תאריך: 14 בדצמבר, 2017
מספר מינוי: 1007-2017
מספרנו: 231.שומה מכרעת

לכבוד:

המבקשת, מרב מזון כל בע"מ
באמצעות השמאי אלי אגמון
eliagmon@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי אנזנברג דוד
ansen-da@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק מחלקה 178 בגוש 30079,
רחוב שמגר 16, שכונת "רוממה", ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 16/10/2017 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בקשה לשימוש חורג מחניה לאחסנה, לתקופה של 5 שנים.

2. המועד הקובע לשומה:

26/10/2016– יום אישור הבקשה לשימוש החורג.

3. ביקור בנכס וסביבתו:

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 23/07/2017.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	30079
חלקה	178
שטח החלקה הרשום בשלמות	3,647 מ״ר
זכויות קניניות	שכירות חופשית[1]
מהות הנכס	חלק מחניון (מפלס 9.90-; מתחת למרתף המסחרי) בשטח של כ-656 מ״ר בו מתקיים שימוש חורג למחסנים
כתובת הנכס	רחוב שמגר 16, שכונת ״רוממה״, ירושלים

5. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

5.1. החלקה נשוא חוות הדעת ידועה כחלקה מס׳ 178 בגוש 30079, ממוקמת ברחוב שמגר, בשכונת ״רוממה״, בירושלים.

5.2. השכונה ממוקמת מדרום-מזרח לשדרות בגין (בקטע התחום מצפון בשדרות גולדה מאיר, ומדרום במחלף ״גבעת שאול״), מדרום-מערב לשכונת ״קרית בעלז״ ומצפון לשכונות ״מקור ברוך״ ו-״קריית הלאום״.

5.3. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בבנייה רוויה לצד מבני ציבור, מסחר ודת. בסמוך למקרקעין שבנדון, מצפון, ממוקם בית ההלוויות ״שמגר״.

5.4. רחוב שמגר מהווה ציר תנועה ראשי וסואן החוצה את השכונה. תחילתו מדרום בהצטלבות הרחובות מלכי ישראל ותורה מציון, כהמשך לרחוב שרי ישראל, וסיומו מצפון במפגש הרחובות אוהלי יהושע ופתח תקווה והמשכו ברחוב דובר שלום.

5.5. החלקה בשטח רשום של 3,647 מ״ר, צורתה דמוית מלבן אי-רגולרי פונה בחזית מערבית בת כ-60 מ׳ לרחוב שמגר. בתחום החלקה מבנה המשמש למגורים ומסחר. המבנה הוקם במתכונתו המקורית כמבנה מסחר ״קניון רב שפע״. המבנה הורחב ע״י הוספת קומות מגורים בשני אגפים, באופן בו החלוקה כיום כוללת: 5 מפלסי חניה (שניים למגורים ו-3 למסחר); 3 קומות מסחר (6 מפלסים); 8 קומות מגורים לרבות קומת כניסה; קומת ח. מכונות המשמשת בחלקה למגורים. במבנה 74 יח״ד סה״כ.

5.6. הנכס נשוא השומה, מהווה חלק מהחניון בקומה 1 – (מפלס 9.90-; לפי היתר בניה), ומשמש בפועל למחסנים. שטח האחסנה עפ״י הבקשה לשימוש חורג הינו כ-656 מ״ר.

[1] המבקשת הינה חברת מנרב מזון כל בע״מ, אשר שוכרת את הנכס מחברת ״קניון רב שפע (1993) בע״מ, בעלת הזכויות בקרקע, שהינה חוכרת את המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל הבעלים הרשום של המקרקעין.

6. <u>המצב התכנוני:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1. <u>תכנית 4866א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5395 מיום 03/05/2005.</u>

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "אזור לשימושים מעורבים". מסמכי התכנית, כוללים בין היתר, את הנספחים[2] הבאים: מס' 1 – תכנית בינוי, נספח מס' 2 – חתכים וחזיתות, נספח מס' 3 – חישובי שטחים. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור למסחר לאזור לשימושים מעורבים.

ב. קביעת הוראות בניה לאזור לשימושים מעורבים.

ג. קביעת מס' הקומות ל-11 קומות מעל 6 קומות שמתחת למפלס ה- 0.00+/-.

ד. קביעת השימושים ב-2 הקומות הראשונות למסחר ומעליהן 9 קומות למגורים, כאשר 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה.

ה. קביעת השימוש בקומות התת קרקעיות לקומת מסחר מעל 5 קומות חניה תת קרקעית.

ו. תוספת 3,386 מ"ר וקביעת שטחי הבניה מרביים ל- 34,100 מ"ר מתוכם 13,400 מ"ר לשטחים עיקריים.

ז. שינוי שטחים משטחים עיקריים לשטחי שירות ושטחי שירות לשטחים עיקריים;

ח. קביעת מס' יחידות הדיור המרבי במגרש ל- 90.

ט. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

בהתאם להוראות סעיף 9 ד': "מס' הקומות המרבי והשימושים המותרים בהם יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 וכמפורט להלן: 2 מפלסי החניה התחתונים הקיימים ישרתו את המגורים (כ-140 מקומות)..."

בהתאם לטבלת זכויות הבניה, השטחים המאושרים והמוצעים הינם כדלקמן:

למסחר	ש"ע במ"ר		ש"ש במ"ר		סה"כ במ"ר	
	סה"כ למסחר	סה"כ למגורים	סה"כ למסחר	סה"כ למגורים	סה"כ למסחר	סה"כ למגורים
מתחת הקרקע	2,700	-	9,850 (*)	6,450 (**)	12,550	6,450
מעל הקרקע	3,000	7,700	2,478	1,922	5,478	9,622
סה"כ	5,700	7,700	12,328	8,372	18,028	16,072
סה"כ	13,400		20,700		34,100	

(*) מתוכם שטח חניה למסחר 7,930 מ"ר.
(**) מתוכם שטח חניה למגורים 5,400 מ"ר.

[2] הנספחים הינם מחייבים לעניין מס' הקומות, גובה הבניין וקווי הבניין המוצעים, וכן בכל הקשור לשטח בזיקת הנאה.

בהתאם להוראות התכנית הדנות בגמישות, נקבע כי הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בתכנית ובלבד שסה"כ מס' יח"ד, סה"כ שטח בניה, גובה מקסימלי לא ישתנו.

מעיון בנספח מס' 1 – "תכנית בינוי" עולה כי במפלס חניה קיימת 9.76- מסומנים כ- 60 מקומות חניה.

מעיון בנספח מס' 3 – "שטחים", עולה כי במפלס חניה קיימת 9.76- חלוקת השטחים הינה כדלקמן:

מחסנים למסחר:	116.92 מ"ר
חניה:	**2,560.34 מ"ר** (הדגשה של החי"מ)
חדר מכונות וחללים טכניים:	255.20 מ"ר
<u>מדרגות ומעברים:</u>	<u>189.93 מ"ר</u>
סה"כ שטחי שירות:	3,005.47 מ"ר
סה"כ:	3,122.39 מ"ר

<u>מצב חדש</u>

6.2. **<u>רישוי</u>**

בהתאם למסמך ממערכת רישוי בניה, בתיק מס' 2015/0742.00, עולה כי בדיון ועדת המשנה מיום 26/10/2016, הוחלט לאשר את הבקשה לשימוש חורג מחניה למחסנים, בשטח של כ-656 מ"ר הנמצאים במפלס 9.90-, לתקופה של 5 שנים ועד ליום 31/12/2021.

7. <u>מצב קנייני:</u>

7.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק ביום 19/06/2017, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	30079
חלקה:	178 (מס' ישן של החלקה 161)
שטח החלקה:	3,647 מ"ר
בעלויות:	רשות הפיתוח; בשלמות
הערות:	רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתו"ב ירושלים

7.2. הוצגה בפני הודעה[3] על רישום זכות בנכס, מטעם רשות מקרקעי ישראל, מיום 06/05/2015, ממנה עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	30079
חלקה:	178
כתובת הנכס:	שמגר 16, ירושלים
שטח:	13,068 מ"ר בערך
בעלי הזכויות:	קניון רב שפע (1993) בע"מ[4]

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד ליום 12/05/2042; על בקשה להיתר בניה בנכס (תוספת בניה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות; אושר שימוש חורג למחסן 1,022 מ"ר עד ליום 31/12/2014.

7.3. בהתאם להעתק חוזה שכירות מיום 21/08/2014 אשר נחתם בין קניון רב שפע (1993) בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין מרב – מזון כל בע"מ (להלן: "השוכר") עולים הפרטים הבאים:

המושכר:	שטח כולל של 700 מ"ר ברוטו הנמצא בקומה ח1, בקניון רב שפע ברחוב שמגר 16, ירושלים
מטרת השכירות:	אחסנה בלבד
תקופת השכירות:	תקופה של 10 שנים החל ממועד פינוי המושכר ע"י השוכרים הנוכחיים (כאמור בסעיף 19 לחוזה[5]); לשוכר נתונה אופציה להארכת תקופת השכירות ל-10 שנים נוספות

[3] הודעה זו הוצגה בפני בהליך דומה אשר התנהל בפני במקביל; הודעה זו אינה מהווה אישור זכויות. המידע עליו מבוססת ההודעה הינו חלקי וחסר שכן עיקר הרישומים, ההערות והפעולות מתנהלים אצל גורם אחר (גורם מאכלס/חברה/קבלן) אשר ירשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין, בבוא העת. על מנת לקבל מידע מלא יש לפנות אל גורם משכן "קניון רב שפע".

4 הודעה זו הוצגה בפני בהליך דומה אשר התנהל בפני במקביל; הוצגה בפני תעודת שינוי שם של החברה, מיום 30/03/2004, ממנה עולה כי שמה המקורי של החברה היה ע.ר.ד. עומרי ורועי – ייזום ובניה (1993) בע"מ.

[5] בהתאם לסעיף 19 לחוזה השוכרת מצהירה כי ידוע לה כי במועד חתימת ההסכם נמצאים בחלק מן המושכר שוכרים אחרים, אשר תקופת השכירות עימם טרם הגיעה לסיומה. פינויים בפועל של השוכרים הקיימים מן המושכר בתוך כ-90 יום ממועד חתימת ההסכם מהווה תנאי מתלה לתוקפו של ההסכם. המשכירה רשאית להאריך את המועד הנ"ל ב-90 ימים נוספים.

דמי השכירות:	דמ"ש חודשיים בסך של 31,500 ₪, לדמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק. ככל שיתברר כי שטח המושכר בפועל (ברוטו) קטן מ-700 מ"ר, יופחתו דמי השכירות החודשיים באופן יחסי. דמי השכירות הבסיסים בתקופת האופציה יועלו ב-7.5%.
רישיון:	בהתאם להוראות סעיף 8.1 להסכם: "השוכר ישיג על חשבונו ואחריותו הוא את כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לשימוש הנ"ל במושכר והוא בלבד יישא באחריות ובתוצאות לאי קיום הוראה כלשהי על פי כל דין לעניין זה. מודגש בזאת כי הובהר לשוכר כי חלק משטח המושכר הינו חניון ואינו רשום בעירייה כשטח מסחרי. השוכר מצהיר בזאת כי המשכיר הביא לידיעתו כי עד כה האישור מבחינה תכנונית להפעלת מחסן בשטח המושכר היה ע"ב בקשה לשימוש חורג עד ליום 31/12/2014. מובהר בזאת כי באחריותו של השוכר להגיש בקשה חדשה לשימוש חורג למשך כל תקופת השכירות על פי הסכם זה ולשלם ההיטלים לרשויות בגינה. המשכיר מתחייב לעזור לשוכר ולפעול ככל יכולתו ע"מ להאריך ההיתר לשימוש חורג במושכר למטרת השכירות בכפוף לאמור לעיל, באחריות השוכר להשיג רישיון להפעלת עסקו בחניון וכן כל רישיון אחר הנדרש ע"פ כל דין בהתחשב במיקומו של המושכר ובמטרתו".

8. <u>עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת:</u>

להלן יוצגו עיקרי עמדות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה, במסמכי ההשלמה ובדיון שהתקיים בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

8.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

בהתאם לשומת המשיבה, ההשבחה בגין השימוש החורג, הינה בסך של 552,800 ₪.

בהתאם לשומת המבקשת, ההשבחה בגין אישור השימוש החורג הינה בסך של 132,480 ₪.

8.2. **<u>שימוש חורג ל-5 שנים מחניה לאחסנה, למועד הקובע 26/10/2016:</u>**

8.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בגין התרת שימוש חורג מחניה לאחסנה, במפלס החניה הראשון ובשטח כולל של 656 מ״ר, לתקופה של 5 שנים, נכון למועד הקובע 26/10/2016 (יום אישור הבקשה לשימוש החורג ע״י ועדת המשנה). באומדן ההשבחה בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי החניה במפלס הנדון הינה גבוהה, המאפשרת אחסנה פונקציונאלית יותר מאחסנה רגילה. כמו כן, בשומת המשיבה, הובאו בחשבון מקדם התאמה לגודל השטח לשימוש החורג (מקדם הפחתה 0.7), ומקדם התאמה לאחסנה מסחרית (מקדם 0.35). לטענת שמאי המשיבה, באומדן ההשבחה לא הובאו בחשבון עלויות התאמה וזאת מכיוון שהשימוש המבוקש היה קיים טרם אישור השימוש החורג[6]. התחשיבים בשומת המשיבה, נערכו בכפוף לשיעור היוון של 7.6% (בהתאם לסקירת שיעורי ההיוון של אגף שומת מקרקעין).

<u>ערכי השווי בשומת המשיבה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במצב החדש השווי למ״ר בנוי למסחר בחנויות קטנות בקניון ״רב שפע״ הינו בגבולות של 30,000 ₪/למ״ר ובחנויות בינוניות הינו בסך של כ-25,000 ₪/למ״ר. במצב קודם, הובא בחשבון כי דמי המנוי החודשיים (דמ״ש) לחניה הינם בגבולות של 600 ₪/למקום, עוד נקבע כי שטח מקום חניה ב-״רב שפע״ הינו 28 מ״ר. בסיס נתוני השווי, בשומת המשיבה הינו כמפורט להלן:

נתוני שווי למסחר, בקניון רב שפע:

- בעסקה מיום 16/10/2012 נמכר שטח של 110 מ״ר בקומה א׳ תמורת 2,735,000 ₪ (25,000 ₪/למ״ר).
- חנות בשטח של 123 מ״ר נטו בקומה ראשונה, המשמשת כסניף בנק, מושכרת תמורת 24,527 ₪/לחודש (200 ₪/למ״ר).

[6] בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, בערר (ים) 268/10 קימיאגרוב יצחק נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

- חנות בשטח של 24.5 מ״ר נטו בקומה ראשונה, מושכרת תמורת 3,660 ₪/לחודש (150 ₪/למ״ר).
- חנות בשטח של 113 מ״ר נטו בקומה ראשונה, מושכרת תמורת 23,770 ₪ לחודש (210 ₪/למ״ר).

דמי שכירות בסביבה:

- ברחוב שמגר 23, הושכרה יחידה מסחרית במפלס הרחוב בשטח של 75 מ״ר וברמת גימור מלאה, לתקופה של 10 שנים תמורת 21,660 ₪/לחודש (290 ₪/למ״ר).
- ברחוב שמגר 23, הושכרה יחידה מסחרית במפלס הרחוב בשטח של 284 מ״ר ברמת שלד, לבנק לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות, תמורת 320 ₪/למ״ר (עלייה של 5% בשכ״ד בכל 5 שנים).
- ברחוב שמגר 23, הושכרה יחידה מסחרית במפלס הרחוב בשטח של 80 מ״ר ברמת גמר מלאה, עם מחסנים בשטח של 50 מ״ר, לתקופה של 10 שנים תמורת 17,800 ₪/לחודש.

נתוני שווי לחניה:

- מגרש חניה ברחוב שמאי 10, הושכר ביום 31/12/2013 בדמי שכירות חודשיים בסך של 40,000 ₪ + מע״מ. ממדידה גראפית, נמצא כי שטחו של המגרש הינו 1,500 מ״ר ובו כ-60 חניות (לפי יחס של 25 מ״ר ברוטו לחניה). מכאן שדמי השכירות החודשיים הינם בסך של 667 ₪/למקום +מע״מ.
- מגרש חניה ברחוב הלל 24, הושכר ביום 01/01/2011 בדמי שכירות חודשיים בסך של 8,500 ₪ + מע״מ. ממדידה גראפית, נמצא כי שטח המגרש הינו 570 מ״ר ובו כ- 23 חניות (לפי יחס של 25 מ״ר ברוטו לחניה). מכאן שדמי השכירות החודשיים הינם בסך של 370 ₪/למקום + מע״מ.
- מגרש חניה ברחוב יפו 212 הכולל 60 חניות, הושכר ביום 05/08/2010 (עם אופציה עד לשנת 2015) תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 26,460 ₪ + מע״מ. מכאן שדמי השכירות החודשיים הינם בסך של 441 ₪/למקום + מע״מ.
- בהתאם לחוזה להפעלת חניון מקורה ברחוב הלל (הסמוך לגן העצמאות), מיום 23/01/2011, עולה כי דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 291,862 ₪ + מע״מ. החניון מכיל 364 חניות, מתוכם הוקצו לרמ״י 50 חניות ולעיריית ירושלים 60 חניות ללא תמורה. מכאן שדמי השכירות הינם בסך של 1,150 ₪/למקום + מע״מ.
- בהתאם לחוזה להפעלת חניון הממוקם ברחוב מנורה (בסמוך למרכז ז׳ראר בכר) מיום 01/10/2011, עולה כי דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 109,916 ₪ + מע״מ. החניון מכיל כ- 97 חניות, ומכאן שדמי השכירות הינם בסך של 1,130 ₪/למקום + מע״מ.
- בשומת IFRS של השמאית עדינה גרינברג מיום 15/01/2012 לנכס בבית הדפוס 29 באזור התעשייה גבעת שאול בירושלים, הובאו ערכי השווי כדלקמן: דמי מנוי

למקום חניה בחניון בבניין בית השנה הינם כ- 500 ₪/לחודש; דמי מנוי למקום חניה בבנייני משרדים בסביבה הינה בגבולות של 450-500 ₪/לחודש.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב קודם	
סה"כ שטח לחניות במ"ר	656
שטח מקום חניה	28
סה"כ חניות במתחם	23.4
שכירות חודשית למקום חניה	600 ₪
דמי שכירות חודשיים	14,040 ₪
דמי שכירות לשנה	168,480 ₪
שיעור היוון	7.6%
שווי מצב קודם כחניון לצמיתות	**2,216,842** ₪
שווי מצב קודם במעוגל	**2,215,000** ₪
מצב חדש	
שטח אחסנה במ"ר	656
מקדם לאחסנה מסחרית	0.35
שטח מסחרי במ"ר אקווי'	229.6
שווי מ"ר בנוי למסחר	25,000 ₪
מקדם התאמה לגודל	0.7
שווי מצב חדש לאחסנה לצמיתות	**4,018,000** ₪
סה"כ ההשבחה לצמיתות	1,803,000 ₪
שיעור היוון	7.6%
השבחה לשנה	137,028 ₪
תקופת השימוש החורג	5
השבחה לתקופה של 5 שנים	**552,800** ₪

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאית המשיבה, בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:</u>

שמאי המשיבה טען כי עיקר הפער בין שומות הצדדים נובע מקיזוז עלויות ההתאמה מההשבחה, כפי שבא לידי ביטוי בשומת המבקשת, בסך של כ-400,000 ₪. לטענת שמאי המשיבה, אין להכיר בקיזוז עלויות התאמה אלו שכן, כפי שניתן להיווכח מעיון בסעיפי ההוצאות מדובר בעלויות בניה רגילות של הנכס, המהוות חלק מהנכס בתום תקופת השימוש החורג, ואשר חלקן בכל מקרה הכרחי לשימוש בו. לחיזוק עמדתו הפנה לשומות מכריעות[7] אשר דנו בנושא עלויות ההתאמה. זאת ועוד, לטענתו, קיימת א-סימטריות באשר לניכוי מלא עלויות ההתאמה (100% מערכן) מהשימוש החורג הקצוב ל-5 שנים. לטענת שמאי המשיבה, ככל שיוכר הצורך בקיזוז עלויות ההתאמה הרי שיש להכיר בשומה זו רק בחלקן היחסי של העלויות העודפות המיוחס לתקופת השימוש החורג שבבקשה שבנדון.

[7] שומה מכרעת של השמאי המכריע מנחם מלוכנא מיום 04/11/2014 ברחוב היצירה 12, באזור התעשייה ג' בנצרת עילית (חלקות שונות בגוש 17532) ; שומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 24/09/2015 ברחוב הואדי 15, אבו גוש (גו"ח 29533/38) ;

8.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>**

ההשבחה בשומת המבקשת חושבה בגין אישור הבקשה לשימוש חורג מחניה לאחסנה מסחרית, בשטח כולל של 656 מ״ר, לתקופה של 5 שנים. בשומת המבקשת, הובא בחשבון כי מההשבחה, יש להפחית את עלויות ההתאמה הדרושות להסבתו של הנכס מחנייה לאחסנה, עלויות אשר נאמדו ע״י שמאי המבקשת בסך של 400,508 ש״ח[8]. באומדן שווי מצב חדש, שמאי המבקשת אימץ את השווי אשר נקבע בשומת המשיבה לשטחי המסחר (לפי שווי שטחי מסחר בהיקף בינוני) בסך של 25,000 ₪/למ״ר בנוי. כמו כן, שמאי המבקשת אימץ את מקדמי ההפחתה לגודל בשיעור של 70% ואת שיעור ההיוון 7.6%, אשר נקבעו בשומת המשיבה. שמאי המשיבה חולק על מקדם האחסנה (35% ממסחר) אשר נקבע בשומת המשיבה. לטענת שמאי המבקשת, מקדם 35% משקף שווי של מחסנים הצמודים לשטחי המחסר (בד״כ בעורפם) עם גישה ישירה. מאחר ולטענתו, שטחי האחסנה ממוקמים בקומה אחת מתחת לשטח המסחרי (חנות עוגן גדולה), ללא גישה ישירה ויש צורך בהתקנת אמצעי שינוע לציוד ולסחורה המאוחסנים בו (מעלית ורמפת משא), נקבע בשומתו מקדם אקוויוולנטי נמוך יותר, בשיעור של 30% בלבד.

באומדן שווי מצב קודם, הובא בחשבון בשומת המבקשת, כי דמי המנוי החודשיים (דמ״ש) לחניה הינם בגבולות של 720 ₪/למקום, וזאת לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות. כמו כן, הובאו בחשבון שיעור היוון 7.6% ושטח של 28 מ״ר/למקום, כבשומת המשיבה (סה״כ מספר החניות בתא השטח הנדון הינו כ-23).

<u>ערכי השווי בשומת המבקשת:</u>

כאמור, במצב חדש, הובא בחשבון כי שווי מ״ר בנוי למסחר הינו בסך של 25,000 ש״ח/למ״ר בנוי (חנויות בינוניות), כבשומת המשיבה.

במצב הקודם, שמאי המבקשת קבע בשומתו, כי דמי השכירות הראויים למקום חניה הינם בסך של 720 ₪/למקום, וזאת בהתבסס על המפורט להלן:

- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה[9] – חניון ״מגדל העיר״[10], ירושלים, מיום 29/08/2016, עולים הפרטים הבאים:
  - בחניון מגדל העיר: עלות שעת חניה ראשונה הינה 16 ₪, כל רבע שעה נוספת 4 ₪ ומקסימום חניה יומית 80 ₪; עלות מנוי (כולל מע״מ) 684 ₪/לחודש.
  - בחניונים סמוכים ובאזור[11]: עלות שעת חניה ראשונה נעה בגבולות של 14-20 ₪, כל רבע שעה נוספת נעה בין 4-5 ₪ ומקסימום עלות חניה יומית נעה בטווח

[8] כ- 610 ₪/למ״ר; כוללות בין היתר סעיפים של חשמל, תאורת חירום, שילוט, סידורי שליטה בעשן, ברז כיבוי אש, משרד, תשתיות, קירות פנים, דלתות כניסה דו כנפית מפח, מעלון, מעלית משא, אזעקה וצבע.

[9] מטרת השומה, הערכת שווי לצורכי דיווח בדוחותיה הכספיים של ״החברה הכלכלית לירושלים בע״מ״, המועד הקובע 30/06/2016.

[10] פינת הרחובות המלך ג׳ורג׳, בן יהודה ומסילת ישרים, ירושלים.

שבין 60 ₪ -97 ₪; עלות מנוי (כולל מע"מ) נעה בגבולות של 750 ₪ - 1,200 ₪/לחודש.

- בהתאם לדו"ח תקופתי לשנת 2016 של חב' "מנרב פוייקטים בע"מ", עולה כי נערכה שומת שווי לנכס הממוקם ברוחב יפו 101 בירושלים (למועד 30/09/2016), הערכת השווי מבוססת על מחיר דמי מנוי חודשיים של 763 ₪/ לחנייה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

מצב קודם	
שטח	656
שטח מקום חניה ברב שפע	28
מספר חניות	23
שכירות חודשית למקום חניה	720 ₪
שכירות חודשית לחניות	16,560.00 ₪
שכירות שנתית לחניות	198,720 ₪
שיעור היוון	7.6%
שווי מהוון לצמיתות (חניה)	**2,615,000** ₪
מצב חדש	
שטח	656
מקדם אקווי' לאחסנה	30%
שטח אחסנה אקווי'	197
שווי מ"ר מסחר בנוי	25,000 ₪
מקדם הפחתה לגודל	0.70
שווי מהוון לצמיתות (אחסנה)	**3,447,500** ₪
בניכוי עלויות ההתאמה הנדרשות	400,508 ₪-
סה"כ ההשבחה לצמיתות	431,992 ₪
ההשבחה לשנה לפי 7.6%	32,831 ₪
שיעור היוון	7.60%
תקופת השימוש החורג (בשנים)	5
ההשבחה לתקופה של 5 שנים	**132,480** ₪

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקשת, בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה:</u>

בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה, לעניין קיזוז עלויות ההתאמה כמפורט בשומתו, שמאי המבקשת טען כי לצורך הכשרת חלל החניון לאחסנה הובאו בחשבון בשומת עלויות התאמה, שהן מעבר לעלות הבניה הבסיסית לחניון.

[11] חניון מרכז ירושלים וחניון רג'ואן ברחוב עליאש; חניון שומרון וחניון מסילת דוד ברח' מסילת ישרים; חניון בניין כלל (ליד השוק); חניון החלונות ברחוב אגריפס; חניון הרב קוק וחניון אשדר ברחוב הרב קוק.

8.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בשומת הצדדים חושבה בגין התרת שימוש חורג מחניה לאחסנה, בשטח של 656 מ״ר לתקופה של 5 שנים, נכון למועד הקובע 26/10/2016 (יום אישור הבקשה לשימוש חורג ע״י ועדת המשנה).

אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש החורג מחניה לאחסנה, השביח את המקרקעין. עיקר המחלוקת הינה באשר לקיזוז עלויות ההתאמה ושיעור הקיזוז (קיזוז מלא העלויות או שיעור יחסי לתקופת השימוש החורג).

בהתאם למסמכים אשר הוצגו בפני עולה כי השימוש החורג בנכס ככל הנראה התקיים עובר לאישור ועדת המשנה בבקשה שבנדון (ראה לעניין זה סעיף 7 לעיל). עם זאת, לאור העובדה כי לא הוצג בפני כי התקיים הליך קודם - ובו נקבעה השבחה בגין השימוש החורג תוך הכרה בעלויות התאמה, הגעתי לכלל דעה כי יש להכיר בעלויות ההתאמה הייחודיות להסבת השימוש מחניה לאחסנה, למועד הקובע דנן. לעניין זה ראוי להפנות להחלטת ועדת ערר בעניין ערר (י-ם) 268/10 ״קימיאגרוב יצחק נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים״, בה נקבע כדלקמן:

> *״לטעמנו, הוצאות ההתאמה שיוכרו הינן אלו שיש לבצען כך: ״**אשר בלעדיהן לא ניתן להשתמש במבנה למטרה החורגת**״ בלשון פסק הדין בענין **באולינג כפר סבא** לעיל.*
> *כלומר, הוצאות ההתאמה שיוכרו הינן אותן הוצאות הכרחיות על מנת שניתן יהיה להשתמש במבנה לצורך מטרתו בשימוש החורג, ובלעדי ההוצאות האלו לא יהיה ניתן להשתמש במבנה לצורך השימוש החורג.*
> *עם זאת איננו סבורים, כי יש להתחשב רק בהוצאות שהוצאו לאחר התאריך הקובע, ובהחלט ניתן להתחשב בהוצאות שהוצאו עוד טרם התאריך הקובע, **אולם בתנאי, כי אלו נעשו במסגרת הליך השימוש החורג ולקראת אישורו.***
> *יודגש, לא ניתן להכיר בהוצאות התאמה שנעשו זמן רב טרם הבקשה לשימוש חורג, ואשר אין כל זיקה ביניהם לבין הבקשה לשימוש חורג הספציפית בגינה הונפקה השומה״.*

בהתייחס לאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון קיזוז עלויות התאמה נדרשות למטרת השימוש החורג, וככל שתאושר בעתיד תקופה נוספת לשימוש החורג, אין להכיר בקיזוז עלויות התאמה אלו מההשבחה, בשנית.

יצוין, כי לאחר בחינת עלויות ההתאמה שקוזזו בשומת המבקשת (כמפורט בנספח א׳ לשומה), הגעתי לכלל דעה כי אין להכיר בעלויות אשר אינן נובעות במישרין מהסבת השימוש החורג, כמפורט להלן:

עלויות שילוט (7,000 ₪); משרד (10,000 ₪); מחשוב (6,500 ₪); מעלית משא (70,000 ₪) ומעלון (50,000 ₪). בהתייחס לאמור לעיל בסה״כ יוכרו עלויות התאמה בהיקף של 257,000 ₪ במעוגל[12].

[12] הוכרו חלק מעליות ההתאמה הנטענות נמצאו כי הן סבירות וכי ב ניתן ליחסן לשימוש החורג במישרין. יצוין כי בתכנית הבקשה להיתר לשימוש החורג לא נמצא כי הוספו מעליות כלשהן כמתקן של קבע, ביחס להיתר הבניה המקורי של הבניין.

עוד יצוין כי עלויות ההתאמה להשבת המבנה לקדמותו לחניה בתום תקופת השימוש החורג (קרי, הריסה ופירוק מחיצות, ופינוי פסולת הבניין), הינה זניחה ולפיכך לא תובא בחשבון.

הצדדים אינם חלוקים באשר למקדם התאמה לגודל השטח לשימוש החורג (מקדם הפחתה 0.7, שטח מ״ר לחניה (28 מ״ר) ושיעור ההיוון (7.6%). לאחר בחינת שומות הצדדים, נתוני ההשוואה אשר הוצגו בפני, ובכלל זה הסכמי השכירות בנכס שבנדון, הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון את מכלול נתוני השכירות לשטחי אחסנה במרתף בבניין הנדון, תוך שקלול מקדמי יחס ברוטו / נטו וכן גודל. לפיכך, הבאתי בחשבון מקדם התאמה של 0.85.

זאת ועוד, בהתייחס לחוזה השכירות לנשוא השומה, הגעתי לכלל דעה כי יש להכיר בשוכר הנכס, המתפעל חנות ״עוגן״ כ-״שוכר מיוחד״ אשר נאלץ לשלם ״פרמיה עודפת״ על מחיר השוק, וזאת על אף היקף השטח אשר שכר. בהתאם יובא בחשבון מקדם התאמה של 0.95, לחוזה זה.

קיבלתי את הסכמת הצדדים באשר לשטח ברוטו לחניה תת קרקעית במקרקעין שבנדון בהיקף של כ-28 מ״ר לחניה.

בהתייחס לשיעור ההיוון: בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים למחצית השנייה של שנת 2016 עולה כי שיעור ההיוון הכולל לנכסים מסחריים הינו 7.6%, משרדים 7.8% ותעשיה ולוגיסטיקה 7.9%, וככל שהנכס ממוקם בריחוק מהמע״ר או באזור פריפריאלי, שעורי ההיוון אמורים להיות גבוהים יותר. איני מוצא מקום לשונות בשיעורי היוון לשימושים השונים בכל אחד ממצבי התכנון (אחסנה לעומת חניה; כפי שאף בא לידי ביטוי בשומות הצדדים). לאור האמור לעיל יובא בחשבון שיעור היוון 8% אחיד בשני מצבי התכנון, לשימושים השונים, באומדן ההשבחה.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

במצב חדש: אין מחלוקת באשר לשווי מ״ר לשימוש מסחר בסך של 25,000 ₪/ למ״ר, בהתאם לשטחי חנויות בינוניות בגודלן. קיימת מחלוקת באשר לשיעור הראוי למ״ר אחסנה כנגזרת משווי מ״ר למסחר. בעוד ששמאי המשיבה קבע בשומתו כי המקדם צריך להיות 35%, שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון שיעור של 30% בלבד לאור מיקום ומאפייני הנכס (לרבות נגישות).

במצב קודם: קיימת מחלוקת באשר לדמי השכירות הראויים לחניה. בעוד ששמאי המשיבה קבע בשומתו כי דמי השכירות החודשיים הראויים לחניה הינם בסך של 600 ₪/למקום, שמאי המבקשת קבע בשומתו כי דמה״ש הינם בסך של 720 ₪/למקום. לשם הכרעה במחלוקות דלעיל בחנתי את נתוני השווי כמפורט להלן:

ערכי שווי לחניה (מצב קודם):

אותרו על ידי שומות IFRS כדלקמן:

- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה לחניון ״מגדל העיר״, הממוקם בפינת הרחובות המלך ג׳ורג׳, בן יהודה ומסילת ישרים, אשר נערכה ע״י שמאית

המקרקעין רלי טרייסטמן – אגמי, עבור החברה הכלכלית ירושלים בע"מ, למטרת הכללתה בדוחותיה הכספיים של החברה (IFRS), נכון למועד הקובע 30/06/2016, עולים הפרטים הבאים:

- שטח החניון הבנוי 10,401 מ"ר, והוא כולל 250 מקומות חניה (41.6 מ"ר למקום חניה). בפועל ניתן להכניס כלי רכב נוספים, ולפיכך תחשיב השווי נערך בהתאם למקומות החניה בפועל, לפי 300 מקומות (34.67 מ"ר למקום חניה).
- ההכנסה הממוצעת למקום חניה הינה בגבולות של 777 ₪/למקום לחודש (לפי 300 מקומות)[13], להערכת טרייסטמן סכום זה נמוך בהשוואה לחניונים סמוכים.
- עלות מנוי לחודש הינה בסך של 684 ₪ (כולל מע"מ), בעוד שבסביבה עלות זו נעה בגבולות של 750 ₪ - 1,200 ₪ (כולל מע"מ).
- התחשיב נערך לפי שיעור היוון שנתי של 7.5% להכנסות המתקבלות ו- 8.5% להכנסות עתידיות.

- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה למחצית בניין ברחוב כנפי נשרים 7 בא.ת. גבעת שאול (מחצית חלקה מס' 175 בגוש 30262), אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין רלי טרייסטמן – אגמי, עבור החברה הכלכלית ירושלים בע"מ, למטרת הכללתה בדוחותיה הכספיים של החברה (IFRS), נכון למועד הקובע 30/06/2016, עולים הפרטים הבאים:

- המבנה הינו בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, 4 קומות חניה תת קרקעית וקומת קרקע תחתונה.
- שטח החנייה עפ"י היתר 10,341 מ"ר. עפ"י היתר בנייה קיימים במבנה 270 מקומות חניה (38.3 מ"ר למקום), בפועל ישנן 280 חניות (36.9 מ"ר למקום).
- התחשיב נערך לפי שיעור היוון שנתי של 8.75% להכנסות המתקבלות ממקומות החניה.
- שווי מקומות החניה חושב כפונקציה של הרווח השנתי בשיעור ההיוון הנ"ל. שווי מקומות החניה נקבע בשומתה בסך של 29,770,000 ₪ (110,260 ₪ למקום חניה)[14].

- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה למחצית מבניין משרדים ומסחר "בית האומות" בדרך חברון 101 חלקה 86 בגוש 30114 (מגרש 24), אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין רלי טרייסטמן – אגמי, עבור חב' גירון פיתוח ובניה בע"מ, למטרת הכללתה בדוחותיה הכספיים של החברה (IFRS), נכון למועד הקובע 30/09/2016, עולים הפרטים הבאים:

[13] מגלם דמ"ש של כ-22.5 ₪/למ"ר.
[14] מגלם דמ"ש 21 ₪/למ"ר.

- המבנה הינו בניין משרדים ומסחר בן 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף חניה.
- קומת מרתף החניה הינו בשטח של 5,864 מ״ר כולל 175 מקומות חניה ו-144 מ״ר אחסנה (צוין כי יתכנו טעויות בפירוט השטחים בשל איכות עותק ההיתר; מגלם כ- 32.6 מ״ר/לחניה בהתייחס לשטחים דלעיל).
- החניון העילי בתשלום ומשמש בעיקר לקוחות מזדמנים. בחניון 83 מקומות חניה מתוכם 4 חניות לנכים.
- בהתאם להסכמי שכירות עדכניים (מהשנה האחרונה) עולה כי מקומות חניה הושכרו בגבולות של 556 – 808 ₪/למקום חניה.
- הוצג נתון השוואה מה״גן הטכנולוגי״ בו מושכרים בסה״כ 1,200 מקומות חניה תמורת 460 ₪/לחודש.
- בתחשיב השווי שטחי אחסנה פנויים חושבו לפי 35 ₪/למ״ר ומקומות החניה חושבו לפי 527 ₪/למקום חניה מקורה, לפי שיעור היוון 7.5%.

לסיכום, לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים שהוצגו ע״י הצדדים וכמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי דמי השכירות הראויים למקום חניה בנכס שבנדון הינם בסך של 740 ₪/לחודש.

ערכי שווי לאחסנה (מצב חדש):

<u>דמי שכירות בהתאם להסכמי שכירות במבנה שבנדון:</u>

1) מניתוח חוזה השכירות למקרקעין שבנדון (כמפורט בסעיף 7.3 לעיל), עולה כי דמי השכירות הינם בסך של 45 ₪/למ״ר לשימוש לאחסנה. בהתאם לסעיף 8.1 להסכם עולה כי דמי השכירות הנקובים בחוזה, הינם דמי שכירות ״נטו״, ויש לגלם בנוסף את רכיב היטל ההשבחה הצפוי בגין השימוש החורג.
2) בהליך נוסף אשר התקיים בפני (במקביל להליך דנן), הוצגו בפני הסכמי שכירות כמפורט להלן:
   - חוזה שכירות מיום 01/11/2014 ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:
     - המושכר: מחסן מס׳ 3 בשטח כולל של 170 מ״ר ברוטו ומחסן בשטח של 30 מ״ר ברוטו בקומה ח׳ 1, בקניון רב שפע ברחוב שמגר 16 (*).
     - מטרת השכירות: חניה ו/או אחסנה בלבד.
     - תקופת השכירות: 01/11/2014 ועד 31/12/2017.
     - דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 9,700 ₪ ובתוספת מע״מ כחוק (*).
     - רישיון: ״השוכר ישיג על חשבונו ואחריותו הוא את כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לשימוש הנ״ל במושכר והוא יישא בלבד באחריות

ובתוצאות לאי קיום הוראה כל שהיא על פי כל דין לעניין זה. מודגש בזאת כי הובהר לשוכר כי השטח של המושכר הינו חניון ואינו רשום בעירייה כשטח מסחרי. השוכר מצהיר בזאת כי המשכיר הביא לידיעתו כי היום לא קיים אישור מבחינה תכנונית להפעלת מחסן בשטח המושכר. מובהר בזאת כי באחריותו של השוכר להשיג רישיון להפעלת עסקו בחניון וכל כל רישיון אחר הנדרש עפ"י כל דין בהתחשב במיקומו של המושכר ובמטרתו".

(*) בהתאם לנספח להסכם השכירות מיום 01/11/2014, עולה כי הצדדים הגיעו להסכמה על הגדלת שטח המושכר וכן על שינוי חלק מתנאי הסכם השכירות, כדלקמן:

המושכר: 290 מ"ר ברוטו (השוכר יחזיר למשכיר שטח בגודל של 30 מ"ר ויקבל במקביל חזקה בשטח חלופי בגודל של 120 מ"ר).

דמי השכירות: כתוצאה מהגדלת שטח המושכר ב-38% יועלו דמי השכירות והניהול ב-38%.

- חוזה שכירות מיום 01/01/2007 ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:
  - המושכר: מחסן בשטח כולל של 252 מ"ר ברוטו הנמצא בקומת חh1 בקניון רב שפע ברחוב שמגר 16.
  - מטרת השכירות: חניה ו/או אחסנה בלבד.
  - תקופת השכירות: 01/01/2007 ועד 31/12/2011 (*).
  - דמי השכירות החודשיים בשנת השכירות הראשונה הינם בסך של 1,008 $ (לפי שע"ח יציג ביום התשלום ולא פחות מ-4.2 ₪/$ ובתוספת מע"מ כחוק)[15]. דמי השכירות יועלו מדי שנה ב-5% (*)
  - רישיון: "השוכר ישיג על חשבונו ואחריותו הוא את כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לשימוש הנ"ל במושכר והוא בלבד יישא באחריות ובתוצאות לאי קיום הוראה כלשהיא על פי כל דין לעניין זה. מודגש בזאת כי הובהר לשוכר כי השטח של המושכר הינו חניון ואינו רשום בעירייה כשטח מסחרי. השוכר מצהיר בזאת כי המשכיר הביא לידיעתו כי היום לא קיים אישור מבחינה תכנונית להפעלת מחסן בשטח המושכר. מובהר בזאת כי באחריותו של השוכר להשיג רישיון להפעלת עסקו בחניון וכל כל רישיון אחר הנדרש עפ"י כל דין בהתחשב במיקומו של המושכר ובמטרתו".

(*) בהתאם לנספח לחוזה השכירות עולה כי, תקופת השכירות תוארך ב-5 שנים נוספות מיום 01/01/2012 ועד 31/12/2016.

[15] למרות האמור לעיל, נקבע בחוזה, כי דמי השכירות החודשיים בשנת השכירות הראשונה יעמדו על סך השווה בשקלים ל-580$ בתוספת מע"מ כחוק, וזאת עבור חלקו של המשכיר בהוצאות הקמת המושכר.

דמי השכירות החודשיים בשנה הראשונה יעמדו ע"ס של 6,810 ₪; בשנה השנייה ע"ס 7,560 ₪; בשנה השלישית ע"ס 8,020 ₪, בשנה הרביעית ע"ס 8,500 ₪; בשנה החמישית ע"ס 9,000 ₪; הכל בתוספת מע"מ כחוק.

- חוזה שכירות מיום 01/02/2015 ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:
  - המושכר: מחסן בשטח של כ- 30 מ"ר בקומה ח' 1, בקניון רב שפע.
  - מטרת השכירות: אחסנה בלבד.
  - תקופת השכירות: 01/12/2015 ועד 31/12/2016.
  - דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 2,160 ₪ (ובתוספת מע"מ כחוק). התמורה כוללת בתוכה תשלום עבור הארנונה בגין המושכר.
  - רישיון: "השוכר ישיג על חשבונו ואחריותו הוא את כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך שימושו במושכר והוא בלבד יישא באחריות ובתוצאות לאי קיום הוראה כל שהיא על פי כל דין לעניין זה. מודגש בזאת כי הובהר לשוכר כי השטח של המושכר הינו חניון ואינו רשום בעירייה כשטח מסחרי. השוכר מצהיר בזאת כי המשכיר הביא לידיעתו עי היום לא קיים אישור מבחינה תכנונית להפעלת מחסן בשטח המושכר. מובהר בזאת כי באחריותו של השוכר להשיג רישיון להפעלת עיסוקו במושכר וכן כל רישיון אחר הנדרש עפ"י כל דין בהתחשב במיקומו של המושכר ובמטרתו".
- חוזה שכירות מיום 01/11/2014 ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:
  - המושכר: מחסן בשטח של כ- 120 מ"ר בקומה ח' 1, בקניון רב שפע.
  - מטרת השכירות: אחסנה בלבד.
  - תקופת השכירות: 01/12/2014 ועד 31/10/2016.
  - דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 8,640 ₪ (ובתוספת מע"מ כחוק). התמורה כוללת בתוכה תשלום עבור הארנונה בגין המושכר.
  - רישיון: "השוכר ישיג על חשבונו ואחריותו הוא את כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך שימושו במושכר והוא בלבד יישא באחריות ובתוצאות לאי קיום הוראה כלשהיא על פי כל דין לעניין זה. מודגש בזאת כי הובהר לשוכר כי השטח של המושכר הינו חניון ואינו רשום בעירייה כשטח מסחרי. השוכר מצהיר בזאת כי המשכיר הביא לידיעתו כי היום לא קיים אישור מבחינה תכנונית להפעלת מחסן בשטח המושכר. מובהר בזאת כי באחריותו של השוכר להשיג רישיון להפעלת עיסוקו במושכר וכן כל רישיון אחר הנדרש עפ"י כל דין בהתחשב במיקומו של המושכר ובמטרתו".

לסיכום, מעיון בחוזי השכירות הגעתי לכלל דעה כי דמי השכירות דלעיל מייצגים את דמי השכירות "נטו" לאחסנה. לדמי השכירות הנ"ל, נדרשות התאמות הן בגין גילום היטל ההשבחה החל על השוכר והן בגין ניכוי רכיב הארנונה[16] (ככל שנכלל). כאמור, בהתייחס לחוזה השכירות לנשוא השומה, הגעתי לכלל דעה כי יש להכיר בשוכר הנכס, המתפעל חנות "עוגן" כ-"שוכר מיוחד" אשר סביר כי נאלץ לשלם "פרמיה עודפת" על מחיר השוק, וזאת על אף היקף השטח אותו שכר. בהתאם יובא בחשבון מקדם התאמה של 0.95, לחוזה זה.

משקלול נתוני החוזים עולה כי דמי השכירות לאחסנה במרתף הנם בסך של 42.5 ₪/ למ"ר בממוצע, ללא גילום היטל השבחה שיחול על השוכר.

לשם בחינת דמי השכירות הראויים לאחסנה במצב חדש המגלמים את היטל ההשבחה, בהתאם להסכמי השכירות שלעיל, נערך תחשיב, ממנו עולה כי דמי השכירות הראויים הינם בסך של 58.6 ₪/למ"ר, כמפורט להלן:

ארנונה למ"ר	ריכוז נתוני דמ"ש בהתאם לחוזים וניתוחם						
28.0 ₪							
שכ"ד בנטרול ארנונה	**הערות**	**שכ"ד למ"ר**	**שכ"ד**	**תקופת השכירות**	**מטרת השכירות**	**שטח המושכר במ"ר**	**שוכר**
42.75 ₪	התאמה לגודל ו- "שוכר מיוחד" 0.95	45.00 ₪	31,500.00 ₪	החוזה נחתם ביום 21/08/2014 לתקופה של 10 שנים מיום פינוי השוכרים הקיימים	אחסנה	700	מרב מזון כל בע"מ - המבקשת בתיק שבנדון
46.16 ₪		46.2 ₪	13,386.0 ₪	01/11/2014-31/12/2017	חניה ו/או אחסנה	290	אקסוס
35.71 ₪		35.7 ₪	9,000.0 ₪	01/01/2012-31/12/2016	חניה ו/או אחסנה	252	שרה ידועב
44.00 ₪	ארנונה כלולה	72.0 ₪	2,160.0 ₪	01/12/2015-31/12/2016	אחסנה	30	בן דוד הודיה
44.00 ₪	ארנונה כלולה	72.0 ₪	8,640.0 ₪	01/01/2014-31/10/2016	אחסנה	120	בן דוד הודיה
42.52 ₪	ממוצע דמ"ש "נטו" לאחסנה (A)						
	היטל השבחה (X)						
26.43 ₪	דמ"ש למ"ר חניה מצב קודם (B)						
	ההשבחה [A-B=2X(A+X)]						
16.10 ₪	היטל ההשבחה למ"ר/לחודש (A-B)=(X)						
58.62 ₪	דמ"ש ראויים מצב חדש לאחסנה (A+X)						

[16] בהתאם להסכמי השכירות עולה כי עלויות הסבת השימוש בשטח המושכר מחניה לאחסנה, מוטלות על השוכר ובכלל זה כל התשלומים החלים ולרבות היטלים לרשות המקומית; רכיב הארנונה אינו מהווה חלק מדמי השכירות הראויים, שכן הארנונה מהווה הוצאה שוטפת החלה על המשתמש בנכס, בדומה להוצאות חשמל, מים וכד'. לפיכך יופחתו 28 ₪/למ"ר מדמי השכירות בחוזים הכוללים ארנונה.

נתוני השוואה (עסקאות מכר) לשטחי מסחר במבנה הנדון:

בנוסף בחנתי נתוני השוואה במבנה הנדון. בהתאם למערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים אותרו על ידי נתוני ההשוואה הבאים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר
030079-0178	04/02/2015	₪ 700,000	חנות	18	₪ 38,889
030079-0178	14/01/2016	₪ 1,400,000	חנות	25	₪ 56,000
030079-0178	25/06/2017	₪ 1,241,000	חנות	35	₪ 35,457
ממוצע בנטרול נתון חריג (באדום)					₪ 37,173

לשם ביצוע ההתאמות הדרושות ממסחר לאחסנה, בחנתי, בין היתר, את מחקר "דלפי" אשר נערך ופורסם על ידי לשכת שמאי המקרקעין בחודש פברואר 2017. במחקר נבחן, בין היתר, מהו המקדם באחוזים לשווי מרכיב הקרקע למ"ר בקומת מרתף (גובה המרתף הוא בהתאם לתקן, קומת המרתף מהווה חלק אינטגראלי מקומת הקרקע, והגישה למרתף היא באמצעות היחידה המסחרית וביחידת רישום אחת), בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע הוא 100%. בהתאם לממצאי המחקר עולה כי המקדם הממוצע הינו 51% (עוד נמצא כי החציון הינו 50% והשכיח הינו 50%).

כמו כן, נבחן מהו המקדם באחוזים לשווי מרכיב הקרקע למ"ר אחסנה עילי צמודה ליחידה המסחרית, ונמצא כי המקדם הממוצע הינו 57% (עוד נמצא כי החציון הינו 50% והשכיח הינו 50%).

בהתאם למחקר דלפי כמפורט לעיל, ובהתחשב בעובדה כי מיקום הנכס נשוא השומה הינו בקומת חניון תת קרקעי (-1) בו שטחי האחסנה אינם מקושרים פיזית ליחידות המסחריות אותן הם משרתים, ובהתחשב בעובדה כי מדובר בשטחים בנויים, הגעתי לכלל דעה כי המקדם הראוי לשטחי האחסנה במבנה שבנדון, כנגזרת משווי מ"ר בנוי מסחרי הינו בגבולות[17] של 25%.

בהתאם לאמור לעיל, שווי מ"ר בנוי לאחסנה הינו כ-9,300 ₪/למ"ר. דמי השכירות הנגזרים משווי זה (לפי שיעור היוון 8%) הינם בגבולות של 62 ₪/למ"ר לחודש לשימוש כאחסנה.

בהתייחס לניתוח מכלול הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי דמי השכירות הראויים לאחסנה, בנכס שבנדון, הינם בסך של 60 ₪/למ"ר (במעוגל).

[17] מקדם בשיעור דומה נקבע בשומת המייעצת של לבנה אשד, במבנה שבנדון, בגין שימוש חורג מחניה לאחסנה.

תחשיב הכרעה:

שווי מצב קודם - חניה	
שטח נשוא השומה במ״ר	656
שטח חניה ממוצעת במ״ר	28.0
סה״כ מס׳ חניות	23.4
דמ״ש חודשיים למקום חניה	₪ 740
דמ״ש שנתיים למקום חניה	₪ 8,880
הכנסה שנתית	₪ 208,046
שיעור היוון	8.0%
שווי במצב קודם כחניה לצמיתות	₪ **2,600,571**
שווי מצב חדש שימוש חורג לאחסנה ל-5 שנים + שווי כחניה בדחייה	
שטח אחסנה במ״ר	656
דמ״ש חודשיים למ״ר בנוי אחסנה	₪ 60
דמ״ש שנתיים למ״ר בנוי אחסנה	₪ 720
מקדם הפחתה ליחס ברוטו-נטו / גודל	0.85
הכנסה שנתית	₪ 401,472
שיעור היוון	8.0%
תקופת השימוש החורג בשנים	5
הכנסות משימוש חורג ל-5 שנים (A)	₪ 1,602,961
שווי לצמיתות כחניה בדחיה ל-5 שנים בש.ה. 8% (B)	₪ 1,769,905
שווי במצב חדש (A+B)	₪ **3,372,867**
ההשבחה הגולמית	₪ **772,295**
בניכוי עלויות התאמה להסבת השימוש במבנה מחניה לאחסנה	₪ 257,000
סה״כ ההשבחה	₪ 515,295

9. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן ההשבחה בנכס החלה בנכס המקרקעין שבנדון, בגין אישור השימוש החורג הובאו בין השאר הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. מיקומו של הנכס ברחוב שמגר 16, בשכונת "רוממה", בירושלים.
9.2. רמת הפיתוח הסביבתי.
9.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.
9.4. מאפייני השטח נשוא השומה (לרבות קומה, שטח, רמת גמר, פונקציונאליות).
9.5. המצב התכנוני החל על הנכס נשוא חוות הדעת במצב הקודם ובמצב החדש.
9.6. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה" היא עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור השימוש החורג במצב החדש אל מול המצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.
9.7. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר לשימוש חורג.
9.8. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא חוות הדעת, ולתכונותיו הייחודיות.
9.9. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו מועד אישור השימוש החורג בהחלטת ועדת המשנה מיום 26/10/2016.

10. <u>שומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה, במסמכי ההשלמה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון הידועים כחלק מחלקה 178 בגוש 30079, בגין אישור השימוש החורג לתקופה של 5 שנים, הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג ל- 5 שנים	26/10/2016	₪ 515,295	₪ 257,647

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

הערה: לאור העובדה כי בשומה זו קוזזו מלא עלויות ההתאמה הרלוונטיות בגין השימוש החורג שבנדון, ככל ותאושר בעתיד תקופה נוספת לשימוש החורג, אין להכיר בקיזוז עלויות התאמה אלו מההשבחה פעם נוספת[18].

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

[18] זאת, כפי שאף נקבע בשומה מייעצת של השמאית המכריעה לבנה אשד בשומתה מיום 14/05/2012, לשימוש חורג מחניה לאחסנה בקומת המרתף הנדונה, נכון ליום 12/10/2009, לשטח של 1,090 מ"ר.