5 מרץ 2015

מספרנו : 14 / 15489

לכבוד	**לכבוד**
קפה רימון- עסיס רימונים	**הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**
באמצעות יאיר ידיד	**באמצעות דוד אנזנברג**
שמאי המבקשים	**שמאי הועדה המקומית (המשיבה)**
Yedid778@hotmail.com	**ansen-da@zahav.net.il**
א.ג.נ.,	א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה

גוש 30049, חלקות 89, 234

רח' לונץ משה 4 בירושלים

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
אישור בקשה להיתר בניה	16.1.2014

3. מועד הדיון:

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 3.11.2014

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 1/3/2015
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי דוד אנזנברג מיום 23.2.2014.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי יאיר ידיד מיום 11.6.2014 (לרבות נספחים).

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	30049
חלק מחלקות	:	89
שטח החלקה הרשום	:	408.75 מ"ר
סוג הנכס	:	בית קפה - מסעדה
כתובת	:	רח' משה לונץ 4 בירושלים

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ממוקם ברח' לונץ משה 4 שהינו רח' פנימי הנמצא בלב מרכז העיר במתחם המדרחוב בירושלים. ומהווה בית קפה/מסעדה הידוע בשם "קפה רימון" הממוקם בקומת הקרקע של מלון "ציון".
הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר, בתי קפה ומסעדות בקומת הקרקע. מגורים ומשרדים בקומות העליונות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית 8593 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5264 מיום 15.1.2004:

מטרת התכנית- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה לשם הצבת פרגודים למתן מחסה לסועדים היושבים מחוץ לבית אוכל למשך עונת החורף.

עונת החורף- 1 בנובמבר ועד ה-30 באפריל .

ניתן לתת היתר לפרגוד בחזיתות בתי אוכל בעלי היתר תקף. פרגוד שהוצב כולו או חלקו בשטח בייעוד ציבורי יפורק על כל מרכיביו עד למועד סיום החורף.

פרגוד שיוצב בשטח ביעוד פרטי יפורק עד לתאריך סיום עונת החורף.

8.2 התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

בקשה להיתר מס' 2010/802.2 מיום 16.1.2004 :

היתר להקמת קירוי חורף עונתי פריק למשך עונת החורף שבין 1 בנובמבר ל-30 באפריל עבור שטח חיצוני המשמש את בית הקפה.

שטח הסוכך- 138 מ"ר

9. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, מיום 8.10.2013 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 30049	
חלקה	: 89	
שטח החלקה	: 408.75 מ"ר	
בעלויות	: עסיס רימונים בע"מ	בשלמות

משכנתא שאינה מעניין השומה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

10. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית 8593 - מועד קובע 30.1.2004	
השבחה	השבחה- 31,689 ₪	השבחה- 81,972 ₪

11. <u>עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:</u>

11.1 <u>שמאי הועדה:</u>

בסיס הנתונים עפ"י עסקאות דמ"ש בסביבת הנכס , מרכז העיר, תוך ביצוע התאמות מתבקשות לנכס נשוא השומה :

- שומה מכרעת שניתנה ע"י הגב' נאוה סירקיס- גוש 30033 מתחם ממילא וקבעה לתאריך הקובע שווי של 150 ₪/מ"ר
- דיווח שע"ם מיום 13.1.2005 לעסקת מכר של חנות בקומת קרקע בשטח של 59 מ"ר, ברח' הלל 10 (גו"ח 30037/114/4) בסך של 1,807,603 ₪ (שווי מכירה)- נותן 230 ₪ למ"ר שכירות ב-9%.

11.2 <u>שמאי המבקשים:</u>

- בשומה מכרעת (לפני תיקון 84) לנכס בגוש 30035 חלקה 39, ברח' יואל משה סלומון 15, בבית קפה ZONI נכון למועד קובע 30.1.2004, לתקופה של 3 שנים, נפסק השבחה נטו לעונה 13,262 ₪ לסגירה של 73.9 מ"ר. לפי שכירות לחודש של 11.2$/מ"ר שהם סה"כ 50 ₪/מ"ר.
- בשומה מכרעת (לפני תיקון 84) לנכס במתחם קניון אלרוב- שכונת ממילא, בבית קפה "ארומה" למועד קובע 30.1.2004 לתקופה של 3 שנים, נקבע השבחה נטו לעונה של 22,452 ₪ לסגירה של 76.95 מ"ר , לפי שכירות חודשית של 67 ₪/מ"ר.
- בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס לסגירת חורף ל-3 שנים, בנכס במתחם קניות אלרוב- שכונת ממילא, בבית קפה רימון. נקבעה השבחה למועד קובע 30.1.2004 של 25,435 ₪, לפי שכירות חודשית של 135 ₪.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

- בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס לסגירת חורף ל-3 שנים, בנכס במתחם קניון אלרוב- שכונת ממילא, בבית קפה רולדין. נקבעה השבחה למועד קובע 30.1.2004 של 22,045 ₪, לפי שכירות חודשית של 135 ₪.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

בסעיפים בהם חישוב ההשבחה מתבסס על תוספת זכויות בלבד, ולא על חישוב שווי מצב חדש כולל זכויות הבנייה הנוספות לעומת שווי זכויות הבנייה במצב הקודם, דרך החישוב נבחרה לאחר בדיקה כי תוספת הזכויות כאמור איננה משפיעה או מושפעת מנתוני שווי זכויות המקרקעין במצב הקודם.

12.1 <u>תכנית 8593 – מועד קובע 30.1.2004</u>

<u>שמאי הועדה :</u>

מחשב את ההשבחה לתקופה של עונת חורף אחת.

דמי השכירות החודשיים למסחר בסביבת הנכס הנם בגבולות 280 ₪/מ"ר בנוי, בהתייחס לשטח הנכס.

דמי השכירות לשטח בסגירה קלה הינו 0.6 מדמי השכירות הבסיסיים למסחר.

שיעור היוון לשטח בנוי- 9%.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שווי מ״ר מבונה קרקע מסחרי (מסעדה):	22,000 ₪
שווי מ״ר מבונה קרקע לשטח הסגירה: 22,000 ₪ X 0.6 =	13,200 ₪
שטח הסגירה:	138 מ״ר
שכירות למ״ר לחלק המושכר ב-9%: 13,200 ₪ X 9% \12 =	99 ₪
השבחה לשנה לכל השטח: 99 ₪ X 138 מ״ר X 6 =	81,972 ₪
היטל השבחה:	40,986 ₪

<u>שמאי המבקשים:</u>

בהתאם להחלטות שמאי מכריע למועד הקובע, דמי שכירות חודשיים למ״ר מבונה מסחר חדש עם חניה במתחם ממילא		150 ₪
מקדם התאמה למיקום ונגישות בין מתחם ממילא לנכס הנישום		0.85
שווי מ״ר מבונה במרכז העיר למועד הקובע		128 ₪
מקדם שווי לשטח סגור בסגירת חורף		0.6
דמי שכירות לחודש למ״ר		77 ₪
שטח הסגירה ב-מ״ר		138
סה״כ שכירות לחודש	(כך נרשם)	10,557 ₪
מקדם שוליות בגין גודל השטח		0.95
סה״כ לחודש	(כך נרשם)	10,029 ₪
בניכוי אגרות היתר להצבת מתקנים ברחוב	(כך נרשם)	(1,414 ₪)
יתרה לחודש	(כך נרשם)	8,615 ₪
לתקופה של 6 חודשים	(כך נרשם)	6
סה״כ לתקופה של 6 חודשים	(כך נרשם)	51,689 ₪
בניכוי עלויות פירוק אחסון ותיקון	(כך נרשם)	(20,000 ₪)
השבחה נטו לעונה	(כך נרשם)	31,689 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

שמאי הועדה מחשב את השווי למ״ר מבונה על בסיס נתון של 280 ₪ /מ״ר בנוי המבוסס על דמי השכירות החדשיים המקובלים לדעתו למסחר בסביבה.
על מנת לחשב את השווי למ״ר מבונה, השתמש ״בגישת השווי השיורי״, את הנתון החודשי הכפיל ב- 12 והפחית את עלויות הבנייה והיזמות (אין פירוט של הערכים), התוצאה - שווי למ״ר מבונה קרקע של 22,000 ₪.

שמאי המבקשים קבע כי בהתאם לחוזי שכירות ולהחלטות שמאים מכריעים, דמי השכירות החודשית במתחם קניון ממילא- 150 ₪/מ״ר בנוי מבונה.
לאחר הכפלה ב- 12 והיוון לצמיתות בשיעור היוון של 9% לשנה התקבל נתון שווי של מ״ר מבונה קרקע לפי - 20,000 ₪.
הנתון של דמי השכירות החודשית במתחם קניון ממילא- 150 ₪/מ״ר מבונה, מקובל גם על שמאי הועדה והוא מציין אותו בעסקאות ההשוואה.
להערכתי הפער שנוצר בין שני השמאים לעניין השווי למ״ר מבונה קרקע נובע ״מגישת השווי השיורי״ הנחשבת לגישת שווי מדויקת פחות.
בשל הזהירות אני קובע כי במקרה זה השווי המיוחס למ״ר מבונה קרקע – 21,000 ₪ נכון למועד הקובע לשומה.

לעניין מקדמי ההתאמה:

שמאי המבקשים הציג שומות מכריעות לנכסים בקניון ממילא הנחשב למתחם יוקרתי יותר ביחס לנכס הנישום וקבע מקדם התאמה למיקום 0.85.
בשנת 2004 קניון ממילא טרם החל לפעול. דמי השכירות שנקבעו נכון למועד הקובע מביאים בחשבון גם גורם סיכון שכן המתחם טרם החל לפעול.
נוסף על כך, במועד הקובע קניון ממילא לא היווה מרכז מתחרה לאזור מרכז העיר.

עיינתי בשומות המכריעות שהציג שמאי המבקשים.
דמי השכירות הממוצעים בקניון ממילא הם כ- 166 ₪/מ״ר בנוי.
כיוון שבמועד הקובע מרכז העיר היווה מקום מבוקש ודמי השכירות בקניון ממילא טרם התגבשו, אני סבור כי <u>אין מקום לקבוע במקרה זה מקדם התאמה</u>.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

הפחתות:

שמאי המבקשים מפחית עלויות עבור היתר להצבת מתקנים ברחוב, עלויות הסגירה המתפרסות לאורך כל תקופת הסגירה, עלות השכרת מחסן לאחסון ציוד סגירת החורף וכן עלות תיקונים כגון זכוכיות שנשברות וכו'.
לטענתו קיים חיוב כפול, רישוי עסקים על רישיון לשולחנות וכסאות וגם חיוב בהיטל השבחה מה שגורם להשבחה גבוהה יותר מעבר ל- 50%.

תכנית 8593 מעניקה זכויות לניצול שטח מחוץ למסעדה בעונת החורף ע"י סגירת פרגודים.
פרגוד- מבנה פריק, כולל קירוי קל, למתן מחסה מפני השפעת מזג אויר בעונת החורף, ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בחזית בית האוכל.
הפרגודים ניתנים להרכבה בתחילת עונת החורף ולפירוק בסוף העונה ומאפשרים את הישיבה בחוץ בחורף. לאחר הפירוק יש לאחסן את חלקי הפרגוד עד לעונה הבאה.
עלויות הפירוק וההרכבה אינן נכללות בחישוב השווי למ"ר מבונה. יש לבנות את שלד הפרגוד (עמודים וקורות) את הדפנות וקירוי הגג. (סביר להניח כי הם כבר בנויים בגין שימושים קודמים)
אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים לפיה יש להפחית עלויות הרכבה אחסנה ופירוק.
שמאי המבקשים הציג הסכם פירוק אחסנה והרכבה בין קפה יוסף רימון בע"מ לחברת עופר ל. אלומיניום בע"מ. במסגרת ההסכם מצוין כי סה"כ עלויות פירוק אחסנה והרכבה הינם על סך 49,500 ₪ ל-3 שנים.
כ - 16,500 ₪, לשנה

שוליות פוחתת

שמאי המבקשים קבע הפחתה בגין שוליות לגודל השטח הנוסף בסגירת החורף – 5%.
לבעלי הנכס הנדון קיימת האפשרות להרחיב את המסעדה בסגירת החורף והוא בוחר אם להרחיב או לא ולאיזה שטח להרחיב והכל בהתאם לצורך במסעדה.
בנוסף, הנכס הנדון הינו מסעדה. בהתאם לאופי הנכס, שטח הרחבה של 138 מ"ר הינו גודל סביר. אני קובע כי במקרה זה אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

חישוב שווי מ״ר מבונה:

קיימת הסכמה בין הצדדים כי מקדם שווי לשטח סגירת חורף הינו- 0.6 .
מקדם זה נראה לי בגדר הסביר ואני מאמץ אותו.
שווי מ״ר מבונה לשטח בסגירת חורף – 21,000 ₪/מ״ר X 0.6 = 12,600 ₪

אחסנה והרכבה כ - 16,500 ₪, לשנה

<u>תחשיב השומה:</u>

שווי למ״ר מבונה קרקע -	21,000 ₪ /מ״ר
21,000 ₪ /מ״ר X 0.6 =	12,600 ₪ /מ״ר מבונה

שטח הסגירה – 138 מ״ר
שכירות למ״ר לחלק המושכר- 9% לשנה = 12,600 X 12/9% =94.5 ₪
השבחה לחצי שנה לכל השטח - 94.5 ₪ X 138 מ״ר X 6 = 78,246 ₪

הפחתה בגין אחסנה והרכבה כ -	<u>16,500 ₪, (-)</u>
השבחה לשנה לכל השטח	61,746 ₪
היטל השבחה -	30,873 ₪

13. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, בחלקה 89 בגוש 30049 רחוב לונץ משה 4 בירושלים, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
8593	30.1.2004	₪ 61,746	₪ 30,873

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il