נאוה סירקיס שמאית מקרקעין **M.sc.**

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ירושלים, 19.11.2010
סימוכין: 7-118.0

בענין: **תעוזה מ.י. בע"מ**
השמאי אבי מנדלסון **המבקשת**

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
השמאי אלירם ליפה **המשיבה**

שומה מכרעת
בענין הנכס ברח' הירקון 136, תל אביב
חלקה 112 בגוש 6968

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת אישור בקשה לשימוש חורג בהליך של היתר בניה בתיק בנין 0027-136.

2. פרטי המקרקעין

גוש: 6968.
חלקת משנה: 112.
כתובת: רח' הירקון 136 פינת רח' גורדון 2, תל אביב.

3. בתאריך 28.6.2010 נערכה ישיבה בנוכחות שמאי הצדדים:
מטעם המבקשת- אבי מנדלסון ויגאל סין- סוסיה, מטעם הועדה - אלירם ליפה.
פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים ביום 29.6.2010.
בתאריך 24.9.2010, ערכתי ביקור בנכס.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

עמדת הועדה: דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 23.2.2010, שנערכה ע"י אלירם ליפה, שמאי מקרקעין.

עמדת המבקשת הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 10.4.2010, שנערכה ע"י אבי מנדלסון, שמאי מקרקעין.

מסמכים נוספים:

מטעם הועדה:
1. תגובה ל"שומה אחרת" מתאריך 26.5.2010.
2. כתבות שפורסמו אודות הנכס הנדון (פרסום באינטרנט).
3. פרוטוקול ועדה מייעצת מס' 2006-2009.
4. פס"ד מבימ"ש השלום בהרצליה, ה"פ 52-07, עירית תל אביב נגד יצחק חלבני ואח'.

מטעם המבקשת:
1. תגובה מתאריך 6.7.2010 לכתבות מהעיתון.
2. תכנית רישיון עסק, ת.ב. 0027-136 (אינה נושאת חותמות).
3. חוזי שכירות בנכס.
4. החלטת ועדת משנה לתכו"ב מתאריך 24.11.09.

5. זכויות משפטיות

א. רישום

הנכס רשום בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו כדלהלן:-

רישום: חלקת 112 בגוש 6968.

שטח רשום: 408.0 מ"ר.

בעלות: חלבני יצחק, בשלמות.

הערות:

- רשומה הערת הפקעה מתאריך 19.1.97, לפי סע' 5 ו-7 לטובת עירית ת"א יפו.
- רשומות הערות אזהרה, הערות עיקול והערה בדבר צו הריסה.

ב. שכירות

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235

דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

מטעם המבקשת נמסרו חוזי השכירות שלהלן :-
חוזה I - מיום 12.10.2008 - בה מוגדר המושכר כבית ברח' גורדון 2 ללא קומת הגג.
חוזה II - מיום 26.11.2008- תוספת קומת הגג.

פרטי החוזה המובאים להלן הם מחוזה I בשינויים המחויבים מחוזה II.

המשכיר :		יצחק חלבני.
השוכר :		איתמר מרקור.
תאור המושכר :		הבית ברח' גורדון 2 ת"א.
מצב המושכר :		השוכר מתחייב לשפץ על חשבונו את המושכר.
הגג :		השוכר מתחייב לשפץ חדר על הגג ולשלם תמורתו דמ"ש למשכיר בסך $1,000 לחודש. הזכות לבנות תוספת בניה על הגג רק לאחר 5 שנים ו-4 חודשים, מיום חתימת ההסכם.
החצר (מזרחית) :		לשימוש השוכר כל עוד לא יבצע המשכיר תוספת בניה על הגג.
תקופת השכירות :		5 שנים ו-4 חודשים (מיום 1.1.2009 ועד 30.4.2014).
אופציה :	אופציה I	לתקופה בת 5 שנים. גובה השכירות $24,000 לחודש ותוספת $1,000 לחודש בכל שנה. (כפוף לתוספת או גריעה של 10% לפי מצב השוק).
	אופציה II	לתקופה בת שנתיים לפי שכירות מינימלית של $33,000 לחודש.

דמי שכירות בתקופה החוזה–

שנה	**דמ"ש לחודש** [1]
2009 [2]	$ 17,000
2010	$ 18,000
2011	$ 19,000
2012	$ 20,000
1.1.13-30.4.14	$ 21,000

[1] בתוספת מע"מ כחוק.
[2] ניתן פטור מתשלום דמ"ש ("גרייס") למשך 3 חודשים ראשונים.

6. תאור הנכס והסביבה

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

הנכס הנישום ממוקם בפינת הרחובות הירקון וגורדון, במערב העיר תל אביב, בקו ראשון לחוף הים מול חוף גורדון.
רחוב הירקון הוא ציר תנועה ראשי דרכו מתנקזת תנועה במשך כל שעות היממה.
סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים ובאזור מרוכזים גם בתי מלון, מרכזי בילוי ומסעדות.

חלקה 112 בגוש 6968 היא בשטח רשום של 408 מ"ר.
בחזית החלקה הופקעה רצועת קרקע להרחבת דרך (כ- 57 מ"ר), כך ששטח החלקה נטו הוא 351 מ"ר.
בתחום החלקה בנוי מבנה בן שתי קומות מעל לקומת קרקע המשמש כמלון בוטיק.

עפ"י המתועד בתיק בנין מס' 0027-136, הבנין המקורי נבנה בראשית שנות השלושים למגורים. לדברי שמאי הועדה החל משנת 1989 הוסב היעוד בו לאכסניה ומסעדה עם אישור חורג עד 31.12.95. ובשנים 97 ו-99 שימש הנכס ג"כ כאכסניה מבלי שביקשו שימוש חורג.[1] בשנת 2004 ארעה שריפה במבנה והנכס ננטש עד לשנת 2008 והוכרז כמבנה מסוכן.
לאחרונה בוצעו בו עבודות שיפוץ יסודיות וכיום הוא משמש כ"מלון בוטיק" ומסעדה.
הבית שופץ ברמה גבוהה ומצב התחזוקה בו טוב ביותר.

---

[1] הנתונים הנ"ל מבוססים על מידע שנמסר מטעם הועדה, לא נמסרו מסמכים ולא אותרו בתיק בנין.

שטחי רישוי *

קומה	שימוש	שטח מקורה	שטח לא מקורה	מרפסת מקורה
		שטחי רצפה – מ"ר		
קרקע	קבלה ומסעדה	154.9	76.6	20.65
ראשונה	6 חדרי אירוח	145.33		19.67
שניה	6 חדרי אירוח	145.33	19.67	____
סה"כ		445.56	96.27	40.32

---

* עפ"י המצוין בבקשה לרישיון עסק ובתכנית הבקשה לשימוש חורג.

7. תכנון

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

עפ"י מידע שנמסר משמאי הועדה תכניות בנין עיר הרלוונטיות בחלקה הם :-

מספר תכנית	**תאריך מתן תוקף**	**י.פ.**
58	4.1.40	ע.ר. 976
76	8.2.51	140
286	28.2.52	216
1680	10.12.81	2770
מ'	24.6.82	2829
974	22.11.84	3125
ע'	28.11.85	3275
ס	25.6.89	3672
ג'	21.4.94	4208
ע'1	18.3.03	5167

הוראות בינוי [1]

יעוד : אזור מגורים א'.

זכויות בניה : 40% בקומה. [2]

מרתף : שתי קומות בשטח 80% משטח המגרש.

בניה בגג : חדר יציאה בגג בשטח 23 מ"ר +פרגולה בשטח 1/3 מהגג.

שימושים : רשימת שימושים הכוללת בתי דירה ובניני מעון, מועדונים פרטיים, בנינים ציבוריים, משרדים, בתי חולים, בתי הבראה, מוסך פרטי וגינות.
העסקים והשימושים הנ"ל יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם יקבעו ע"י הועדה המקומית לבנין ערים.

---

[1] עפ"י מידע תכנוני שנמסר מהועדה המקומית ונמצא בתיק הבנין.

[2] בבניה ללא עמודים.

נתוני רישוי:

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

בתיק הבנין 0027-136 אותרו המסמכים הבאים:

מס' רישיון	אישור	מהות הבקשה
1052	27.10.32	בניין בן 5 חדרים (קומה אחת).
3	24.8.33	תוספת קומה ג' +סגירת מרפסות.
22	20.4.39	הגדלת מרפסות.
אינו נושא מספר	23.2.76	בקשה לאישור עסק (מכון יופי).
1975-00	1.2.93	אכסניה – 12 חדרים.
היתר 3/930356	10.5.93	שינויים פנימיים ושינוי בחזית המבנה.
1975 (ת.ב. 610-2010) (*)	9.6.09	אכסניה (12 חדרים), מסעדה כולל הכנת דגים (ללא אפיה) + צריכת משקאות חריפים.
תיק טיפול 42-2-2009-0227	29.6.10	בתיק הבנין נמצא מסמך "בגין בניה ללא היתר", בו מצוין כי על הגג בנוי מבנה בשטח 28.0 מ"ר שניבנה ללא היתר. (**)

(**) מסומן בבקשה לרישיון עסק/שימוש חורג כחלל אטום, לא בשימוש.

הערה

הנתונים הנ"ל נמסרו מטעם שמאי הועדה שהסתמך על פרוטוקול מס' 2009-0006, מיום 9.6.09, בו ניתנה המלצת הועדה לאשר המשך שימוש חורג למסעדה ואכסניה עד ליום 31.12.2014.

שמאי המבקשת הציג מסמך מיום 24.11.2009 נושא כותרת "בקשה לשימוש חורג לפי חוק התכו"ב לצורך רישיון עסק לפי חוק רישוי עסקים תשכ"ח-1968, החלטת ועדה משנה של הועדה המקומית לתכו"ב".

במסמך זה מודיעים כי בפרוטוקול מס' 09-0016 הוחלט לאשר בקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

מהות הבקשה תואמת לשימושים בהחלטת ועדה מיום 6.9.09 הנ"ל ובתנאים שלהלן:-

- לא תושמע מוסיקה כפי שסוכם עם המפעיל.
- עמידה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה.

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235

דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

א. במקרה שלפנינו הדרישה לתשלום היטל השבחה נובעת מאישור בקשה לשימוש חורג. כפי שמסר שמאי הועדה, בתאריך 9.6.09 המליצה הועדה המייעצת בפרוטוקול מס' 2009-006, לאשר בקשה לשימוש חורג להמשך פעילות כמסעדה ואכסניה עד ליום 31.12.2014 (לתקופה בת 5 שנים).
עפ"י התכנית שהוגשה לרישיון עסק, מהות העסק מוגדרת כאכסניה (12 חדרים), מסעדה כולל הכנת דגים (ללא אפיה) +צריכת משקאות משכרים במקום.

ב. המועד הקובע

בשומות הצדדים אין זהות לגבי המועד הקובע, שמאי הועדה ציין 9.6.2009 ובשומת המבקשת 9.9.2009.
שמאי הועדה ציין כי תקופת השימוש החורג בת 5 שנים עד ליום 31.12.2014 ואילו בשומת המבקשת מצוין כי השימוש החורג הוא עד ליום 31.12.2015.

הכרעה-

מעיון בפרוטוקול הועדה עולה כי בתאריך 9.6.2009 ניתנה המלצת ועדה מייעצת לאשר את השימוש החורג עד ליום 31.12.2014. ואולם הוגשו התנגדויות, ובתאריך 4.11.2009 אושרה בקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

לאור האמור המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 4.11.2009 בו אושר שימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

היה ותתעורר מחלוקת לגבי משך תקופת השימוש החורג הנ"ל ונושא זה יגיע לפתחה של ועדת ערר, ערכתי גם תחשיב חלופי לגבי ההשבחה לתקופת שימוש חורג של 5 שנים שסיומה בתאריך 31.12.2014.
יש לציין כי אומדן חלופי זה תואם את דרישת הועדה שערכה את ההשבחה לתקופה בת 5 שנים.

ג. מהות ההשבחה

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

אין מחלוקת בין הצדדים כי מהות ההשבחה היא שימוש חורג ממגורים לאכסניה.
כטענה מקדמית טען שמאי המבקשת כי עפ"י תכנית 58 הותר שימוש ל"בית הבראה" התואם את השימוש המבוקש בנכס, ומשכך מדובר בשימוש חורג מהיתר ואין לחייב בהיטל השבחה עפ"י הפסיקה.

הכרעה-

סבורה אני כי יש לדחות טענה זו מהטעם ששימוש של "בית הבראה" שונה מזה של "אכסניה", במיוחד כי השימוש בפועל בנכס הוא "מלון בוטיק" (כך מצוין בתכנית רישיון עסק תחת הכותרת "שם מסחרי").

למרות שאין שוני מהותי בהגדרה המילונאית בין "בית הבראה" ו"אכסניה".
בית הבראה ידוע כשימוש הנושא אופי של "בית מרגוע" ואילו אכסניה נחשבת לבית הארחה הנושא אופי של "בית מלון זול".
בהגדרות שנקבעו במשרד התיירות "תקנים פיסיים לתכנון וסווג מתקני אכסון תיירותי" לא קיים המושג "בית הבראה" ומקורו מתקופת קום המדינה בה הוקמו בתי הבראה בעיקר ע"י ההסתדרות וגופים ציבוריים (ויצ"ו, מבטחים קופות חולים וכיוצ"ב). הכוונה הייתה לבתי נופש ומרגוע בעיקר באזורים כפריים ואתרי נופש. המושג התיירותי הדומה לבתי הבראה כיום הוא "כפר נופש" או "מתקן ארוח כפרי".
גם "אכסניה" אינה מופיעה בהגדרות של משרד התיירות, אומנם מצוינת "אכסניית נוער", אך מדובר בשימוש המיועד ל-130 מיטות לפחות, כך שמדובר בשימוש שונה מהותית מזה המתנהל בנכס נשוא השומה.
השימוש הנעשה בנכס בפועל "מלון בוטיק", אינו מופיע כלשונו בתקנים של משרד התיירות, אך דומה להגדרה של "מלונית".

העולה במקובץ מהאמור לעיל, כי מדובר בהרחבת השימושים ביחס למותר בתכנית בנין עיר המנדטורית מס' 58 וע"כ יש להתייחס לבקשה כשימוש חורג שאינו מהווה סטייה ניכרת ולא שימוש חורג מהיתר.

ד. עמדות הצדדים

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

עמדת הועדה	עמדת המבקשת
גובה ההשבחה: 2,888,000 ש"ח	אין השבחה
מצב קודם	
<u>גישת היוון הכנסות:</u> הצפיפות המותרת בנכס היא 7 יח"ד. שכ"ד לדירת 3 חדרים: 9,000 ₪ לחודש. שעור היוון: 5%. שווי למגורים: 872,800 $ עלות התאמה יחסי: <u>100,000 $</u> - שווי במצב קודם: 772,000 $ (מעוגל)	<u>גישת השוואה:</u> שווי בנוי כ"מגורים": 50,000 ₪ /מ"ר שווי הנכס כ"מגורים": 22,000,000 ₪ בניכוי מע"מ: 18,966,000 ₪ עלויות התאמה לפי הועדה: <u>2,495,000 ₪</u> - שווי במצב קודם: 16,471,000 ₪

עמדת הועדה	עמדת המבקשת
מצב חדש	
<u>גישת היוון הכנסות:</u> שימוש: אכסניה ומסעדה. שכירות משוקללת: 22,000$ לחודש. שעור היוון: 8%. שווי במצב חדש: 1,500,000$.	<u>גישת היוון הכנסות:</u> שימוש: אכסניה ומסעדה. שכירות ממוצעת: 17,016$ לחודש. שעור היוון: 10%. שווי הנכס כאכסניה: 2,500,000$. בש"ח: 7,718,458 ₪ <u>גישת ההשוואה:</u> שווי חדר מלונאי: 250,000$ (16,000 ₪/מ"ר). בשימוש לאכסניה: 14,000 ₪/מ"ר . שווי קל"ח אכסניה: 10,000$ (4,000 ₪/מ"ר).

ה. דיון והכרעה

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

שמאי הועדה קבע את ההשבחה לתקופת שימוש חורג בת 5 שנים, בגישת היוון ההכנסות. לשיטתו, ההשבחה היא ההפרש בין השכירות המשולמת בפועל בנכס בשימוש ל"אכסניה ומסעדה" לעומת שכירות מקובלת לדירות מגורים בסביבה.
לעומתו בחן שמאי המבקשת אם חלה השבחה ב"שווי הנכס", בשימוש מלונאי לעומת שימוש למגורים. בהערכתו נקט בשתי גישות שומה, היוון הכנסות וגישת ההשוואה.

בשימוש בגישת היוון ההכנסות, קיים פער בין הצדדים לגבי גובה השכירות ושעור ההיוון.
בנושא השכירות, שמאי המבקשת טען כי יש להתבסס על השכירות שנקבעה בתקופה הראשונה של השכירות ללא אופציה ובממוצע 17,016$ לחודש.
שמאי הועדה טען כי התבסס על "דמי שכירות משוקללים בסך 22,000$ לחודש" ויש להניח כי הביא בחשבון גם את השכירות שנקבעה בהסכם בתקופה האופציה.
ואולם, עפ"י החישוב שהציג, נראה כי התבסס על שכירות גבוהה יותר מעל 30,000 $ לחודש, שכן אלמלא כך, השווי הנוכחי לפי תקבול של 22,000$ לחודש, לתקופה בת 5 שנים ובשעור היוון של 7% כנכתב, הוא 1,054,035 $ ולא 1,500,000$ כפי שנכתב בשומתו.

בנושא ההיוון, שמאי הועדה היוון לפי 8% וטען כי כאשר מדובר בהכנסה מובטחת של שכירות, אין מקום להוון בשעור שמעל 7%.
בשומת המבקשת נקבע שעור היוון של 10% ונטען כי תחום המלונאות הוא בעל סיכונים עסקיים רבים וע"כ יש להביא בחשבון שעור תשואה המשקף את הסיכון.

הכרעה-

בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, מוגדרת ההשבחה "כעליה בשווי המקרקעין" והדרך לאומדה הוא קביעת ההפרש בין שווי המקרקעין במצב החדש לעומת המצב הקודם.
במקרה בו עסקינן, הדרישה להשבחה נובעת מאישור בקשה לשימוש חורג לתקופה קצובה, ולכן מקובלת עלי גישת שמאי הועדה כי יש לבחון את ההשבחה לתקופה זו.

יש לומר, כי בגישה שנקט שמאי המבקשת בה קבע "שווי נכס במצב חדש", ראוי היה להבחין בין שתי תקופות, תקופת השימוש כ"אכסניה ומסעדה" בה נדרשת בקשה לשימוש חורג ותקופה עתידית, בה אמור הנכס לחזור ולשמש למגורים. חישוב שווי הנכס בגישה זו, נכון שיביא בחשבון גם את השכירות בתקופת האופציה וגם את השכירות למגורים בתום תקופת השכירות שהם חלק מזרם ההנאות הצפוי בנכס.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

אחת מההגדרות הקלאסיות של "שווי נכס" היא "הערך הנוכחי של ההנאות העתידיות".[1] הגדרה זו היא הבסיס לגישת היוון ההכנסות בה שווי הנכס משקף את הערך הנוכחי של זרם התקבולים הצפוי מהנכס.
לפיכך במקרה בו מדובר בהסבת שימושים לתקופה קצובה, הדרך לבחון אם חלה השבחה הוא לפי ההפרש בדמי שכירות. הפרש כזה, משקף את היתרון הכלכלי בנכס ומשליך על העלייה בשווי המקרקעין בתקופה קצובה זו.
לפיכך, הגישה השמאית בה נקט שמאי הועדה, קרי היוון השכירות לתקופת השימוש החורג, היא גישה מתאימה לבחון את ההשבחה במקרקעין במקרה הנדון.

שווי הנכס במצב חדש-

שכירות-
כפי שנמסר, השוכר עוסק בתחום המלונאות וע"כ יצאתי מתוך הנחה כי מדובר בשכירות כלכלית ראויה שניתן להתבסס עליה.
במסגרת האומדן התבססתי על השכירות שנקבעה בתקופת השימוש החורג בלבד.

לא חושבה הפחתה לתקופה בה ניתן פטור מתשלום דמי שכירות ("גרייס") וזאת מהטעמים הבאים :

- מדובר ב-3 חודשים בתקופה שבין 1.1.09 ועד 31.3.09 שאינה כלולה בתקופת השימוש החורג.
- לאור מצבו הפיסי הירוד של הנכס, יש להניח כי הייתה נדרשת תקופה דומה להכשיר את הנכס למגורים גם במצב קודם.

שעור היוון:

בחוזה השכירות מתחייב השוכר לתשלום דמי השכירות כך שיש להניח כי מדובר בהכנסה יחסית בטוחה למשכיר, כטענת שמאי הועדה. עדיין יש להביא בחשבון כי מדובר בנכס עסקי בכלל שנושא אופי תיירותי בפרט. לפיכך בתקופת החוזה נקבע שעור היוון של 8%. מאידך בתקופת האופציה, הארכת השכירות נתונה לשיקול השוכר ויש להניח כי תושפע ממצב השוק באותה עת. לפיכך היא טומנת בחובה גורמי סיכון ואי ודאות, לגביה נקבע שעור היוון של 9%.
תקופת השימוש החורג עפ"י החלטת ועדה היא עד ליום 31.12.2015 ומשתרעת בחלקה גם בתקופת האופציה הראשונה, כך שלכל תקופה נקבע שעור היוון מתאים.

---

[1] "שמאות מקרקעין בישראל" /ירמיהו אלוני.

חישוב- שווי במצב חדש:

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

שנה	מספר חודשים	דמ"ש לחודש	שעור היוון	שווי נוכחי
2010	12	$18,000	8%	$ 216,000
2011	12	$19,000	8%	$ 211,111
2012	12	$20,000	8%	$ 205,761
2013	12	$21,000	8%	$ 200,045
2014	4	$21,000	8%	$ 61,742
	8	$24,000	9%	$ 132,166
2015	4	$24,000	9%	$ 62,393
	8	$25,000	9%	$ 126,305

סיכום:

תקופת שימוש חורג	שווי ב-$	שווי בש"ח
6 שנים - עד 31.12.2015	$ 1,215,523	₪ 4,610,479
5 שנים - עד 31.12.2014	$ 1,026,825	₪ 3,894,747

---

* שער דולר יציג למועד הקובע 3.793 ש"ח.

שווי הנכס במצב קודם –

בשימוש למגורים התבסס שמאי הועדה על העקרונות הבאים :-

- ניתן היה לבנות בנכס 7 דירות, ובממוצע כל דירה בת 3 חדרים.
- שכירות חודשית בסך ₪ 9,000 לחודש.
- שעור היוון 5%.
- יש להפחית עלות שיפוץ לדירה לפי $1,000 למ"ר. סך ההוצאה $660,000 והחלק היחסי לתקופת שימוש חורג של 5 שנים, בשעור 15% מהעלות.

הכרעה-

בשימוש למגורים התבססתי על אפשרות חלוקת הנכס ל-7 יח"ד ולפי תמהיל שנקבע בשומת הועדה, בקומת קרקע- 2 דירות גן, בקומה א'- 2 דירות ובקומה ב'-3 דירות גג. תכנון כזה משקף את הבינוי האופטימלי בנכס.

ערכי שווי-

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

שמאי הועדה התבסס על שכירות בגובה 9,000 ₪ לדירת בת 3 חדרים, המשקפת בממוצע 154 ש"ח למ"ר שטח רצפה.
כתימוכין הציג עסקת שכירות מרח' יונה הנביא, דירה בת 2 חדרים בשטח 40 מ"ר הנהנית מנוף חלקי לים, בסך 7,000 ₪ לחודש, המשקפת 175 ש"ח/מ"ר לחודש.

עפ"י פרסום האתר "יד 2", מחירי ביקוש לדירות משופצות ברח' הירקון נעים בטווח 2,500-3,000 ₪ לחדר, המשקפים בגבולות 138 ₪/מ"ר לחודש.

ניתוח הנתונים המחירים הנ"ל ובהתאמה למיקום הנכס בשורה ראשונה לים מחד, וחשיפתו לצומת סואנת (הירקון פינת גורדון) מאידך, נקבעו דמי שכירות בסך 145 ₪/מ"ר לחודש.

קומה	שטח רצפה מ"ר	מספר דירות בקומה	מקדם שווי	שטח משוקלל מ"ר
קרקע	141.2	2	1.15	162.4
ראשונה	133.8	2	1.0	133.8
שניה	133.8	3	1.25	167.3
סה"כ				463.5
שכירות לחודש				145 ₪/מ"ר
שכירות שנתית				806,490 ₪

שיעור היוון:

שעור היוון אינו ערך חד משמעי ונקבע לנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים ובהקשר של שעור הריבית והמגמות בשוק הנדל"ן (ביקוש והיצע). שעור זה ניתן ללמוד באופן אמפירי, לפי היחס בין השכירות לבין שווי הנכס.
בשל הקושי לאתר עסקאות שכירות מול מכירות באותם נכסים, נבחנים נתונים מנכסים בעלי מאפיינים דומים, עדיין יש להביא בחשבון גם את המגמות בשוק הנדל"ן שלהן השפעה משמעותית לגבי שעור ההיוון.

---

[1] שטח רצפה בנכס 408.8 מ"ר, ובממוצע לדירה לכל דירה 58.4 מ"ר.

שמאי המבקשת הציג רשימת עסקאות ורשימת ביקושים לדירות מגורים ברח' הירקון, המצביעות לשיטתו, על שווי ממוצע של 50,000 ₪/מ"ר ברוטו.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

הרשימה כוללת גם דירות גג יוקרתיות לחלקן צמודה חניה.
במסגרת האומדן התבססתי בין היתר על הנתונים הבאים (עפ"י דיווחים למס שבח).

כתובת	תאריך	שווי מכירה- ₪	שטח – מ"ר	שווי ₪/מ"ר
הירקון 96	16.4.09	4,238,139	99	42,809
הירקון 96	2.10.09	1,844,542	62	29,750
הירקון 96	12.11.09	2,761,700	83	33,273
הירקון 96	16.12.09	4,243,085	88	48,217
הירקון 96	20.12.09	2,459,200	3 חדרים	~30,000
הירקון 134	16.3.10	2,978,560	4 חדרים	~33,100
הירקון 134	16.3.10	2,978,560	4 חדרים	~33,100

המחירים הנ"ל מצביעים על שווי בנוי בגבולות 35,700 ₪/מ"ר ובהתאמה לשטח רצפה כ-39,300 ₪ למ"ר.

יש לציין כי חלקן הארי של דירות ההשוואה הן דירות יד ראשונה, הנמכרות בין היתר ע"י "עוסק" עפ"י ההגדרה בחוק מס ערך מוסף וע"כ הן מגלמות גם את מרכיב המע"מ. יחד עם זאת יצאתי מתוך הנחה כי דירות אלו מיועדות לפרטיים והמחיר המשולם ע"י הקונים משקף שווי שוק. לפיכך לא הופחת מרכיב המע"מ.

מסקנה

שעור התשואה בדירות אלו נקבע לפי החישוב שלהלן :-

שכירות שנתית - 1,740 ₪/מ"ר (12 X 145 =₪)

שווי - 39,300 ₪/מ"ר

תשואה- 1,740/39,300 =4.4%

עלויות התאמה-

שמאי הועדה קבע כי במצב קודם, הבית היה בשלב "שלד בנין" וחישב עלויות הכשרה לפי 1,000 $ למ"ר ובסה"כ 660,000 $. מרכיב השיפוץ המיוחס לתקופת שימוש חורג בת 5 שנים מוערכת על ידו בשעור 15% מהעלות ובסה"כ 100,000$.

הכרעה-

עלות השיפוץ מוערכת בסך 617,500$. [1]

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

החלק המיוחס לתקופת שימוש חורג בת 6 שנים הוא בשעור 15%. [2]

סך החלק המיוחס לתקופת השימוש החורג הוא 92,625 $.

---

[1] 1,000$ לשטחים מקורים (כ- 500 מ"ר ברוטו) ו- 500 $/מ"ר למרפסות ושטחי עזר (235 מ"ר) .

[2] חישוב בקו ליניארי מסך החיים הכלכליים של הנכס (כ-40 שנה).

חישוב – שווי במצב קודם

שכירות שנתית		₪ 806,490
שווי נוכחי	R=4.4% n=6	₪ 4,173,228
עלות שיפוץ	$92,625	- ₪ 351,327
	שער דולר יציג: 3.793 ₪	
שווי במצב קודם		₪ 3,821,901

הערה: היוון לתקופת שימוש חורג בת 5 שנים ולאחר הפחתת עלויות הכשרה מתקבל שווי במצב קודם, בסך 3,257,587 ₪.

<u>סיכום</u> - השבחה לתקופת שימוש חורג בת 6 שנים.

שווי במצב חדש	₪ 4,610,479
שווי במצב קודם	- ₪ 3,821,901
השבחה	₪ 788,578

הערה: לתקופת שימוש חורג בת 5 שנים מתקבלת השבחה בסך 570,139 ש"ח. [1]

---

[1] חישוב השבחה לתקופת שימוש חורג של 5 שנים:

שווי במצב חדש	₪ 3,894,747
שווי במצב קודם	- ₪ 3,257,587
השבחה	₪ 637,160

9. שומה

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235

דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה והיטל השבחה במקרקעין שבנדון, בגין בקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 היא:

השבחה:	788,578 ₪
היטל השבחה:	394,289 ₪

הערה: אם ייקבע כי תקופת השימוש החורג היא עד ליום 31.12.2014, אז ההשבחה היא בסך של 637,160 ₪ והיטל ההשבחה 318,580 ₪.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net