

6. תאור הסביבה

- הנכס נשוא השומה ממוקם באזור התעשיה הר חוצבים בחלק הצפוני של ירושלים.
  פארק התעשיות הר חוצבים הוקם בראשית שנות ה- 90 מתוך מגמה לפתח אזור לתעשיות עתירות ידע בעיר, במיקום שיהא בעל נגישות טובה, סמוך לעורקי התחבורה העירוניים והבינעירוניים.
  הפארק ממוקם בסמוך לעורקי התחבורה כביש מס' 9 וכביש בגין, בתחומו בנויים מבני תעשיה פעילים, חברות הייטק וחממות טכנולוגיות.
  רח' הרטום הינו רחוב היקפי העובר במרכז אזור התעשיה.
- חלקה 192 בגוש 30243 היא בשטח רשום של 13,580 מ"ר, ממוקמת בקצה הצפוני בפארק.
  בתחום החלקה בנוי מבנה הכולל 3 אגפים מעל חניון תת קרקעי משותף.
  שטח בנוי 21,450.45 מ"ר (עיקרי) + 18,920.26 מ"ר (שרות).
  המבנה בנוי בחלק המזרחי בחלקה ומותיר חטיבת קרקע ריקה, בתחומה מתוכנן מבנה חדש עפ"י תכנית 6403 א' המהווה את נשוא שומה זו.
- המבנה החדש יהא בן 17 קומות מעל 12 קומות מתחת לכניסה הקובעת, מהן 3 קומות לחוות שרתים + קומה טכנית שייבנו מתחת לחניה.
  שטח מבנה 20,355.38 מ"ר עיקרי (תעסוקה -19,315.12 מ"ר ומסחר- 1,040.26 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

7. זכויות משפטיות

הנכס נשוא השומה רשום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת הרישום המקרקעין ירושלים.

חלקה:	192.
גוש:	30243.
שטח:	13,580 מ"ר.
בעלות:	מדינת ישראל בשלמות.
חכירה:	רד תקשורת מחשבים בע"מ, בשלמות.

החכירה רשומה בתנאי שטר מקורי מס' 15187/2002/0001.
לתקופה בת 49 שנים עד ליום 11.12.2042. (קיימת אופציה להארכה לתקופה בת 49 שנים נוספות).

תנאי החכירה (אישור העסקה בתאריך 12.12.93):

זיהוי	מגרשים מס' 9-11 בתכנית 3760.
שטח	13,584 מ"ר.
קיבולת בניה	150%.
זכויות	חכירה מהוונת.
מטרת החכירה	מפעל לתקשורת מחשבים.

רשומה הערת אזהרה מתאריך 31.7.14 לטובת, נכסי זיסאפל (1992) בע"מ, חב' קפס פרמר בע"מ, נכסי כליל ומיכאל (1992) בע"מ ונכסי זוהר זיסאפל בע"מ, על כל החוכרים. (שטר מס' 0180120001).

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

8. תכנון

בשטח חלות תכניות בנין עיר הבאות:

במ/3760 התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.11.1992, י.פ. 4053.
התכנית קובעת הוראות אחוד וחלוקה על פיה הוקצו 3 מגרשי תעשיה.

מס' מגרש	שטח מ"ר
9	3,521
10	4,800
11	5,263

אחוזי בניה 150%.
גובה בנין 15 מ'.
אחוד מגרשים יותר באישור ועדה המקומית והועדה המחוזית, ללא צורך בהפקדה ואישור תכנית אחוד וחלוקה.

6403 פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.12.2001, י.פ. 5040.
התכנית חלה על מגרשים 10 ו-11.

מטרות התכנית:

- קביעת בינוי להשלמת קומה במפלס 14.44+.
- קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה.
- אחוד חלקות 10 ו-11 למגרש ארעי מס' 1, ששטחו 10,231 מ"ר. *
- הגדלת שטחי הבניה במגרש 1 בסך 1,200 מ"ר.
- מס' קומות 7.

	שטח עיקרי מ"ר	שטחי שרות מ"ר
מתחת מפלס 0.00±	2,854.2	13,128.8
מעל מפלס 0.00±	13,422.3	400.1
סה"כ	16,276.5	13,528.9

* נרשם בתצ"ר בשטח 10,051 מ"ר

418/09 בתאריך 30.3.2009 אושר תשריט אחוד ע"י מרכז מיפוי ישראל, מרחב ירושלים.
עפ"י התשריט אוחדו חלקות 96 ו-111 למגרש ארעי מס' 1 שנרשם בספרי האחוזה כחלקה מס' 192 בשטח 13,580 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

6403 א' התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 7.10.2013, י.פ. 6999.

בתכנית זו שונה יעוד הקרקע ל"תעשיית עתירת ידע וחוות שרתים".
תוספת זכויות בניה במתחם בהיקף 49,131.04 מ"ר עיקרי + 63,738.39 מ"ר שרות.

התכנית קובעת הוראות למבנה רב קומות+חוות שרתים (בנין 4) בחלק המערבי בחלקה.

שטח עיקרי 20,355.38 מ"ר (תעסוקה 19,315.12 מ"ר + מסחר 1,040.26 מ"ר).
שטחי שרות 23,598.4 מ"ר (שרות 2,757.6 מ"ר + חניה 20,840.8 מ"ר).
חוות שרתים עיקרי 7,325.21 מ"ר + שרות 6,508.87 מ"ר.

מספר קומות: 17 קומות מעל מפלס הכניסה + 12 קומות מתחת הכניסה הקובעת.
שימושים: תעשיה עתירת ידע, חוות שרתים, שימושים נלווים (כגון: מסחר, שרותי הסעדה בקומת קרקע), אחסון וחניה.
ריכוז השטחים בחלקה:

מס' בנין	מעל מפלס כניסה		מתחת מפלס כניסה	
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
1-2	12,831.2	13,748.7	2,854.2	222.34
3	4,744.65	178.3	1,020.4	חניה 19,481.78
4	19,315.12	1,273.73	---	שרות 1,213.81
	מסחר 1,040.26	מסחר 270.06	---	חניה 20,840.8
			חוות שרתים 7,325.21	חוות שרתים 6,508.87
סה"כ	37,931.23	15,470.79	11,199.81	48,267.6

תנאי למתן היתר בניה לבנין החדש:

- הוצאת היתר בניה להסדרת תנועה בשדרות גולדה מאיר.
- תחילת ביצוע של דרך מס' 1 עפ"י תכנית 11616.
- הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הטרסות והגינון בשטח הציבורי הפתוח מצפון לתכנית.

תנאי לטופס אכלוס:

- ביצוע בפועל של הסדרי התנועה בצומת שד' גולדה הנ"ל.
- סיום ביצוע דרך מס' 1 בתכנית 11616 הנ"ל.
- ביצוע שצ"פ מיוחד מצרני מצפון למגרש הנ"ל.

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. נתוני רישוי

בתיק הבנין באתר עירית ירושלים אותרו רשימת היתרי בניה המתייחסים להקמת מבנים מס' 3+2+1 (תיקי בנין 94/503 ו-09/572).

סה"כ שטח קיים עפ"י הבקשה להיתר בתיק בנין 2009/572.03 (אושרה בתאריך 4.5.15 וניתנה הארכת תוקף בתאריך 28.6.16).

שטח עיקרי	21,450.45 מ"ר
חלקי שרות	18,920.26 מ"ר

תיק בנין – 2014/828.0

אושר בתאריך 23.2.2015 וניתנה הארכת תוקף בתאריך 2.3.2016.

מהות הבקשה: להקמת מבנה תעשיה, מסחר ומשרדים מעל חניון וחוות שרתים.

	שימוש	**שטח עיקרי מ"ר**
מרתף (12-) - (10-)	חוות שרתים	7,284.92
קומה 1	מסחר	1,031.74
קומה 2-17	תעשיה קלה	19,223.92

בנוסף שטחי שרות - 9,961.6 מ"ר וחניות - 15,563.5 מ"ר במרתפים במפלסים 2-7 (ת"ק).

10. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, מוגדרת ההשבחה כ"עליה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית 6403 א'.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים:

ועדה	₪ 37,190,798 [1]
מבקשת	₪ 7,823,526

[1] בשומת הועדה נפלה טעות חישובית וגובה ההשבחה צ"ל 37,092,642 ₪.

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. עמדות הצדדים

		עמדת הועדה	עמדת המבקשת
מהות ההשבחה		תוספת ז.ב. בבנין 4	תוספת ז.ב. בבנין 4 ע"ח שטח חניה פתוחה
שווי ז.ב. בבנין 4:	מסחר	₪ 8,517,080	₪ 3,661,715
	תעשיה	₪ 36,030,488	₪ 28,824,390
	חוות מחשבים	₪ 9,458,290	₪ 6,038,889
	סה"כ	₪ 54,005,857	₪ 38,524,994
ערכי שווי:	מסחר	6,500 ₪/מ"ר	3,200 ₪/מ"ר
	תעשיה	1,750 ₪/מ"ר	1,400 ₪/מ"ר
	חוות מחשבים	0.6 * 1,750 ₪/מ"ר	0.5 * 1,400 ₪/מ"ר
העמסת שווי ש. שרות:	מסחר	100%	38.5%
	תעשיה	100%	100%
	חוות מחשבים	25.9%	20%
הפחתות:			
עלות פיתוח שצ"פ +גינון ונטיעת עצים		₪ 1,250,000	₪ 1,250,000
עלויות עודפות בבנית חניות מקורות		לא קיימות – שווי חניה מתקזז מול העלות.	₪ 23,450,875
הפסד שטח חניה פתוחה (דחוי)		עלות הכשרת הקרקע גבוהה משווי חניה.	₪ 1,284,618
נזקים כלכליים – הפסד דמ"ש (דחוי)		לא קיימים	₪ 925,420
דחיה בגין הסדרת תנועה בשד' גולדה		0.89 (n=2 i=6%)	0.84 (n=3 i=6%)
דחיה / פריסה לשיווק		0.79 (n=4 i=6%)	0.86 (n=2.5 i=6%)

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. מהות ההשבחה

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי מהות ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 6403 א'.
בשומותיהם חושבה השבחה לתוספת זכויות בניה המוקנית בבנין 4 כדלהלן :-

	שטח עיקרי מ"ר	שטחי שרות מ"ר
מסחר	1,040.26	270.06
תעשיה	19,315.12	1,273.73
חוות שרתים	7,325.21	6,508.87

לענין המצב הקודם,
מוסכם על שמאי הצדדים כי במצב קודם קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף 119.55 מ"ר, שטח עיקרי.
בשומת הועדה מצוין כי את ההשבחה לזכויות הבניה שטרם מומשו יש לחשב בהתאם לשומות מכריעות ושומה מוסכמת שנערכה בחלקה בעבר. בפועל לא קבעו שמאי הועדה השבחה ליתרת זכויות אלו במדרגה של תכנית 6403 ולא הביאו אותם בחשבון בשווי "מצב קודם" במדרגה של תכנית 6403א'.

הכרעה

(1) בתוספת השלישית מוגדרת ההשבחה "כעלית שווי המקרקעין עקב אישור תכנית...." שמשמעותו השווי במצב חדש לעומת השווי במצב קודם.
המצב הקודם בעניינו הוא הבינוי המאושר בתכניות מס' במ/3760 ו-6403, עובר להיתרי הבניה שאושרו בחלקה. [1]
זכויות הבניה המוקנות הן 21,570 מ"ר.[2] כאשר בפועל השטח הבנוי בבניינים מס' 1+2+3 הוא 21,450.45 מ"ר (עיקרי), כך שנותרו זכויות בסך 119.55 מ"ר.

(2) תכנית 6403א' מטרתה קביעת תוספת בניה עבור מבנה חדש ואולם, בחינת פרוט שטחי רישוי בטבלת השטחים בתכנית (סע' 5), מצביעה כי לא קיימת בבניינים 1+2+3 יתרת זכויות לניצול והשטח הבנוי (21,450.45 מ"ר) הוא השטח המאושר.

(3) במצב קודם, המבנים הקיימים בחלקה (מס' 1+2+3) כוללים 3 אגפים סימטריים וקיימת אי ודאות בדבר האפשרות לנצל יתרת זכויות זו.
מנגד בתכנית 6403א', כפי שציינתי לעיל, יתרת זכויות אלו בוטלה.
מדובר בזכויות בניה שהמבקשת לא שילמה בגינם היטל השבחה ולכן סברתי, כי נכונה גישת שמאי הצדדים כי אין להביאם בחשבון לא במדרגה של תכנית 6403 ולא בתכנית 6403 א'.

---

[1] תיקי בנין 94/503 ו-09/572.

[2] שטח מגרש 13,580 מ"ר, ז.ב. בתכנית 3760 הן 150% ובתכנית 6403 נקבעה תוספת של 1,200 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

ה. גישת השומה

שמאי הצדדים קבעו השבחה לתוספת זכויות בניה בבנין 4 בהתאם לשימושים המסומנים בנספח הבינוי (תעסוקה, מסחר בקומת קרקע וחוות שרתים).
שווי הזכויות נקבע בשומת הועדה בגבולות 54 מליון ₪ ובשומת המבקשת 38.5 מליון ₪.
השווי הנ"ל מבוסס על ערכי שווי מבונה שמתקבלים בגישת החילוץ משווי בנוי.

משלא הציגו הצדדים עסקאות מכר של מגרשים באזור התעשיה בהר חוצבים וכן לא עלה בידי לאתר עסקאות כאלה, סברתי כי הואיל ומדובר בפרויקט מורכב, עתיר זכויות בניה וכולל ערוב שימושים, יש לבחון את שווי הקרקע כנגזרת מהשווי הכולל של המגדל. לכן נקטתי בגישת שומה שונה ושווי הפרויקט הוערך כגמור וראוי לאכלוס. בגישת העלויות, לאחר הפחתת יזמות ועלויות הקמה, נקבע שוויה השיורי של הקרקע.

עלות הקמת הפרויקט מבוססת על הצעות שהגישה המבקשת לביצוע הפרויקט.
הוצגו שתי הצעות, בסך 230,140,000 ₪ ובסך 227,600,000 ₪.
לועדה ניתנה אפשרות להגיב לאומדן הנ"ל ובמסמך התגובה יש התייחסות לעלות בנית החניונים ולעלויות העקיפות. עוד נטען, כי ככל שמדובר בפרויקט גדול, עפ"י מחירון דקל, יש לחשב הפחתה בשעור 4% מעלויות בניה מעל 6 מליון ₪.

ניתוח ההצעות מצביע על עלות ממוצעת לבנית מעטפת הבנין בסך 5,844 ₪/מ"ר ולמרתף (חניונים) בסך 2,924 ₪/מ"ר. מנגד, עלויות הבניה עפ"י מחירון דקל מתאריך 11/2013, נמוכות בכ-10% במבני משרדים בסטנדרט גימור גבוה. [1]
ככל שמדובר בעבודה בהיקף נרחב, והואיל ומדובר בהצעת מחיר, יש להניח כי המבקשת תפעל להפחית מההצעה במסגרת מו"מ.
לאור האמור הובאו בחשבון עלויות הקמה בסך 200,000,000 ₪ ובמידוד למועד הקובע בסך 198,000,000 ₪. [2]

עלות זו כוללת את כלל עבודות ההקמה כדלהלן :-

- דרך זמנית למבנים 1-3 כולל החזרת המצב לקדמותו.
- ניהול, פיקוח, תכנון הפרויקט ברמת מעטפת.
- חפירה, חציבה ודיפון.
- ביסוס המבנה. שלד חוות שרתים כולל פירים.
- בנית החניון בגמר מלא.
- עלות בנית מעטפת המבנה מעל מפלס 0.00 ±, כולל כל מערכות המבנה וכולל גמר השטחים הציבוריים.

[1] מחירון דקל 11/2013- עלות מבנה עליון - 5,310 ₪/מ"ר עלות מבנה ת"ק כולל חניונים - 2,575 ₪/מ"ר.
[2] לפי מדד תשומות הבניה.

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

ו. ערכי שווי

תעשיה/תעסוקה

בשומת הועדה - נקבע שווי מבונה בסך 1,750 ₪/מ"ר בהתבסס על הנתונים שלהלן :-

- שומה מכרעת שערכתי לנכס הנישום, בה קבעתי שווי מבונה לתעשיה לתאריך 1.2.2010 בסך 1,600 ₪/מ"ר.
- שומה מכרעת לנכס ברח' הרטום 10, נקבע לשנת 2010 שווי מבונה בסך 1,450 ₪/מ"ר.
- בדוחו"ת IFRS, הוצגו שכירויות ברח' הרטום 7, 10 ו-12, משנת 2010 המצביעים על רמת מחירים ממוצעת בסך 55 ₪ למ"ר לחודש.
- מחירי ביקוש לנכסים ברח' הרטום 7 ו-9 מצביעים על 60-65 ₪ למ"ר לחודש.
- שומה מכרעת לפי תיקון 84 לחוק שנערכה לנכס ברח' הרטום 9, בה נקבע דמ"ש לתעשיה לתאריך 19.9.11 בסך 57 ₪/מ"ר לחודש.
- על בסיס הנתונים הנ"ל נקבע שווי בנוי בממוצע בסך 9,410 ₪/מ"ר (שכירות 60-70 ₪ למ"ר לחודש, לפי שעור היוון 8.3%).

בגישת החילוץ, נקבע שווי מבונה לקרקע בסך 1,750 ₪/מ"ר.

בשומת המבקשת נקבע שווי מבונה בסך 1,400 ₪/מ"ר.
הוצגו נתוני ההשוואה הנ"ל ובנוסף עסקאות ההשוואה שלהלן :-

דמי שכירות המשולמים בבניינים בחלקה:

	שטח מושכר מ"ר	פדיון לחודש ₪	₪/מ"ר לחודש
בנין A	8,037	280,407	34.9
בנין B	8,224	346,064	42.1
בנין C	6,222	355,611	57.2

נטען כי יש להפחית את דמי הניהול המשולמים בבנין בטווח 7-19 למ"ר ברוטו משרדים.
שווי בנוי נקבע בסך 8,000 ₪/מ"ר לפי דמ"ש בגובה 55 ₪/מ"ר לחודש ושעור היוון 8.3%.
בגישת החילוץ (יזמות 25% ועלות בניה 5,000 ₪/מ"ר) מתקבל שווי מבונה בסך 1,400 ₪/מ"ר.

עסקאות מכר:

- בתאריך 6.4.09 רכשה חברת רד בינת, 4 קומות משרדים ברמת גימור גבוהה מהמקובל, בשטח 8,500 מ"ר + 116 חניות בגו"ח 30239/19 תמורת 52.3 מליון ₪. העסקה משקפת כ-5,600 ₪/מ"ר ו-40,000 ₪ למקום חניה.
- בתאריך 20.12.09 נמכר מבנה "פארק סנטר" (גו"ח 30241/105) תמורת 40 מליון ₪. המבנה בשטח 5,500 מ"ר, כולל 2 ק. מסחר + 2 ק. עליונות משרדים +122 חניות. העסקה משקפת כ-6,400 ₪ למ"ר בנוי ו-40,000 ₪ למקום חניה.

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) ממכלול נתוני ההשוואה סברתי כי יש לתת עדיפות למחירי השכירות המשולמים בבניינים בחלקה עצמה בהיותם משקפים את מרבית מאפייני הנכס.

(2) עסקאות המכר שהוצגו הן משנת 2009 ויש לחשב התאמה למועד הקובע ולהביא בחשבון את השינוי בשוק במקרקעין בשנים אלה בכלל ובאזור הר חוצבים בפרט.

(3) עסקת המכר בנכס עצמו משנת 2014 - הנכס נמכר בשלמות בעסקת נטו, תמורת 147.5 מליון ₪. ניתוח העסקה מצביע כי מדובר בעסקה חריגה וכפי שמסרו שמאי המבקשת, מדובר בקונה מיוחד. לפיכך לא ניתן לקבוע על פיה את שווי זכויות הבניה לבנין 4.

(4) השכירות המשולמת ע"י הדיור הממשלתי נעה בטווח 55-58 ₪ למ"ר ברוטו.

(5) שעור ההיוון – בסקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי פורסם כי שיעורי תשואה (שעור היוון כולל) למחצית השניה של 2013 הוא 8.3%. לאחר שבחנתי דוח"ות כספיים של מבני תעסוקה בהר חוצבים, מקובל שעור היוון זה בנכס הנישום.

(6) בגישת היוון הכנסות מתקבל שווי לתעסוקה בסך 8,170 ₪/מ"ר.

(7) השכירות הנ"ל נגזרה ממבני תעסוקה בגובה עד 6 קומות ואולם עסקינן במגדל בן 17 קומות.
הניסיון מלמד, כי המחירים בקומות גבוהות במגדלי תעסוקה גבוהים יותר וניתן לראות כי מחירי השכירות המבוקשים במגדל גט"י בהר חוצבים (בן 18 קומות), גבוהים משמעותית בקומות הגבוהות ביחס לשכירות במבנים בני 4-6 קומות. (למשרד ברמת גמר מעטפת בקומה גבוהה במגדל השכירות המבוקשת 67 ₪/מ"ר לחודש, לעומת 55-60 ₪/מ"ר במבנים).

בדו"ח IFRS שנערך ביולי 2012 למתחם גט"י בהר חוצבים מצויין, כי בתאריך 31.8.12 נחתם הסכם ראשון במגדל, לפיו הושכרה קומה שלישית (2,158 מ"ר) ברמת מעטפת תמורת 60 ₪ למ"ר לחודש, כאשר השכירות הממוצעת בבניינים A ו-B במתחם גט"י לסוף 2011 עמדה ע"ס 48-58 ₪/מ"ר.
לאור האמור נקבע השווי הבנוי בקומות 7-17 בסך 8,600 ₪/מ"ר.

(8) איני מקבלת את טענת המבקשת כי יש להפחית דמי ניהול, להיפך, ככל שמדובר בהוצאה חריגה שאינה משקפת את עלויות התחזוקה בנכס, יש להוסיפם.

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) לא קיבלתי את טענת המבקשת כי יש להפחית דמי היתר לרמ"י ו/או לועדה המקומית בגין תשלום לשימוש החורג. ככל שהמשכיר נושא בהם, הרי אלו מגולמים בדמי השכירות. היה והשוכר נושא בהן כפי שניתן לראות בבקשות לשימוש חורג שבחנתי (במתחם גט"י ונכסי הדיור הממשלתי) [1] אזי יש להוסיפם על השווי ולא לגרוע. מכל מקום בעניינו נקבע יעוד הקרקע ל"תעסוקה".

(10) העמסת שטחי שרות:

שיווק שטחי התעשיה/תעסוקה הוא לפי שטח ברוטו ושטחי השרות הועמסו בשעור 100%, בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה.

חוות שרתים

- חוות השרתים ממוקמת במרתפים 12-10 מתחת לחניה התת קרקעית (מפלסים (30.72-) ועד (40.72-) מתחת פני הקרקע). וקומה טכנית אחת במפלס (25.72-).
- שמאי הועדה קבעו לשטח זה מקדם 0.6 ושמאי המבקשת 0.5 משווי תעסוקה.
- בהעדר נתוני השוואה לשימוש זה, התבססתי על כתבות בעיתון המצביעות כי לאור השימוש הגובר בשרותי "ענן" לגיבוי מאגרי מידע צפוי ביקוש לחוות שרתים.
- למגבלה בשימוש ובסחירות, חושבה הפחתה בשעור 25% והשווי נקבע בסך 6,130 ₪/מ"ר.
- לשטחי שרות (קומה טכנית) קבעו שמאי הצדדים מקדם שווי בשעור 26%-20% ואני בדעה, כי יש להקנות להם מקדם 0.4 משווי חוות שרתים בדומה לאחסנה.

מסחר

בשומת הועדה - נקבע שווי מבונה בסך 6,500 ₪/מ"ר.

הוצגו נתוני השוואה מאזור התעשיה הר חוצבים שלהלן:-

- שומה מכרעת לפי תיקון 84 לחוק שנערכה לנכס ברח' הרטום 9, בה נקבע דמ"ש למסחר לתאריך 19.9.11 בסך 100 ₪/מ"ר לחודש. (השווי נקבע לפי שכירות בנכס בסך 135 ₪/מ"ר לחודש, לחנות בשטח 56 מ"ר ברמת גימור מלאה).
- במתחם מסחרי חדש הר חוצבים (כניסה ביולי 2012), מוצעים להשכרה שטחים בגדלים שונים לפי 90 ₪ למ"ר לחודש (מחיר גמיש).
- ברח' הרטום 13 היתה מושכרת מסעדה בשטח 110 מ"ר, לפי 114 ₪ למ"ר כולל דמי ניהול.

על בסיס הנתונים הנ"ל נקבע בשומת הועדה שווי בנוי למסחר ברמת מעטפת בסך 15,000 ₪ (שכירות- 100 ₪ למ"ר לחודש, שעור היוון 7.9%).

בגישת החילוץ, נקבע שווי מבונה למסחר בסך 6,500 ₪/מ"ר.

[1] הוצג פרוטוקול הדיון לבקשה לשימוש חורג למשרדים בגו"ח 30241/211 (בקשה מס' 2011/848).

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

בשומת המבקשת - נקבע שווי מבונה בסך 3,200 ₪/מ"ר.

הוצגו נתוני השוואה מאזור התעשיה הר חוצבים שלהלן :-

- שומה לתשלום דמי היתר לרמ"י ברח' הרטום 9, נקבע שווי מבונה למסחר כולל פיתוח בסך 4,500 ₪/מ"ר.
- פרסום באתר "יד 2" – מחיר ביקוש לשטח מסחרי בסך 1,500 מ"ר לפי 55 ₪/מ"ר לחודש.
- נמסר כי נכס הושכר (מסעדת סושי) לפי 48 ₪ למ"ר לחודש (שטח 48 מ"ר).
- במבנה פארק סנטר משולמים דמ"ש ע"י בנק הפועלים לפי 90 ₪/מ"ר (שטח 290 מ"ר).
- ברח' הרטום 12, הושכר בשנת 2012 שטח של 300 מ"ר למסעדה לפי 45 ₪/מ"ר לחודש.
- שומת IFRS ברח' הרטום 7 נקבעו דמ"ש לתאריך 3.10.11 בסך 73 ₪/מ"ר, למסעדה בשטח 120 מ"ר + מחסן 20 מ"ר.
- נתוני שכירות שפורסמו בשומת IFRS במתחם גט"י בהר חוצבים לתאריך 30.6.2012 :

תאריך הסכם		שטח מ"ר	דמ"ש לחודש
5.6.12	רשת מזון	347	6 שנים ראשונות- 70 ₪/מ"ר לאחר מכן - 80 ₪/מ"ר
26.6.12	גריל בר	574	שנה ראשונה -40 ₪/מ"ר בכל שנה עד השנה ה-5 תוספת 10 ₪ למ"ר.
1.2.12	קפה	230 מ"ר + מחסן 35 מ"ר	מחסן 53 ₪/מ"ר לבית קפה – שנתיים ראשונות 40 ₪/מ"ר לאחר מכן תוספת 10 ₪/מ"ר כל שנה.
17.1.12	חב' יזום	634 מ"ר + מחסן 10 מ"ר	תצוגה -80 ₪/מ"ר מחסן 55 ₪ למ"ר

הכרעה

(1) חלקם הארי של נתוני ההשוואה למסחר בשומות צויינו ללא הצגת חוזים ונעדרים פרטים מהותיים (שטח המושכר ברוטו/נטו, רמת גימור וכיוצ"ב) הנדרשים להערכת שווי. מאידך בשומות IFRS, הנחת עבודה כי השמאי ראה את חוזי השכירות. לכן העדפתי להתבסס עליהם.

(2) מחירי השכירות במתחם גט"י נעים בטווח 80-70 ₪/מ"ר לחודש ובגישת ההכנסות מתקבל שווי בסך 10,800 ₪/מ"ר. (שעור היוון 8.3%).

(3) בסקר שערך השמאי הממשלתי נמסר כי שעור היוון לשטחי מסחר למחצית השניה של שנת 2013 הוא 7.9%.
בענייננו מדובר בשטחי מסחר המהווים חלק ממבני תעסוקה ונקבע להם שעור היוון דומה (8.3%).

(4) העמסת שטחי שרות - שווק שטחי מסחר בחנויות מתייחסת לשטח נטו.
במבני תעסוקה בד"כ העמסה לשטחי מסחר היא בשעור 10%, ויתר שטחי השרות בקומה המשמשים כמבואת כניסה (166 מ"ר) הועמסו כשטחי ברוטו למשרדים.

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

חניות

בשומת המבקשת - נטען כי הקמת החניון התת קרקעי גבוהה מתרומתו הכלכלית. העלות העודפת נקבעה בסך 23.5 מליון ₪ המשקפת את ההפרש בין שווי מקום חניה מקורה בסך 45,000 ₪ לבין עלות בנייתו (עד לעומק 12 מ' עלות בנית מקום חניה 85,000 ₪ ובעומק מעל 12 מ' התייקרות בסך 10,800 ₪ למקום חניה).

תגובת הועדה - אין לחשב הפחתה לסעיף זה, מדובר בחניון למבנה בן 17 קומות וצפוי ביקוש למקומות חניה.
בשומות IFRS למתחם גט"י, מצויין כי הושכרו 300 מקומות חניה לגורמים שונים בטווח 410-520 ש"ל למקום חניה לחודש. שכירות זו מצביעה על שווי מקום חניה בגבולות 75,000 ₪, המשקפת 2,600 ₪ למ"ר שהיא גבוהה יותר מעלות בנית החניון לפי מחירון דקל (2,575 ₪/מ"ר).
נטען, כי ככל שמדובר בפרויקט גדול ומורכב, יש להביא בחשבון עלויות נילוות (תכנון ופיקוח) בשעור מופחת כך ששווי מקום חניה מתקזז מול עלות הבניה.
נטען כי אין הגיון כלכלי כי עלות בנית החניון עולה על תרומתה והובאה דוגמא מנכס בעיר אילת, המצביע כי שוק הקונים בתמחור השווי אינו מגיב לעלות עודפת הכרוכה בבנית מרתפי חניה.

הכרעה
ככל שנקבע שהערכת שווי הקרקע להקמת בנין 4 נגזרת משווי הפרויקט הגמור, הובאו בחשבון עלויות הבניה שהוצגו בהצעת מחיר להקמת הפרויקט ובהתאמה למחירון דקל למועד הקובע.

(1) שווי מקום חניה
בשומת המבקשת הוצגו נתוני השוואה של חניות באזורי התעשיה (הר חוצבים וגבעת שאול) ומרכז העיר. סברתי, כי מחירי השכירות המשולמים במבנים 1+2+3 בחלקה הנישומה הם רלוונטיים להערכת שווי חניות.

תאריך	שוכר	מס' חניות	דמ"ש למקום חניה לחדש
4.6.2012	מנהל נכסי הדיור	30	300 ₪
6.6.2012	מנהל נכסי הדיור	20	300 ₪
27.1.2013	חברת טכנולוגיה	10	300 ₪
6.2.2014	חברת הנדסה	15	300 ₪

(2) בשומת המבקשת הוצגה רשימת מושכרים נוספים לפיהם מחירי השכירות להשכרת מקום חניה בודד בשנת 2013 נעה בטווח 400-320 ₪ לחודש.

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

(3) ניתן לראות, כי כאשר מושכרים מספר חניות לשוכר אחד, מחירי השכירות נמוכים יותר. (300 ₪ למקום חניה).

(4) בשומות IFRS שנערכו למבנים בהר חוצבים (רח' הרטום 10 ו-12) נקבע שווי מקום חניה בסך 35,000 ₪ לדצמבר 2012. (לפי שכירות בגובה 300 ₪ לחודש).

(5) בשומת IFRS שנערכה למתחם גט"י ביולי 2012, נקבע שווי מקום חניה לפי שכירות בגובה 366 ₪ לחודש. בשומה מצויין, כי קיימים חוזים המצביעים על שכירויות של למעלה מ-400 ₪ לחודש למקום חניה.

(6) מהנתונים הנ"ל עולה כי שווי מקום חניה בודד הוא בגבולות 54,000 ₪ (לפי שכירות בגובה 375 ₪ לחודש בשעור היוון 8.3%).

מחסנים

בתכנית הבקשה להיתר בניה (ת.ב. 2014/828) מתוכננים שטחי אחסנה בהיקף 380.4 מ"ר במרתפים 3-7, במסגרת שטחי שרות המותרים.
לשטחים אלו הוקנה מקדם שווי בשעור 0.4 משווי "תעסוקה" ובסך 3,268 ₪ למ"ר.

ז. הפחתות

(1) הפחתת נזקים כלכליים בתקופת הבניה

בשומת המבקשת נטען, כי צפויה הפחתה בדמ"ש בתקופת ביצוע עבודות חפירה והקמת השלד. לטענתם, במסגרת הקמת בנין מס' 4 נדרש לבצע חפירת 12 קומות מרתף. הואיל והבניינים הקיימים מושכרים לחברות הייטק, בחלקם מעבדות הרגישות לאבק ולזעזועים, הבניה מהווה בהם פגיעה.

תגובת הועדה כי מדובר במבנה חדש ונפרד ואין לבנייתו השפעה על שטחים פעילים. עוד נטען, כי שעור היוון מבטא את רמת הסיכון ומביא בחשבון אי תפוסה.

הכרעה

בפתח הדברים אציין כי לא מקובלת עלי טענת שמאי הועדה כי גורם אי תפוסה הנטען, מגולם בשעור ההיוון. שכן, גורם הסיכון המגולם בשעור היוון, מתייחס לאי תפוסה זמנית וקצרה הנובעת בד"כ בעת חילופי שוכרים ולא למפגע ארוך טווח של מספר שנים הנטען.
לגופו של ענין בעניינו מדובר בהקמת מגדל נפרד בחלק המערבי בחלקה ודומה הדבר לבניה על חלקה נפרדת. לכן מעבר לאי הנעימות הכרוכה בהסטת כביש הגישה לחניונים, שהיא קצרה יחסית, יש להניח כי לא צפויה השפעה על השוכרים במבנה הקיים.

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

(2) עלות פיתוח שצ"פ מיוחד - עלויות גינון ונטיעת עצים

בשומות הצדדים נקבעה הפחתה לסעיף זה בסך 1,250,000 ₪.
סעיף זה מגולם בהצעת המחיר להקמת הפרויקט.

(3) גריעת שטח חצר

עמדת המבקשת
נטען כי שטח מדוד של החצר המערבית בתחומה מתוכנן מבנה מס' 4 הוא כ-1.8 דונם כך שניתן היה למקם בו במצב קודם אלמלא הבניה כ- 72 מקומות חניה פתוחות.
שמאי המבקשת טענו כי שווי מקום חניה פתוח הוא 25,000 ₪ ובהפחתת עלויות הכשרה, (לפי 150 ₪/מ"ר) שווי הקרקע הוא 1,530,000 ₪.
בהתאמה, חושבה הפחתה עבור גריעת שטח הקרקע הנ"ל בסך 1,284,618 ₪ (חושב בדחיה לפי מקדם 0.84).

עוד נטען, כי בשומת השבחה שנערכה לנכס בעבר כתוצאה מאישור הקלות (תיק שנדון בפני) מדיניות הועדה היתה כי נוצרת השבחה כתוצאה מהגדלת שטח החצר (נקבעה השבחה לפי שווי חצר בשעור 20% משווי מבונה) לכן בעניינו, בו חלה גריעה בשטח החצר, יש להביא זאת בחשבון.

תגובת הועדה
עלות הכשרת הקרקע גבוהה משוויה לחניה פתוחה. הטופוגרפיה במגרש מחייבת בנית קירות תמך ודיפון בחלק המערבי במגרש אשר עפ"י חוו"ד הנדסית מוערכת בגבולות 1.2 מליון ₪ (הוצג אומדן במגרש בבית שמש).

הכרעה
שטח תכסית בנין 4 עפ"י נספח הבינוי הוא 1,347.45 מ"ר, כך שנכונה טענת המבקשת בדבר גריעת שטח חצר.

השאלה מהו השימוש המיטבי שניתן היה לבצע בשטח זה?
מטעם המבקשת נטען כי השימוש המיטבי הוא הכשרת השטח למגרש חניה פתוח ונדרשות עבודות הכשרה בסך 270,000 ₪. מנגד טוענים שמאי הועדה, כי לאור הטופוגרפיה התלולה במגרש עלויות ההכשרה גבוהות ועומדות ע"ס 1.2 מליון ₪.

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

בסוגיה זו אני סבורה כי צודקים שמאי הועדה כי עלות הכשרת השטח היתה כרוכה בעבודות מורכבות בין היתר, בנית קירות דיפון.
בהעדר חוו"ד הנדסית למגרש הנישום, התבססתי על האומדן ההנדסי שנערך למגרש בבית שמש בהתאמות הנדרשות:

- לא הובאו בחשבון עלויות העתקת עמודי חשמל, טלפון ועצים (כולל שתילה חדשה).
- לא הובאו בחשבון עבודות גינון.
- התאמה ל-54 מקומות חניה במגרש הנישום לעומת 77 חניות במגרש בבית שמש.
- סך העלות 790,000 ₪.
- שווי המתחם לחניה פתוחה 1,350,000 ₪ (לפי 25,000 ₪ למקום חניה פתוחה שנקבע בשומת המבקשת) ובהפחתת עבודות ההכשרה 560,000 ₪.

(4) דחיה

מוסכם על הצדדים כי יש לחשב דחיה עד להסדרת התנועה בשד' גולדה מאיר ותחילת ביצוע דרך מס' 1.
שמאי הועדה קבעו דחיה בת שנתיים ושמאי המבקשת שלוש שנים.

הכרעה

- בתכנית 6403 א' נקבעו שלבי ביצוע, לפיו תנאי למתן היתר בניה יהא הוצאת היתר בניה להסדרת התנועה בשד' גולדה מאיר והתחלת הביצוע דרך מס' 1.
  תנאי לטופס אכלוס בבנין החדש, יהא ביצוע בפועל של הצומת והדרך הנ"ל.
- ככל שקיימת דחיה, היא חופפת בחלקה לתקופת תכנון המגדל ואישור היתרי בניה.
  לגבי שלב II (ביצוע הכביש) ניתן לבצעו במקביל להקמת בנין 4.
- לאור האמור, מקובלת הדחיה שנקבעה בשומת הועדה לפי 0.89.

(5) דחיה לשיווק

מוסכם על הצדדים כי מדובר בפרויקט גדול ומורכב ויש לחשב פריסה לשיווק.
בשומת הועדה נקבע מקדם 0.79 (דחיה - 4 שנים) ובשומת המבקשת 0.86 (דחיה - 2.5 שנים).

הכרעה

שמאי הצדדים קבעו מקדם דחיה לכלל שווי הקרקע, ואולם אני בדעה כי יש לחשב דחיה מדורגת בהתאם לפרישת התקבולים.
מדובר בפרויקט עתיר שטחים הכולל מספר שימושים (תעסוקה, מסחר, חניות, חוות שרתים).
תחת הנחה כי הזמן שיארך לשווק פרויקט בסדר גודל זה הוא 3-4 שנים, חושבה הפחתה בשעור 10% (מחושב לזרם תקבולים לפי שעור היוון 8.3% לנכס מניב).

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

ח. חישוב ההשבחה – תכנית 6403 א' (22.10.2013)

			קומות	שטח עיקרי מ"ר	העמסת שטחי שרות	שטח אקו' מ"ר	שווי בנוי ₪/מ"ר	סה"כ
מצב חדש:	מסחר		קרקע	1,040.26	104.026	1,144.3	10,800	12,358,440
	תעסוקה		1-6	6,035.98	449.9	6,485.9	8,170	52,989,803
			7-17	13,279.15	989.9	14,269.0	8,600	122,713,400
			סה"כ	19,315.1	1,439.8 [1]			
	חוות שרתים		מרתפים	7,325.21	6,508.87 * 0.4	9,928.8	6,130	60,863,544
	מחסנים		מרתפים	380.4			3,268	1,243,147
	חניות		מרתפים	543			54,000	29,322,000
							סה"כ	279,490,334
	הפחתות:							
	רווח יזמי							- 20%
	עלויות הקמת הפרויקט (עמ' 9 סע' ה)							198,000,000
	יתרה לקרקע							34,908,612
	פריסה לשיווק (עמ' 17 סע' (4))							0.9
	שווי הקרקע							31,417,751
מצב קודם:	שווי חצר עמ' 16 סע' (2))							560,000
	יתרה							30,857,751
	דחיה להסדרת תנועה בשד' גולדה וכביש מס' 1							0.89
השבחה:								₪ 27,463,398

[1] שטחי שרות בקומות 1-17 בסך 1,273.7 מ"ר + ק. קרקע 166 מ"ר.

11. שומה

גובה ההשבחה וההיטל במקרקעי המבקשת, בעת מימוש בדרך של מכר:-

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה**
6403 א'	22.10.2013	₪ 27,463,398	₪ 13,731,699

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

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

12. חיובי ריבית פיגורים

(1) המבקשת הגישה לועדת ערר לענייני פיצויים והיטלי השבחה במחוז ירושלים הודעת ערר, המתייחסת לעצם חיובה בריבית פיגורים שהוטל עליה עפ"י דרישה לתשלום היטל השבחה מתאריך 4.5.2016.
דרישה זו מהווה דרישה מעודכנת לחיוב שנשלח אליה בתאריך 12.4.2015.

(2) בהחלטת כב' יו"ר ועדת ערר עו"ד אליעד וינשל מתאריך 11.5.2016 נקבע, כי הואיל והצדדים מצויים בעיצומו של תהליך בפני שמאי מכריע והואיל ועפ"י הוראות סע' 16 לתוספת השלישית, בסמכות השמאי המכריע לדון ולהכריע בבקשה להפחתת ריבית, יש להפנות בקשה זו לשמאי המכריע.

(3) רקע עובדתי

- בתאריך 7.10.2013 פורסמה למתן תוקף תכנית בנין עיר 6403 א' והמועד הקובע לחבות בהיטל השבחה הוא 22.10.2013.

- בתאריך 1.5.2014 העבירה חב' רד תקשורת מחשבים בע"מ (להלן "המבקשת") את הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 192 בגוש 30243 ברח' הרטום 14 באזור התעשיה הר חוצבים בירושלים.
העסקה דווחה לועדה המקומית בתאריך 22.6.2014.

- בתאריך 12.4.2015 יצאה דרישה לתשלום היטל השבחה בסך 18,535,399 ₪, מבוססת על שומת השבחה שנערכה מטעם הועדה, נושאת תאריך 16.3.2015.

- "המבקשת" פנתה ליו"ר מועצת השמאים בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בענין גובה החיוב, הגישה שומה מטעמה נושאת תאריך 19.7.2015.
במקביל ובמטרה לבנות על המקרקעין, פנו הרוכשים לועדה המקומית לקבלת אישור הבקשה להיתר בניה בחלקה וזו סירבה וביקשה כי קודם ישולם היטל ההשבחה.

- בתאריך 4.5.2016 נמסרה הודעת חיוב לתשלום היטל השבחה בסך 19,676,340.04 ₪.

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) טענות הצדדים

הבקשה בערר מטעם "המבקשת", מתמקדת בבקשה לביטול חיובי ריבית ולחילופין, להפחתת גובה חיובי הריבית.

- מיד ובסמוך לאחר ביצוע העסקה, דווחה המבקשת לועדה המקומית והתבקש החיוב לתשלום היטל השבחה.
- עפ"י סע' 4 (4) לתוספת השלישית, על הועדה להוציא שומת השבחה תוך 90 יום מקבלת הדרישה מבעל המקרקעין אך בפועל, הוצאה שומה רק לאחר כ- 10 חודשים ממועד הדיווח.
- בעקבות דרישת הועדה המקומית לתשלום מלוא ההיטל כתנאי לקבלת היתר בניה בנכס, יצאה דרישה לתשלום היטל השבחה "מעודכנת" הכוללת חיובי ריבית פיגורים בסך 1,141,000 ₪.
- ריבית פיגורים מהווה מעין "עונש" המוטל על הנישום שלא שילם בזמן.
ואולם כל העת, היתה המבקשת מוכנה לשלם את הסכום שלא היה שנוי במחלוקת, אך הועדה עמדה על תשלום מלוא הסכום ולא הסתפקה בבטוחה הקבועה בחוק.
- ב"כ המבקשת היפנה לע"א 154/06, ד"ר גרינשטיין ראובן נ. ועדה מקומית לתכו"ב נתניה ולתביעה יצוגית 10-17616-0 שולמית לוינסון ואח' נ. הועדה המקומית לתכו"ב חולון.
לטענתו אין בסיס לדרישת הועדה לתשלומי ריבית פיגורים לתקופה בה נתמשכו ההליכים שלא בעטיו של הנישום.

תגובת הועדה (מכתב מיום 5.6.2016)

- בתיק הנישום בוצע חיוב בריבית פיגורים בהפחתה של תקופת עריכת השומה.
סכום החיוב מיום 15.5.2016 כולל את רכיב ההצמדה ממועד קובע וריבית פיגורים ממועד 18.3.2015.
- עפ"י השומה האחרת הסכום שאינו שנוי במחלוקת עומד על 3.9 מליון ₪ ועל כן לגבי רכיב זה אין מקום להפחתת ריבית פיגורים.

תגובת המבקשת (מכתב מיום 6.6.2016)

ב"כ המבקשת חזר על טענותיו בערר תוך הדגשה כי "החברה עשתה כל מאמץ לשלם את הסכום הלא שנוי במחלוקת והיתה מוכנה להפקיד ערבות על היתרה. אבל הועדה המקומית סירבה לקבל ערבות ואילצה לשלם את מלוא סכום ההשבחה".

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) הכרעה

(א) 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".

(ב) בענייננו, מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות.
בהלכת נווה בנין (ע"א 321/021) קבע בית המשפט העליון כי המועד לתשלום היטל ההשבחה הוא היום בו נכרת הסכם המכר:

נקודת המימוש נבחנת באספקלריה של הנהנה ולא באספקלריה של הקונה או של מקבל הזכויות המוענקות. לפיכך מן הראוי שמועד המימוש בכל סוג של העברה יהיה אותו מועד עצמו והוא מועד ההתקשרות בעיסקה.

(ג) בענייננו מועד המכר הוא בתאריך 1.5.2014. החל ממועד זה, מוגדרת המבקשת כ-"חייבת" בתשלום היטל השבחה וחלות ההוראות שנקבעו בסע' 15 לתוספת השלישית:

על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980 (להלן – חוק ההצמדה), ויראו לענין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור.

(ד) אין מחלוקת כי הועדה המקומית השתהתה בהוצאת הדרישה לתשלום היטל השבחה וזו יצאה רק בתאריך 12.4.2015.
בפס"ד גרינשטיין קבע בית המשפט כי "אין זה ראוי לחייב את החייבים בהיטל השבחה בגין שומות שלא שולם היטל השבחה מסיבות שאינן תלויות בהם".
לכן, נכון פעלה הועדה בכך שלא חייבה את המבקשת בריבית פיגורים לתקופה של השיהוי בעריכת השומה.

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) בענין גרינשטיין פסק בית המשפט כי יש לערוך הבחנה בין התקופות.
בהתאמה לענייננו, נקבע כי המבקשת תישא בחיובי ריבית פיגורים כדלהלן :-

תקופה I

מתייחסת לתקופה שחלפה מיום המימוש (1.5.2014) ועד ליום בו פנתה המבקשת לועדה ודווחה על העסקה (22.6.2014). ככל שעברו יותר מ-30 יום, יש לחייב את המבקשת בתשלומי ריבית פיגורים בגובה היטל ההשבחה שנקבע בשומה המכרעת בסך של 13,731,699 ₪.

תקופה II

מתייחסת לתקופה ממועד הגשת "שומה אחרת" מטעם המבקשת (19.7.2015) ועד למועד התשלום בפועל (15.5.2016).
בפס"ד גרינשטיין קובע בית המשפט כי "ביום שהגיש את השומה מטעמו, ידוע לו היה הסכום אשר לשיטתו הוא חייב בתשלומו, היה עליו לשלם סכום זה כסכום שאינו שנוי במחלוקת תוך 30 יום מתאריך השומה מטעמו".

בענייננו הסכום שאינו שנוי במחלוקת הוא בסך 3,911,763 ₪ ואת העיכוב בתשלום ההיטל, יש לייחס לתקופה מיום 19.7.2015 ועד ליום 15.5.2016.

ואולם, כפי שטען ב"כ המבקשת הן בכתב הערר והן במכתבו אלי, כי "המבקשת עשתה כל מאמץ לשלם את הסכום הלא שנוי במחלוקת והיתה מוכנה להפקיד ערבות של היתרה אבל הועדה המקומית סירבה לקבל את הערבות." טענה זו לא נסתרה ע"י המשיבה, משכך אני קובעת כי אין לחייב את המבקשת בריבית פיגורים עבור הסכום שאינו שנוי במחלוקת לתקופה II.

(ו) לאור האמור המבקשת תישא בחיובי ריבית פיגורים לגבי סכום של 13,731,699 ₪ לתקופה שחלפה מיום המימוש (1.5.2014) ועד ליום בו פנתה לועדה ודווחה על העסקה (22.6.2014).

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