רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 14 יוני, 2018
מינוי: 2017-2068
מספרנו: מכרעת.71

לכבוד

המבקשת,	המשיבה,
מגדל דירות מלון דניאל בע"מ	הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר אמיר עיני, שמאי מקרקעין	ע"י מר יניב אסולין, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30235 חלקה 198 (חלק)
רחוב יפו 236, רוממה, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יניב אסולין, מיום 29 אוגוסט 2017 ובמסמך תגובה לטענות המבקשים מיום 25 ינואר 2018.
עמדת המבקשת, מגדל דירות מלון דניאל בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אמיר עיני מיום 28 דצמבר 2017.

ביום 5 מרץ 2018 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית 1016 ד' וזאת בגין מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 16 מאי 2018.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו מועד תחילת תכנית 1016 ד' - 15.9.2011, 15 יום מפרסום אישורה ברשומות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	30235
חלקה:	198 (חלק)
שטח החלקה בשלמות:	6,423 מ״ר
מס׳ מגרש:	1 B (עפ״י תכנית 1016 ד׳)
שטח המגרש:	1,051 מ״ר
מהות הנכס:	זכויות בניה על גג בניין המשרדים ״בית דניאל״
כתובת:	רחוב יפו 236, רוממה, ירושלים

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

השוליים הדרומיים של שכונת רוממה בירושלים. הסביבה מאופיינת בשימושי מסחר, מלונאות ומשרדים בעיקר ממשלתיים. הנכס ממוקם במתחם הכניסה לעיר בסמיכות לגשר המיתרים, למרכז המסחרי סנטר 1 ולמתחם התחנה המרכזית. בסביבת הנכס מלון שערי ירושלים, מלון גולד, משרדי דואר ישראל, הנהלת בזק, משרדי הביטוח הלאומי, משרדי רשות מקרקעי ישראל, בית הדין הרבני, מגן דוד אדום, איחוד והצלה, הנהלת בנק יהב, ״מגדלי הבירה״ בהם מרוכזות יחידות רבות של משרדי הממשלה ועוד.
הנכס הנדון ממוקם בפינת הרחובות יפו וירמיהו (כביש 417). רחוב יפו מהווה רחוב מרכזי החוצה את העיר ממזרח למערב. תחילתו בשער יפו שבחומת העיר העתיקה, דרך מרכז העיר ועד צומת היציאה מהעיר. לאורך הרחוב פועלת הרכבת הקלה. קטע הרחוב הנדון דו סטרי ומותרת בו נסיעת תחבורה ציבורית בלבד.
כביש 417 מהווה עורק תנועה המחבר בין מערב ירושלים למחלף אדומים, בו הוא מתמזג עם כביש מס׳ 1. הכביש מתחיל במערב ירושלים ברחוב ירמיהו.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 198 בגוש 30235 בשטח קרקע של 6,423 מ״ר. על החלקה בנויים מלון שערי ירושלים, מרכז מסחרי סנטר 1 ונשוא השומה, ״בית דניאל״, המהווה בניין משרדים הבנוי על מגרש מס׳ 1 B בשטח של 1,051 מ״ר. המגרש בעל צורה רגולרית דמוית מלבן. פני הקרקע בשיפוע ממזרח למערב.

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים אבן וגג בטון שטוח. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין טוב. הבניין בחלוקה לשני אגפים: מזרחי ומערבי. הבניין בגובה של 6 קומות טיפוסיות ושתי קומות עליונות חלקיות (אגף מערבי) מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית לרחוב יפו וקומת מרתף חלקית. בבניין 2 מעליות נוסעים המיועדות ל- 18 נוסעים כל אחת (1,350 ק״ג) ושני חדרי מדרגות.
הבניין משמש את משרד האוצר אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין וכן את משרד הרווחה והשירותים החברתיים.
על גג הבניין מתוכננת הקמת שתי קומות נוספות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית 1016 ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2587 מיום 13.12.1979.
התכנית חלה על שטח של כ- 9.4 דונם. מטרות התכנית: הגדלת אחוזי הבניה מ-200% ל- 274% משטח המגרשים בייעוד מסחרי נטו. שינוי תכנית הבינוי. שינויים בהקצאות לצרכי ציבור. קביעת שטחי הרצפות לבניה וקביעת השימוש בהם: משרדים, מסחר ומלונאות. קביעת הוראות בינוי. קביעת מקום החניה והסדרי הכניסה והיציאה לחניה.
שטחי הבניה המותרים בבנייני המשרדים נשוא השומה: בבניין א' 4,888 מ"ר ובבניין ב' 805 מ"ר.

6.1.2 רישוי

עפ"י אינפורמציה העולה משומת המשיבה בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס' 33365 משנת 1991, לפיו סך שטח הבניה שהותר הינו 4,888 מ"ר באגף המזרחי (בניין א') ו- 862.86 מ"ר באגף המערבי (בניין ב').

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר מקומית מס' 1016 ד' - בניין "דניאל"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6288 מיום 31.8.2011.
מטרת התכנית הינה תוספת בניה של 3 קומות בתחום קונטור בניין המשרדים הקיים.
התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח בניה -	תוספת בשטח של 2,180 מ"ר עיקרי ו- 390 מ"ר שטחי שירות.
מס' קומות-	התוספת בחלוקה ל- 3 קומות. גובה הבניה המרבי הוא 37.4 מ'. מעבר לגובה זה תותר קומה טכנית (עבור חדרי מדרגות וחדרי מכונות מעליות בלבד).
נספח בינוי -	מהווה חלק ממסמכי התכנית ומחייב לעניין קווי הבניין, גובה הבניה ומס' הקומות.
עיצוב אדריכלי -	הקירות החיצוניים ייבנו באבן מרובעת ומסותת בגוון וסיתות בהתאמה לבניין הקיים בשילוב קונסטרוקציה פלדה, אלמנטים של קירות מסך והצללות מתכתיות. שטח חומרים שאינם אבן יהוו עד 30% משטח החזיתות בהתאם להנחיות תכנית המתאר. התכנון והעיצוב האדריכלי של התוספת יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו בין היתר בהקשר של התכנון העתידי של מתחם הכניסה לעיר והתחרות הנערכת, בין היתר לעניין זה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

חניה - התכנית איננה כוללת תוספת מקומות חניה, כל זאת בהתאם למדיניות הועדה המקומית לבניה בצמוד לטרמינלים הראשיים של תחבורה ציבורית בירושלים.

6.2.2 בקשה להיתר בניה

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר לתוספת 2 קומות חלקיות, פרגולה ושיפור נגישות לבניין.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

מפלס	שטח עיקרי מוצע במ"ר	שטח שירות מוצע במ"ר	סה"כ במ"ר	מרפסת פתוחה במ"ר
בניין קיים			[1]7,844.00	
קומה 6	465.62	116.91	582.41	21.22
קומה 7	465.77	120.37	586.31	
סה"כ	931.39	237.28	9,012.72	21.22

במסגרת הבקשה נתבקשה הקלה בקו בניין במפלס 26 ובמפלס 29.5 ליצירת גבלית למעבר בין אגף קיים לחדש.

ביום 8.2.2017 דנה ועדת המשנה להיתרי בניה בבקשה והחליטה לאשרה בתנאים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין ירושלים, העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 28 דצמבר 2017, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 198 בגוש 30235, בשטח קרקע של 6,423 מ"ר. החלקה בבעלות המשביר המרכזי אגודה שיתופית לאספקה בע"מ, בשלמות.

החלקה בחכירה של חוכרים שונים וביניהם מגדל דניאל מלון דירות בע"מ. תקופת החכירה 998 שנים.

ביום 2 מאי 2001 נרשמו הערות לפי תקנה 27 א' וסעיף 126 לחוק לטובת הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

7.2 הסכם שכירות בניין קיים

עפ"י הסכם שכירות אשר נערך ונחתם ביום 18 יוני 2001, בין מלון דניאל בע"מ לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי, עולים הפרטים הבאים:

המושכר- שטח של כ-6,000 מ"ר ברוטו ב- 6 קומות שייעודם משרדים וכ-300 מ"ר במרתף המבנה שייעודם מחסנים. בנוסף 24 מקומות חניה מקורים לכלי רכב ללא תשלום.

[1] הצדדים מסכימים כי שטח הבניין הקיים עפ"י היתר הבניה נמוך יותר ומסתכם בשטח של 5,750 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תקופת השכירות-	15 שנים ממסירת החזקה במושכר. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של שנה אחת. מסירת החזקה לא יאוחר מיום 1.7.2002.
דמי השכירות -	דמי השכירות הבסיסיים יהיו 48 ₪ למ״ר לחודש לשטחי משרדים ו- 18 מ״ר לחודש לשטחי מחסנים. עבור שטחי שירות לרבות לובי כניסה, מבואות, מדרגות ומרפסות לא ישולמו דמי שכירות. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. המדד היסודי הינו מדד חודש אפריל (התפרסם ב- 15/5/01).
שטחים נוספים-	המשכיר מודיע לדיור הממשלתי כי בכוונתו לפעול לתוספת בינוי במבנה. כל אימת שהמשכיר יציע להשכיר שטחים נוספים במבנה, תהיה לשוכר זכות קדימה במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות במשך תקופה או תקופות מוארכות. היה והשוכר הסכים לשכור את השטחים הנוספים, דמי השכירות לא יעלו על גובה שכ״ד של השטח הקיים.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
1016 ד׳	31.8.2011	4,207,212 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הועדה המקומית - המשיבה

השבחה בגין אישור תכנית 1016 ד׳

תוספת שטח עיקרי (931.39 מ״רX מקדם 1)	931.39 מ״ר אקו׳
תוספת שטח שירות (237.28 מ״רXמקדם 1)	237.28 מ״ר אקו׳
תוספת מרפסת (21.22 מ״רX0.3)	6.37 מ״ר אקו׳
סה״כ תוספת שטח אקוויולנטי	1,175 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר אקו׳	3,600 ₪
השבחה למועד הקובע	4,207,212 ₪[2]

[2] תוצאת המכפלה צ״ל 4,230,000 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית 1016 ד'.

דמ"ש צפויים במועד הקובע	62.5 ₪ למ"ר
שווי מ"ר בנוי (לפי שיעור היוון 8.3%)	9,000 ₪
תוספת שטח (1,168 מ"ר בתוספת מרפסת 0.2X21.22)	1,172 מ"ר אקו'
שווי השטח הנוסף כבנוי	10,550,000 ₪
רווח יזמי (20%)	(1,750,000 ₪)
עלות בניה	(9,000,000 ₪)
השבחה למועד הקובע	שלילית

9. תמצית ההסכמות והמחלוקות

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
גישת השומה	גישת העלויות, חילוץ משווי בנוי המתקבל תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות.	
דמי שכירות ראויים	הנכס מהווה בניין משרדים ותיק, אזור סואן עם קשיי נגישות לרכבים. הבניין ללא חניה. דמ"ש בבניין היו במועד הקובע בגבולות 62.5 ₪ למ"ר. הקומות החדשות יושכרו אף הן לאותו שוכר.	הנכס מהווה בניין מודרני. מיקומו מרכזי והוא נהנה מנגישות. בסביבה קיים ביקוש ושוק פעיל לשטחי משרדים המושכרים למינהל הדיור הממשלתי. בסביבת הנכס חניונים רבים. דמ"ש הראויים במועד הקובע 65 ₪ למ"ר.
שיעור היוון	8.3% בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי נכון למועד הקובע.	7% שיעור היוון התואם את אופי השוכרת הבטוחה-מדינת ישראל.
עלויות בניה	כ- 7,700 ₪ למ"ר. תוספת 2 קומות לבניין הופכת אותו מבניין גבוה לבניין רב קומות וזה מייקר את עלויות הבניה. קיימות מגבלות נגישות. במועד הקובע אי ודאות באשר לעיצוב האדריכלי.	כ- 5,000 ₪ למ"ר, בהתבסס על מחירון דקל. טענות המבקשת לא הוכחו.
ערכי שווי	9,000 ₪ למ"ר בנוי. שווי מ"ר מבונה אפס.	שווי מ"ר מבונה 3,600 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

לצורך אומדן שטחי הבניה המבוקשים עשו שמאי הצדדים שימוש בגישת החילוץ משווי שטח משרדים בנוי המתקבל תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות.

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 כללי

טיעוני המבקשת

התכנית אושרה בשנת 2011 וממומשת באופן חלקי רק כעת. לטענת שמאי המבקשת עובדה זו מהווה ראיה לכך כי במועד הקובע מימוש תוספת הבניה לא הייתה כלכלית. עצם העובדה כי מדובר במימוש חלקי אף היא מהווה ראיה לחוסר כדאיות כלכלית. מדובר ביזם מקומי מנוסה.

טיעוני המשיבה

מסקנת שמאי המבקשת כי לא קיימת השבחה מתוספת שטח בניה במיקום אסטרטגי שכזה אינה סבירה ולא הוכחה. בעל הנכס יוזם התכנית הינו יזם ותיק ומנוסה, ככל שתוספת הבניה לא הייתה כלכלית הוא לא היה יוזם את התכנית.

הכרעה

אני סבורה כי אומדן ההשבחה צריך להיערך בצורה אובייקטיבית מבלי להביא בחשבון שיקולים סובייקטיביים של בעל הזכויות, על אף ההנחה כי בעלים רציונלי יפעל למקסום הרווח שהוא יכול להפיק מהמקרקעין.

10.2 דמי שכירות ראויים

טיעוני המבקשת

דמי השכירות הראויים במועד הקובע הינם 62.5 ₪ למ״ר. זאת בהתאם לדמי השכירות ששולמו ע״י שוכר הבניין הקיים, מינהל הדיור הממשלתי. יש להביא בחשבון כי מדובר בבניין ותיק הממוקם באזור סואן עם קשיי נגישות לרכבים פרטיים.

לצד העלייה בביקוש למשרדים בסביבת הנכס במועד הקובע נוספו בסביבת הנכס בנייני משרדים חדשים. כראיה להעדר ביקוש למשרדים מיושנים, דמי השכירות הנומינליים נותרו ללא שינוי מעת אוכלס הבניין בשנת 2004 ועד עצם יום זה.

זאת ועוד, לא ניתן יהיה להשכיר לשוכרים פוטנציאלים של קומות המשרדים החדשות שטחי חניה וזאת בשונה ממרבית הבניינים בסביבה.

טיעוני המשיבה

דמי השכירות הראויים במועד הקובע הינם 65 ₪ למ״ר ברוטו. לביסוס טענתו הציג שמאי המשיבה נתונים של עסקאות להשכרת שטחי משרדים באמצעות מינהל הדיור הממשלתי, בדמי שכירות בגבולות של 64-63 ₪ למ״ר, זאת בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע.

הקמת הבניין הושלמה באמצע שנות ה-90 של המאה הקודמת. מדובר בבניין מודרני ונאה. מיקומו של הנכס מרכזי והוא בעל נגישות טובה לאור הסמיכות לכניסה לעיר, לתחנה המרכזית ולרכבת הקלה. מהבניין שהינו גבוה יחסית נשקף נוף יפה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בסביבת הנכס קיים ביקוש ושוק פעיל לשטחי משרדים. הבניינים החדשים שהוקמו בסביבה הושכרו רובם ככולם למינהל הדיור הממשלתי.

טענת שמאי המבקשת כי לבעלי הנכס אין חלק במרתפי החניה לא הוכחה. בכל מקרה שכ"ד בו נעשה שימוש הביא בחשבון אי קיומה של חניה. בסביבת הנכס קיימים חניונים רבים בהם ניתן לשכור מקומות חניה.

הכרעה

דמי השכירות שיובאו בחשבון באומדן שווי הנכס הינם דמי השכירות אשר שולמו עבור השטח הבנוי בבניין הנדון במועד הקובע, דהיינו 62 ₪ למ"ר. עפ"י הסכם השכירות, למינהל הדיור הממשלתי זכות קדימה לשכור את השטח אשר יתווסף לבניין, באותם דמי שכירות.
זאת ועוד, הסביבה מאופיינת במשרדים ממשלתיים אשר שילמו דמי שכירות דומים, בין היתר, עפ"י הסכמי שכירות אשר נחתמו בסמוך למועד הקובע. לדוגמה ביום 19.4.12 שכרה ממשלת ישראל שטח של 4,170 מ"ר בקומות 6-8 בבניין בזק, רחוב הצבי 15, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 63 ₪ למ"ר צמודים מחודש נובמבר 2011. מקומות חניה הושכרו בתשלום נוסף.
יצוין כי דמי השכירות המשולמים מגלמים בין היתר את מיקומו של הנכס, היעדר מרתף חניה בבניין הנדון וכדומה. לעניין החניה יצוין כי הבניין ממוקם בסמוך למרכז המסחרי סנטר 1 הכולל מרתפי חניה אשר שימוש בהם כרוך בתשלום.

10.3 שיעור ההיוון

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת יש לעשות שימוש בשיעור ההיוון שהיה מקובל במועד הקובע, עפ"י סקירת שיעורי התשואה אשר פורסמו ע"י השמאי הממשלתי, לפיה שיעורי התשואה הממוצעים למחצית השניה של שנת 2011 בנכסי משרדים היו 8.3%.
בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, במועד הקובע לא הייתה ודאות כי משרדי הממשלה יישארו בבניין. זאת ועוד, אין להביא בחשבון את אופי השוכר, לעניין היטל ההשבחה.

טיעוני המשיבה

שמאי המבקשת מביא בחשבון דמ"ש נמוכים יחסית המתקבלים במסגרת הסכם עם מינהל הדיור הממשלתי וגם שיעור היוון גבוה שאינו תואם שוכרת בטוחה ואיתנה פיננסית כמדינת ישראל. לא ניתן לאחוז בחבל בשני קצוותיו. ידוע ומקובל בשוק כי שיעור ההיוון המקובל בעסקאות עם מינהל הדיור הציבורי הינו כ- 2% פחות משיעור ההיוון המקובל.
לביסוס טענתו הפנה שמאי המשיבה לפרק ט"ו של הקווים המנחים העוסק בבחירת שיעור ההיוון. בקווים המנחים נקבע כי אופיו וגודלו של השוכר ואיתנותו הפיננסית, משך הסכם השכירות שממנו נגזר שיעור תחלופת השוכרים והחיכוך והיגיעה האישית המושקעת בניהול הנכס ואכלוסו מחדש הינם מרכיבים מרכזיים בקביעת שיעור ההיוון הראוי. ככל שהשוכר גדול ואיתן יותר אז שיעור ההיוון הראוי הינו נמוך יותר.

הכרעה

שיעור ההיוון מבטא את היחס שבין הפדיון השנתי הראוי מהשכרת הנכס לבין שוויו. הפדיון השנתי הראוי שהובא בחשבון מבוסס על דמי שכירות ראויים המאפיינים את הסכם השכירות

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בבניין הקיים. לפיכך בבחירת שיעור ההיוון בו יעשה שימוש יש להביא בחשבון את מאפייני השוכר. שיעור התשואה מגלם מרכיבים שונים לרבות פרמיית סיכון, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה ועוד. מדינת ישראל מהווה שוכרת בעלת איתנות פיננסית, אשר שוכרת את הנכס לתקופה ארוכה. השכרת הנכס למדינת ישראל משמעותה תזרים הכנסות קבוע ותפוסה מלאה לאורך זמן. עפ"י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, אשר נערכה ע"י השמאי הממשלתי, שיעור התשואה בנכסי משרדים היה במחצית השניה של שנת 2011 8.3%. אני מעריכה כי בהתחשב בפדיון השנתי הראוי שהובא בחשבון יש להביא בחשבון שיעור תשואה הנמוך ב-1.5% מהממוצע. דהיינו שיעור היוון 6.8%.

דמי שכירות חודשיים בסך 62 ₪ מהוונים לצמיתות בשיעור היוון 6.8% משקפים שווי מ"ר בנוי בסך 10,940 ₪. כביקורת בחנתי מחירי מכירה למשרדים בסביבת הנכס סמוך למועד הקובע. להלן מחירי מכירה בבניין "שער העיר" הממוקם ברחוב יפו 216, עפ"י אינפורמציה ממערכת רשות המיסים:

תאריך	שטח רשום במ"ר	קומה	מחיר	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ברוטו (העמסת ש"ש 30%)
18.7.2011	416	8	6,125,000 ₪	14,724 ₪	11,326 ₪
12.9.2011	112	9	1,500,000 ₪	13,393 ₪	10,302 ₪
5.2.2012	587	2	8,317,000 ₪	14,169 ₪	10,899 ₪
ממוצע					**10,840** ₪

10.4 עלות בנייה

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות בניה בסך של כ- 7,700 ₪ למ"ר. לטענתו באומדן עלות הבניה יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:

א. תוספת 2 קומות משרדים לבניין שגובהו 26 מ' הופכת אותו מבניין גבוה לבניין רב קומות על כל המשתמע מכך, לרבות דרישות כיבוי אש מחמירות, המייקרות משמעותית את עלויות הבניה.

ב. הנכס ממוקם בצומת ראשית וסואנת המיועדת ברובה לתחבורה ציבורית. קיימות מגבלות נגישות אשר מצריכות עבודות לילה ושיטור.

ג. בתקופת הבניה יסבלו שוכרי הבניין ממטרדים.

ד. במועד הקובע קיימת אי ודאות באשר לתכנון העתידי של מתחם הכניסה לעיר. קירות המסך מייקרים משמעותית את עלויות הבניה הישירות.

טיעוני המשיבה

עפ"י מחירון דקל לחודש יוני 2011 עלות בניה ישירה למבני משרדים בסטנדרט גימור ממוצע הינה 4,210 ₪ למ"ר. לאחר העמסת עלויות עקיפות סבירות, עלות הבניה שיש להביא בחשבון הינה 5,000 ₪ למ"ר ברוטו ברמת גמר מלאה. אומדן זה מביא לידי ביטוי את המיקום והקונסטרוקציה הנדרשת. עלות הבניה שהובאה בחשבון בשומת המבקשת גבוהה ואינה סבירה במועד הקובע. טענת שמאי המבקשת לעניין דרישות כיבוי אש מחמירות לא הוכחה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

לצורך אומדן עלויות הבניה הבאתי בחשבון כי מדובר בתוספת בניה, הגרעין של שתי הקומות קיים לרבות תחנות עצירה של המעלית, קשיי נגישות לאור מיקום הנכס, גובה הבניין לאחר התוספת המבוקשת ורמת הגמר. בהסתמך על מחירון דקל ולאחר העמסת עלויות עקיפות אני מעריכה כי עלויות הבניה למ״ר במועד הקובע הינן בגבולות של 6,000 ₪ למ״ר.

10.5 ערכי שווי

שמאי המבקשת מעריך שווי מ״ר בנוי בסך של 9,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה, לאחר הפחתת יזמות ועלות בניה, אפס. שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר מבונה בסך של 3,600 ₪ למ״ר.

הכרעה

שווי מ״ר מבונה המתקבל בגישת החילוץ הינו 3,120 ₪. הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 10,940 ₪, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 6,000 ₪ למ״ר.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן ההשבחה אשר חלה בנכס הנדון הובאו בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. עפ״י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה- 1965, השבחה הינה ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״.
ב. ההשבחה מהווה את ההפרש בשווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון כמפורט בסעיף 6 לעיל, זאת למועד הקובע.
ג. המועד הקובע לאומדן ההשבחה כמפורט בסעיף 3 לעיל.
ד. מיקום הנכס בשכונת רוממה בירושלים ומיקומו היחסי בשכונה.
ה. שטח המגרש, צורתו ומצבו הטופוגרפי.
ו. שטח הבניין הבנוי על המגרש, חלוקתו הפונקציונלית ומצבו הפיזי.
ז. המימוש המבוקש הינו מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בניה.
ח. ההערכה אינה כוללת מע״מ.

12. תחשיב ההשבחה

תוספת שטח עיקרי (931.39 מ״ר X מקדם 1)	931.39 מ״ר אקו׳
תוספת שטח שירות (237.28 מ״ר Xמקדם 1)	237.28 מ״ר אקו׳
תוספת שטח מרפסת (21.22 מ״ר X מקדם שווי 0.2)	4.24 מ״ר אקו׳
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי	1,172.9 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר אקו׳	3,120 ₪
השבחה למועד הקובע	3,659,448 ₪

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

13. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
1016 ד'	15.9.2011	₪ 3,659,448	₪ 1,829,724

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com