תאריך: 31/03/2024

מספר מינוי: 160-2023

מספרנו: 244-160-2023

לכבוד

המבקש, מר מנחם הרץ
באמצעות השמאי יניב רפאל
בדו"אל yyrr@zahav.net.il

המשיבה, ועדה לתכנון ולבניה בית שמש
באמצעות השמאים יניב אסולין ואשרית יעקובי
בדו"אל asolinyaniv@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 5935, חלקה 22 (חלק)

בן איש חי 13, דירה 4, שכונת קנה הבושם, בית שמש

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 160-2023 מיום 27/3/2023, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1 שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש, מיום 16/11/2022, ערוכה על ידי יניב אסולין, שמאי מקרקעין ואושרית יעקובי, שמאית מקרקעין וכן תגובתם לשומת המבקש שהתקבלה ביום 3/5/2023.

1.2 שומה מטעם המבקש, מר מנחם הרץ, מיום 4/4/2023, ערוכה על ידי יניב רפאל, שמאי מקרקעין.

1.3 ביום 6/6/2023 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 6/6/2023 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת חוות הדעת

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - שימוש חורג.

גורם המימוש - בקשה להיתר לשימוש חורג בקשה להיתר מס' 20210385.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. התייחסות לשומה מטעם המבקש.

ג. התייחסות נוספת שנמסרה במסגרת הדיון.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. הסכם שכירות.

ג. נסח רישום.

ד. אישור זכויות מהחברה המשכנת.

ה. בקשה לשימוש חורג.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
בקשה לשימוש חורג	5/4/2022

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 14/6/2023.

הסיור נערך בנוכחות שמאי הצדדים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	יח"ד מבניה רוויה.
גוש	-	5935.
חלקה	-	22 (חלק).
שטח רשום של החלקה	-	7,536 מ"ר.
שטח רישוי של היחידה[1]	-	107.62 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	חכירה מהוונת.
כתובת	-	רחוב בן איש חי 13, יחידה מסחרית, שכונת קנה בושם, בית שמש.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה את חלק מחלקה 22 בגוש 5395 וממוקם ברחוב בן איש חי 13, שכונת קנה הבושם בבית שמש.

שכונת קנה הבושם הידועה גם בתור שכונת חפציבה ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר בית שמש בסמיכות לכביש מס' 3855.

אזור הנכס מאופיין בעיקר בבניה רוויה בת 6-7 קומות מבניה חדשה.

חלק מהבניינים כוללים תוספות בניה מאוחרות.

בשכונה מספר מבני ציבור.

ממזרח לשכונה ממוקם פארק מגדל המים ומדרום לה בית העלמין בית שמש.

הרחוב:

רחוב בן איש חי הינו רחוב דו סיטרי ראשי בשכונה. ברחוב פועלת תחבורה ציבורית.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות.

7.2. תיאור הנכס

החלקה:

חלקה 22 בגוש 5935 בשטח רשום של 7,536 מ"ר.

החלקה בעלת צורה לא רגולרית דמוית מלבן קטום עם חזית מזרחית לרחוב רבי צדקה וחזית מערבית לרחוב בן איש חי. על החלקה בנויים 6 בניינים.

[1] בהתאם להיתר בניה מס' 20040131 ובקשה לשימוש חורג מס' 29210385 (נשוא ההחלטה).

<u>הבניין</u>:

הבניין בו ממוקם הנכס הנדון הינו מבנה מבניה רוויה בת 8 קומות.

הבניין בנוי כך ש-3 קומות ממוקמות מתחת למפלס ה-0.00 ו-4 קומות מעל מפלס ה-0.00 (בבניין מתוכננת גם קומה עליונה נוספת).

הקומות הממוקמות מתחת למפלס ה-0.00 כוללת יחידות דיור וחללים.

בבניין 26 יח"ד מאושרות.

בבניין מותקנת מעלית נוסעים.

בבניין קיימת תוספת בניה בפועל ובין היתר בקומת הקרקע התחתונה.

בבניין ממוקם סניף של קופ"ח מאוחדת+מרפאת שיניים.

חלק משטחי החללים בקומות התחתונות כבר בנויות במועד הביקור בנכס.

<u>היחידה</u>:

הדירה הנדונה מהווה יחידת דיור שהוסבה לשימוש מסחרי.

<u>שימוש מקורי</u>:

הדירה מהווה במקור דירת 5 חדרים. חלוקת הדירה בהתאם לתשריט הינה כדלקמן:

חדר אורחים, 2 חדרי שינה, ממ"ד, יחידות הורים, חדר רחצה, חדר שירות, שירותי אורחים וחצר.

היחידה ממוקמת בקומת קרקע (מפלס 0.00).

<u>השימוש המבוקש והקיים בפועל</u>:

עפ"י הבקשה לשימוש חורג ממגורים למסחר השימוש בפועל הינו לצרכניה.

בהתאם לעולה מהביקור בנכס, מרבית קירות הפנים של דירת המגורים נהרסו לצורך יצירת חלל מסחרי. הצרכניה כוללת שטח משרד (במקור שימש לחדר רחצה), מחסן (במקור שימוש לממ"ד) ושטחי מכירה ותשלום בחלל מרכזי פתוח.

לצורך ההתאמה של הנכס לשימוש המבוקש בוצעו בו עבודות הריסה פנימית נרחבות וכן שינויים בפתחים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1 העתק רישום מקרקעין:

בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 17/1/2023 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים כדלקמן:

גוש	-	5935.
חלקה	-	22.
מס' קודם	-	5935/13.
שטח החלקה	-	7,536 מ"ר.
בעלות	-	רשות הפיתוח, בשלמות.
הערות	-	הערת על הפקדת תכנית, סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, בש/מק/164 ד' לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש.

8.2 אישור זכויות חברה משכנת:

בהתאם לאישור זכויות מאת חפציבה שיכון ופיתוח בע"מ בפירוק (להלן: "אישור זכויות חברה משכנת") מיום 11/4/2021 עולים הפרטים כדלקמן:

הזכות	-	חכירה מהוונת בתיק מנהל מס' 12318521מ'.
גוש	-	5935.
חלקה	-	22 (חלק).
מגרש	-	112.
כתובת	-	מבנה 06, דירה 4.
הסכם	-	מיום 4/5/2004.
בעלי הזכויות	-	הרץ מנחם.

8.3 הסכם שכירות:

בהתאם למידע שנמסר על ידי המבקש, נחתם הסכם שכירות (הוצג חלקית בשומת המבקש) ביום 20/5/2020 וממנו עולים הפרטים כדלקמן:

"המשכיר"	-	מנחם הרץ ע"י ב"כ יוסף הרץ.
"השוכר"	-	עמיחי אזרזר.
		שרה אזרזר.
דמ"ש חודשיים	-	4,000 ₪.
תקופת השכירות	-	36 חודשים מיום 1/6/2020 עד 31.5.2023.
אופציה	-	תוספת 36 חודשים בתוספת 5% מדמ"ש.
מיסוי	-	כל תוספת מיסים שיחולו על הסכום הנ"ל יהיה ע"ח השוכר.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

מצב קודם

9.1. תכנית בש/164 "מחסיה שכונת מגורים"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4874 מיום 30/1/2000.

מגרש - 112.

ייעוד - אזור מגורים 3 מיוחד.

שטח - 7,574 מ"ר.

זכויות בניה:

שטח עיקרי - 10,710 מ"ר.

שטחי שירות - 2,140 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ומרתפים)

מחסנים - 8 מ"ר/יח"ד.

מס' קומות - 26.

מס' יח"ד - 126.

9.2. תכנית 102-0218040

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7691 מיום 15/1/2018.

ייעוד - אזור מגורים ג'.

מטרת התכנית:

הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

שינוי קווי בניין.

הסדרת דרכים ותנועה.

הסדרת שצ"פים ושטחים למבני ציבור.

עיקרי הוראות בניה:

קביעת הבינוי לתוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח ותוספת קומה לדירות הגג.

הגדלת שטחי הבניה.

קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאי לקבלת היתר בניה בשטח.

קביעת הוראות להריסת חריגות בניה.

קביעת הוראות לסטיה ניכרת.

קביעת קווי בניין.

מגורים ג׳:

נספח הבינוי הוא מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס׳ יח״ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס׳ קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים.

מגרש 112:

שטח	-	7,550 מ״ר.
שטח עיקרי מעל כניסה קובעת	-	15,712.3 מ״ר.
שטח שירות מעל כניסה קובעת	-	884 מ״ר.
שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת	-	4,033 מ״ר.
שטח שירות מתחת לכניסה קובעת	-	4,598 מ״ר.
מס׳ יח״ד	-	150.
קו בניין אחרוי	-	3 מ׳.
קו בניין קידמי	-	3 מ׳.
מחסנים	-	חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 6 מ״ר. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.

שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בעמודות צומחות בלבד.

קומת הגג תבוצע בנפרד ללא תלות בדירות התחתונות או בדירות הסמוכות.

לא תותר בניית קומת עמודים.

בבניה בתחום האופציה התכנונית שהוצגה בבקשה המקורית להיתר תותר בניה יחידנית ללא תלות בדירות התחתונות או העליונות.

זכויות בניה ליחידת הדיור הנדונה:

שטח קיים	-	107.62 מ״ר
שטח מוצע	-	32.19 מ״ר
סה״כ	-	139.81 מ״ר

ההרחבה מהווה הרחבה של חדרים קיימים ע״ח שטח חצר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

10. רישוי

תיק בניין 779100130:

מצב קודם

10.1. היתר בניה מס׳ 20040110 מיום 23/8/2004, ניתן בהתאם לבקשה להיתר בניה מס׳ 20030447 לבניית כלונסאות וקורות קשר בלבד.

10.2. היתר בניה מס׳ 20040131 מיום 14/10/2004, ניתן בהתאם לבקשה להיתר בניה מס׳ 20040213 לבניה של בניין חדש (בניין 6) עבור 26 יח״ד.

שטח עיקרי מוצע - 2,091.6 מ״ר

שטחי שירות מוצעים - 538.75 מ״ר.

שטח הדירה הנדונה, דירה מס׳ 4, מפלס 0.0, להלן טבלת השטחים מתיק הבניין:

תאור הדירה	שטח עיקרי	ממ״ד	חלק יחסי משטחים משותפים	סה״כ שטח ברוטו (מכירה)	אופציה לתוספת מרפסת שירות
5 חד׳ + גינה	99.62 מ״ר	8 מ״ר	8.28 מ״ר	115.9 מ״ר	2.4 מ״ר

שטח כולל לרישוי ללא חלק יחסי ברכוש משותף 107.62 מ״ר.

בתיק הבניין קיימות בקשות היתר נוספות שאינן נוגעות ליחידה זו.

מצב חדש

10.3. בקשה להיתר מס׳ 20210385:

מבקש - הרץ מנחם.

תאור בקשה לשימוש חורג - בקשה להיתר הכוללת שימוש חורג מדירת מגורים למסחר לתקופה של 5 שנים+תוספת פרגולה במפלס 0.0.

כתובת - בן איש חי 13, דירה 4, בית שמש.

זיהוי - גוש 5935, חלקה 22, מגרש 112.

שטח - שטח עיקרי 107.62 מ״ר, שטח אחר 38.11 מ״ר.

אישור תחילת העבודות מותנה בהריסת הבניה הקלה.

הבקשה אושרה ביום 5/4/2022.

מבדיקה שנערכה באתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש עולה, כי טרם הופק היתר בנייה לבקשה הנ״ל.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות ההשבחה	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
בקשה לשימוש חורג	₪ 358,036	₪ 179,018	0	0

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים מסכימים, כי ההשבחה בנכס הנדון מקורה רק מהבקשה לשימוש חורג בתיק 20210385, אך חלוקים לגבי היקף ההשבחה שנוצרה בגין בקשה לשימוש חורג זו.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת יובהר, כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

ריכוז עמדות הצדדים:

	שומת המשיבה	שומת המבקש
מהות ההשבחה	תוספת שימושים במקרקעין.	אין מחלוקת לגבי מרכיב זה.
אופן חישוב ההשבחה	ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "קונפינו".	אין מחלוקת לגבי מרכיב זה.
שווי מ"ר בנוי	מגורים: 20,000 ש"ח/מ"ר. מסחר: 21,000 ש"ח/מ"ר. דמי"ש למסחר: 120 ש"ח/מ"ר.	מגורים: 22,776 ש"ח/מ"ר. תוספת שווי של 5% בגין פונקציונליות לשימושים אחרים: 23,915 ש"ח/מ"ר. מסחר: 17,067 ש"ח/מ"ר. דמי"ש למסחר: 55 ש"ח/מ"ר.
שיעור היוון	שיעור היוון למגורים: .3.5%. שיעור היוון למסחר 6.9%. שמאי המשיבה מפנה לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2022 שהינו 6.7% למסחר.	שיעור היוון למגורים: 3%, לחיזוק טענתו הוא מפנה להכרעת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 5708/54 שקבע שיעור היוון למגורים בין 3%-3.5%. שיעור היוון למסחר במיקום שכונתי עם חשיפה נמוכה: 8%.

	שמאי המשיבה מפנה להכרעת השמאי אלי כהן מיום 15/8/2018 בגו"ח 5151/20, רחוב נהר הירדן 6 בבית שמש בה נקבע שיעור היוון של 7.2% למסחר ושל 3.5% למגורים.	
מימוש מיטבי	שימוש ביניים למסחר ושווי דחוי למגורים.	השארת הדירה כדירת מגורים.
עלויות התאמה בתחילת התקופה	לא חושבו עלויות התאמה. הבינוי כחנות קיים בפועל, בהתאם להחלטות ועדות הערר בנושא אין להכיר בעלויות שבוצעו טרם הבקשה. השומה נערכת ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי. הנכס הושכר למסחר מיום 1/6/2020 ואילו המועד הקובע 5/4/2022 ולכן בשווי מצב קודם יש להפחית משווי הדירה עלות השבחה ממסחר למגורים. לטענתו, עלויות ההתאמה בשומת המבקש בסך 150,000 ש"ח הוגשו ללא ביסוס והן כוללות עבודות הריסה ופינוי של חריגות בניה בחצר בהתאם לתנאי לאישור הבקשה ואין להכיר בעלויות אלו.	אטימת דלת כניסה מחדר מדרגות, כולל פירוק דלת, סגירה בקיר בלוקים טיח צבע ופינוי. הריסת קירות פנים בשטח כולל של 20 מ'. פירוק דלתות. תיקון ריצוף צבע וטיח. הפיכת ח.רחצה למשרד. שינויים בתשתית וארון חשמל. התקנת תאורה למסחר. הגדלת פתח כניסה ל-1.4 מ'. התקנת דלת דו כנפית בכניסה. פתיחת מרפסת שירות. הכשרת שטח חצר כולל תאורה. הריסה ופינוי בנייה קלה בשטח 50-70 מ"ר, כולל פינוי במכולה לאתר מורשה. סה"כ עלות 150,000 ש"ח
עלויות התאמה בסוף התקופה	לא חושבו עלויות התאמה. הוא מפנה לשומת השמאי המכריע, יהודה פלד, בגו"ח 5708/54 שם נקבע, בין היתר, שאין להכיר	150,000 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	בעלויות התאמה מאחר שבחוזה השכירות השוכר מתחייב להחזיר את המושכר בתום תקופת השכירות כפי שהייתה במקור. כמו כן לטענתו, עלויות ההתאמה בשומת המבקש בסך 150,000 ש"ח בשני מצבי התכנון יוצרות כפל הכרה בעלות הריסת בנייה בלתי חוקית.	
מושע/ריבוי בעלים היכולים להתנגד לשימוש המבוקש למסחר	אין מקום להפחתה. לראיה בעת פרסום הבקשה לשימוש חורג לא הוגשו התנגדויות. בסביבת הנכס בכל בניין קיימים שטחים המשמשים למסחר בשטחי החניה / שטחי האחסנה / שטחי המגורים. על כן שימושים שונים בשטחים ביעודים שונים אינם מהווים עילה להתנגדות השכנים ואין צורך בהסכם שיתוף.	נקבע מקדם 0.95. קיימת פגיעה בשכנים והעדר הסכם שיתוף המסדיר את השימוש המסחרי בין בעלי הנכס והשכנים בבניין.
מקדם העדר חשיפה לעומת מרכז מסחרי	אין מקום להפחתה. הנכס ממוקם על כביש ראשי ללא כל מגבלת חשיפה.	נקבע מקדם 0.95. לא קיימת חשיפה ללקוחות המגיעים לשטחי מסחר צמודים, אשר מהווים לקוחות פוטנציאלים לנכס הנדון.
הפחתה לנגישות	אין מקום להפחתה בגין נגישות. כיום גרים בבית שמש למעלה מ-140 אלף תושבים והיא גדלה משנה לשנה בקצב מהיר הודות לאוכלוסייתה החרדית וקצב הגידול הדמוגרפי הגבוה האופייני לה. לטענתו, שמאי המבקש מפחית בגין העדר חשיפה ונגישות פעמיים, הן בקביעת שווי דמ"ש חודשיים למסחר (שם הפחית 25%) והן בתחשיב	נקבע מקדם 0.95. העדר חניה, העדר מקומות עצירה לפריקת מטען, פתח גישה אחד בלבד והגדלת סיכון לחיי אדם במילוט במצבי חירום.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	ההשבחה שם הפחית 5% בגין העדר חשיפה והפחתה נוספת בשיעור 5% בגין העדר נגישות. הוצגו שומות מכריעות כדלקמן: שומת השמאי המכריע, יהודה פלד, בגו"ח 5708/54, רחוב ישראל גרוסמן 3 בבית שמש בה נקבע דמ"ש בסך 128 ש"ח/מ"ר לדירת מגורים שבה אושר היתר בניה לשימוש חורג למסחר - בעלת נגישות דומה. שומת השמאי המכריע, אלי כהן, בגו"ח 5151/20, רחוב נהר הירדן 6 בבית שמש בה נקבעו דמ"ש בסך 170 ש"ח/מ"ר לדירת מגורים שבה אושר היתר בניה לשימוש חורג למסחר.	
מקדמים התאמה לפונקציונליות	לא בוצעה התאמה לפונקציונליות. דמ"ש שנקבעו הנם דמ"ש ממוצעים למסחר. בכל עסק פעיל יש הקצאה של שטח למשרד וכן קיים הצורך במציאת פתרון מיגון, הגם שבמקרה הנדון, כפי שנצפה בעת הביקור בנכס, הממ"ד משמש כשטח מסחר.	בנכס קיים שטח משרד של 4 מ"ר. 2 חדרי רחצה שהוסבו למשרד, תא שירותים ובשטח כולל של 9 מ"ר. ממ"ד בשטח ברוטו 13.5 מ"ר. סה"כ שטח 26.5 מ"ר. לשטחים הנ"ל נקבע מקדם 0.8.
מקדם לחצר	חצר קדמית 0.25. חצר אחורית 0.25. לחיזוק טענתו מפנה שמאי המשיבה ל-5 שומות מכריעות בהם נקבע מקדם שווי קרקע לחצר פתוחה במסחר, ממוצע בשיעור של 26%.	חצר קדמית 0.3. חצר אחורית 0.25.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>פירוט נתוני השוואה בשומת המשיבה</u>:

<u>ערכי שווי למגורים</u>:

הוצגו עסקאות השוואה למגורים ממערכת שע"מ-מידע נדל"ן, מרחוב בן איש חי עליהן לא חלה תכנית המאפשרת הרחבות כדלקמן:

יום מכירה	גו"ח	קומה	חד'	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	תמורה מתואמת למועד הקובע בש"ח	תמורה מתואמת למ"ר בש"ח
23.12.2021	5934/22	10	3	84	1,500,000	1,500,000	17,857
20.12.2021	5934/22	1	4	95	1,850,000	1,850,000	19,474
16.11.2021	5934/18/10	1	3	76	1,560,000	1,560,000	20,526
22.07.2021	5934/22	2	3	71	1,310,000	1,375,500	19,373
29.07.2021	5934/22	2	4	78	1,446,000	1,518,300	19,465
08.07.2021	5934/22	3	3	71	1,290,000	1,354,500	19,077
29.06.2021	5934/18/71	6	3	76	1,480,000	1,554,000	20,447
24.06.2021	5934/18/70	5	3	76	1,300,000	1,365,000	17,961
11.04.2021	5934/23/8	3	3	75	1,395,000	1,492,650	19,902
18.03.2021	5934/23/57	4	4	80	1,350,000	1,458,000	18,225
07.03.2021	5934/18/51	1	3	84	1,450,000	1,566,000	18,643
23.01.2022	5934/22/3	3	4	96	1,750,000	1,925,000	20,052
ממוצע							19,250

בהתאם לעסקאות הנ"ל, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי למגורים לסך של 20,000 ש"ח.

<u>ערכי שווי למסחר</u>:

<u>הוצגו נתוני 3 חוזי שכירות לשטחי מסחר מרחוב בן איש חי 38 כדלקמן</u>:

חוזה שכירות - קופ"ח כללית:

בתאריך 30/1/2017 נחתם חוזה שכירות בין רימינסון נכסים בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין שירותי בריאות כללית, אגודה עותמנית רשומה 611/99 (להלן: "השוכר") להשכרת הקומה העליונה מתוך שלוש קומות ברמת מעטפת בשטח 435 מ"ר בתוספת העמסה של 15% עבור שטחים ציבוריים, בסה"כ 500 מ"ר. דמי השכירות החודשיים הינם 95 ש"ח/מ"ר לשטח המושכר בתוספת השטחים הציבוריים ובתוספת דמי ניהול ביחס למושכר בסך השווה לעלות כל הוצאות, ניהול, אחזקה

ותחזוקת המרכז המסחרי בשיעור חלקו היחסי של המושכר ביחס לכלל הנכסים המיועדים להשכרה ובלבד שדמי הניהול לא יעלו על 15 ש"ח/מ"ר.

חוזה שכירות - קופ"ח לאומית:

בתאריך 19/8/2020 נחתם חוזה שכירות בין רימינסון נכסים בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין לאומית שירותי בריאות אגודה עותמנית (להלן: "השוכר") להשכרת מלוא הקומה האמצעית בבניין בשטח 500 מ"ר ברוטו בתוספת 15% העמסת שטחים ציבוריים, סה"כ 575 מ"ר. תקופת השכירות הינה 120 חודשים שתחילתם במועד חתימת החזה. תמורת דמי שכירות חודשיים של 80 ש"ח/מ"ר ברוטו בתוספת 13 ש"ח דמי ניהול.

חוזה שכירות - שפע ברכת ה':

בתאריך 13/8/2017 נחתם חוזה שכירות בין בין רימינסון נכסים בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין שפע ברכת ה' בע"מ (להלן: "השוכר") להשכרת מלוא הקומה התחתונה בבניין בשטח 399.24 מ"ר וקולונדה בשטח של 118.9 מ"ר. תמורת דמי שכירות של 54,000 ש"ח/חודש בתוספת דמי ניהול אשר נקבע על סך השווה לעלות המשולמת על ידי המשכיר לחברת ניהול בגין שליש משטח הנכס ברוטו בצירוף 15%. ככל שתהיה מניעה מאת הרשויות להשכרת שטח הקולונדה ולשוכר לא יהיה ניתן לעשות שימוש בשטח הקולונדה, יופחתו דמי השכירות בשיעור של 100 ש"ח/מ"ר קולונדה שבו לא נעשה שימוש.

לאור האמור, דמ"ש החודשיים ללא שטח הקולונדה הינם בסך 42,110 ש"ח בתוספת דמי ניהול.

בנוסף, הוא מחשב תוספת לדמי השכירות לכל תשלום דמי ניהול העולה על 6.15 ש"ח/מ"ר כאשר דמי הניהול בבניין הינם 13 ש"ח/מ"ר.

מהנתונים הנ"ל ובתוספת התאמה למועד בשיעור של 10%+ ותוספת לשטח קטן 10%+ מתקבלים דמ"ש חודשיים למ"ר מסחרי בסך של 127 ש"ח/מ"ר.

<u>שמאי המשיבה מפנה לשומות מכריעות כלדקמן</u>:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי/מבונה למסחר
מוטי דיאמנט	34357	25	יחזקאל הנביא 22,24	27/9/2017	13,500 ש"ח/מ"ר מבונה
יהודה פלד	5708	53	ישראל גרוסמן 3	27/2/2020	דמ"ש למ"ר מסחר 128 ש"ח, בהתאם לשיעור היוון בהחלטה בשיעור של 7.4%, מתקבל שווי מ"ר בנוי של 20,757 ש"ח
דנה שיחור	5935	42	בן איש חי 39	24/4/2018	12,800 ש"ח/ מ"ר מבונה
אייל יצחקי	5 חלקות בגושים 30034 ו-80035			19/2/2018	12,500 ש"ח/מ"ר מבונה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>שמאי המשיבה מפנה למכרז רמ"י למגרשים בייעוד מסחרי</u>:

בשנת 2017 שווקו 3 מגרשים למסחר בבית שמש, כדלקמן:

מס' מכרז	מועד החלטה	שכונה	מגרש	סה"כ קרקע ופיתוח בש"ח	שטח עיקרי במ"ר	מחיר מ"ר עיקרי בקומת קרקע למסחר בש"ח
ים/219/2017	20/11/2017	ד' 2	802	4,326,866	500	8,654
ים/219/2017	20/11/2017	ד' 2	803	6,319,421	750	8,462
ים/300/2017	2/7/2017	ד' 1	903	1,413,961	130	10,877
ממוצע						9,319

שמאי המשיבה מפנה לשומת השמאי המכריע, אייל יצחקי, ביחס ל-5 חלקות בגושים 30034/800345, שם נותחו מכרזים אלו ובה נקבע, כי רק שליש מזכויות הבניה ינוצלו בקומה עליונה ובהנחה שהמקדם לקומה עליונה הוא 0.3 ובהתאמה של 4% למועד הקובע מתקבל שווי מבונה למ"ר של 12,500 ש"ח.

<u>עסקת מכר</u>:

ביום 28/4/2022 נחתם הסכם בין "מיגרו ישראל בע"מ" לבין "שמואל שלום שפע נכסים ויזמות 2014 בע"מ" לממכר מלוא הזכויות בנכס הידוע כחלק מחלקה 5 בגוש 5381 בשטח של 835.5 מ"ר ומתנהל בתיק רמ"י מס' 10964581מ' תמורת סך 24,534,000 ש"ח בתוספת מע"מ, מתקבל שווי בנוי של 29,365 ש"ח/מ"ר.

חוזה שכירות בנכס הנ"ל:

ביום 2/5/2019 נחתם הסכם שכירות בין "מיגרו ישראל בע"מ" לבין שירותי בריאות כללית להשכרת חלק ממרכז מסחרי בשטח של 260 מ"ר, ברחוב שפת אמת 4, שכונת גבעת שרת בבית שמש, הידוע כגו"ח 5381/5, דמ"ש חודשיים הינם 130 ש"ח/מ"ר (ע"פ השטח שימדד בפועל על ידי מודד מוסמך). דמ"ש מגלמים בפועל היוון תשואה למסחר בשיעור של 5.31%.

לאור האמור נקבע שווי מ"ר בנוי בגישת העלות בגבולות של 21,000 ש"ח ובשיעור היוון של 6.9% מתקבל דמ"ש בגבולות 120 ש"ח/מ"ר.

ביחס לעסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקש הוא מציין, כי הן אינן מתבססות על שטחים נכונים וכוללות גם יתרת זכויות בנייה. שמאי המשיבה מפנה לעסקת השוואה בשומת המבקש בגו"ח 5935/18, רחוב בן איש חי 31/15 ממועד 28/8/2022 השטח בשומת המבקש 70 מ"ר בהתאם לדיווח מס שבח, כאשר בפועל שטח הדירה הינו 78.04 מ"ר ובנוסף הדירה כוללת זכויות בנייה בשטח של 27.64 מ"ר. בהתחשב בשטח הדירה המדויק והפחתת שווי זכויות הבנייה מתקבל שווי מ"ר בנוי גבוה יותר.

<u>פירוט נתוני השוואה בשומת המבקש</u>:

<u>ערכי שווי למגורים</u>:

<u>הוצגו עסקאות השוואה של מכר יח"ד בסביבת הנכס, ממערכת שע"מ-מידע נדל"ן, כדלקמן</u>:

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	התאמה למועד	התאמה לקומה	התאמה לשטח	שווי מ"ר בנוי מתואם בש"ח
30/8/2022	5935/19/45	בן איש חי 34/45	98	2,440,000	0.94	1	1	23,404
28/8/2022	5935/18	בן איש חי 31/15	70	1,800,000	0.95	1.03	0.9	22,645
12/6/2022	5935/22	בן איש חי 19/17	99	2,500,000	0.98	1.05	1	25,985
24/2/2022	5935/23/2	בן איש חי 23/2	89	1,850,000	1.02	1	1	21,202
15/1/2022	5935/19/126	בן איש חי 40/10	67	1,690,000	1.03	1.04	0.9	24,318
5/3/2020	5935/19	בן איש חי 32, לא ידוע מס' דירה	94	1,710,000	1	1.05	1	19,101
ממוצע								22,776

בהתאם לסיכום עסקאות ההשוואה קבע שמאי המבקש שווי מ"ר בנוי של 22,776 ש"ח.

<u>הוצג העתק חוזה שכירות לדירת גן בבניין הנדון - דירה מס' 3 הבנויה בקיר משותף עם הנכס הנדון</u>:

כתובת - בן איש חי 13/3.

תקופת שכירות - 20/5/2024 - 20/5/2023.

תיאור הנכס - דירת 4 חד' + גינה.

דמ"ש חודשיים - 5,000 ש"ח.

<u>ערכי שווי למסחר</u>:

<u>הוצגו עסקאות השוואה למסחר ממערכת שע"מ-מידע נדל"ן כדלקמן</u>:

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	התאמה למועד	התאמה לחשיפה	התאמה לשטח	שווי מ"ר בנוי מתואם בש"ח
23/2/2022	5942/12/10	יהודה הנשיא 15	67	1,500,000	1	0.7	0.95	14,888
13/2/2022	34281/353	שד' האמוראים 1	88	2,505,615	1	0.7	0.95	18,934
14/8/2021	34281/339	שד' האמוראים 9	60	1,434,387	1	0.7	0.95	15,898
20/7/2021	34281/382	שד' האמוראים	75	2,105,999	1	0.7	0.95	18,673

<u>שומת השמאי המכריע, שלומי יפה, בגו"ח 34294/57 למועד קובע 26/5/2021, שם נקבע שווי למסחר כדלקמן</u>:

שווי מ"ר מבונה	-	13,000 ש"ח
בתוספת יזמות 1.15	-	14,950 ש"ח
בתוספת ע.בניה שנת 2004	-	2,925 ש"ח
בתוספת עלויות הסבה כוללות בינוי + חצר משוקלל 105 מ"ר	-	279,391 ש"ח
עלות הסבה למ"ר	-	2,661 ש"ח
סה"כ עלות בנייה למ"ר	-	5,586 ש"ח
סה"כ שווי מ"ר	-	20,536 ש"ח
התאמה למועד 1.1	-	22,589 ש"ח
התאמה לחשיפה ומיקום	-	0.75 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	-	16,942 ש"ח/מ"ר

<u>חוזה שכירות למסחר – מספרה בדרך יצחק רבין 19/5</u>

שטח חנות	-	40 מ"ר
דמ"ש	-	4,100 ש"ח
דמ"ש למ"ר	-	102.5 ש"ח
התאמה לגודל ומיקום 0.7	-	72 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

חוזה שכירות בנכס מושא השומה:

- שטח חנות משוקלל - 124.45 מ״ר
- דמ״ש חודשיים - 4,000 ש״ח
- דמ״ש למ״ר - 32.14 ש״ח

סיכום נתונים לשימוש מסחרי:

- ממוצע עסקאות מ״ר בנוי - 17,067 ש״ח
- שיעור היוון - 6.7% (לעסקאות ההשוואה באזורים חדשים)
- דמ״ש חודשיים למ״ר נטו - 95 ש״ח
- דמ״ש למ״ר ברוטו 1.15 - 83 ש״ח

שקלול הנתונים:

	דמ״ש למ״ר	משקל	סה״כ
ממוצע עסקאות מרשות המיסים	83 ש״ח	0.25	20.72 ש״ח
עסקת השוואה דרך יצחק רבין	72 ש״ח	0.25	17.94 ש״ח
חוזה שכירות בנכס מושא השמאות	32 ש״ח	0.5	16.07 ש״ח
סה״כ ממוצע דמ״ש למ״ר			54.72 ש״ח

תחשיב שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם:

- שטח הדירה ברוטו - 107.62 מ״ר
- שטח חצר קדמית ואחורית - 88.49 מ״ר (מקדם 0.25)
- שטח משוקלל לחישוב - 129.7 מ״ר
- שווי מ״ר בנוי - 20,000 ש״ח/מ״ר
- סה״כ שווי מצב קודם - 2,594,850 ש״ח

שווי מצב חדש:

- שטח משוקלל לחישוב (זהה) - 129.7 מ״ר
- דמ״ש למ״ר ברוטו - 120 ש״ח
- דמ״ש חודשיים - 15,560 ש״ח
- דמ״ש שנתיים - 186,829 ש״ח
- דמי שכירות מהוונים (N=5, I=6.9%) - 768,092 ש״ח
- שווי הדירה מהוון (N=5, I=3.5%) - 2,184,794 ש״ח
- סה״כ שווי מצב חדש - 2,952,866 ש״ח
- השבחה - 358,036 ש״ח
- היטל השבחה - 179,018 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>:

שווי מצב קודם:		
שטח הדירה ברוטו	-	107.62 מ״ר
שטח חצר קדמית	-	38.49 מ״ר (מקדם 0.3)
שטח חצר אחורית	-	50 מ״ר (מקדם 0.25)
שטח משוקלל לחישוב	-	131.67 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	22,776 ש״ח/מ״ר
תוספת הסבה לשימושים אחרים 1.05	-	23,915 ש״ח
סה״כ שווי מצב קודם	-	3,148,775 ש״ח
שווי מצב חדש:		
שטח למסחר ברוטו	-	88.12 מ״ר (מקדם 1)
ממ״ד וחדרי רחצה	-	22.5 מ״ר (מקדם 0.8)
משרד	-	4 מ״ר (מקדם 0.8)
שטח חצר קדמית	-	38.49 מ״ר (מקדם 0.3)
שטח חצר אחורית	-	50 מ״ר (מקדם 0.25)
שטח משוקלל לחישוב	-	126.37 מ״ר
דמ״ש למ״ר ברוטו	-	55 ש״ח
דמ״ש חודשיים	-	6,915 ש״ח
דמ״ש שנתיים	-	82,985 ש״ח
דמי שכירות מהוונים (N=5, I=8%)	-	331,334 ש״ח
הפחתה לנגישות 0.95	-	314,767 ש״ח
הפחתה לגורם הפרעה לשכנים 0.95	-	299,029 ש״ח
הפחתה להעדר חשיפה 0.95	-	284,078 ש״ח
שווי הדירה מהוון (N=5, I=3%)	-	2,716,161 ש״ח
שווי מצב חדש	-	3,000,239 ש״ח
הפחתת עלויות התאמה בתחילת תקופה	-	150,000 ש״ח
הפחתת עלויות התאמה בסוף תקופה		
(FV=150,000, I=3% ,N=5)	-	129,391 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש	-	2,720,848 ש״ח
השבחה	-	(427,927 ש״ח) לפיכך, אין השבחה.
היטל השבחה	-	0

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הכרעה

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בחוות דעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות והתגובות ושנשמעו בפני במהלך הדיון.

רצ"ב ההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת בין הצדדים.

שיעור ההיוון:

שיעור היוון בשימוש מסחרי:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מאת אגף שומת מקרקעין (השמאי הממשלתי), למחצית הראשונה של שנת 2022, שיעור התשואה הארצי למסחר ומשרדים הינו 6.7%.

מחד בבית שמש ככלל קיים ביקוש גבוה לשטחי מסחר לאור מספר נפשות גובה מהממוצע למשפחה, אך מאידך הנכס הנדון אינו ממוקם במרכז מסחרי ו/או בציר תנועה מרכזי המאופיין בשימושים מסחריים ולפיכך, לא ראיתי לנכון לבצע התאמות ביחס לשיעור ההיוון הממוצע ומשכך הובא בחשבון שיעור היוון למסחר של 6.7%.

שיעור היוון בשימוש מגורים:

התשואה למגורים נגזרת ממשתנים רבים כגון מצב פיזי, שטח הדירה, זכויות בנייה מיקום וכד'.

עסקאות ההשוואה מהוות ברובן דירות 3-5 חד' ללא זכויות בנייה (ו/או שנוטרלו מהן השפעות יתרות זכויות הבניה) אשר נבנו בסטנדרט בניה בסיסי, הונח שקיים פחת מסוים למצב פיסי ולפיכך, הובא בחשבון שיעור היוון למגורים של 3%.

שיעור היוון עלות עבודות התאמה בסוף התקופה:

עלויות ההתאמה המחושבות אינן מהוות חלק מתשואת הנכס ולפיכך תחשיב העלויות יהוון לתחילת התקופה בשיעור היוון של 5% וללא תלות בשימוש בנכס.

מקדם התאמה לגובה:

הנכס הנדון בגובה של כ-2.6 מ' בעוד שנכסי ההשוואה בגובה מעל 4.5 מ', לחישוב מקדם גובה בנכסי ההשוואה ביחס לנכס הנדון הובאו בחשבון הנתונים כדלקמן:

להלן נתוני שומות מכריעות למקדם גובה למסחר:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מקדם גובה
לילך בן פורת	12799	69	רחוב דוכיפת, גבעת אלונים,	שווי מ"ר מבונה מסחרי, שינוי מ-3 מ' גובה ל-4.5 מ' גובה: "אני מקבלת את עמדתם של שמאים מכריעים רבים אשר קבעו כי אלמנט הגובה מהווה 1/3 מהשווי.

			קריית אתא	בהנחה כי התועלת בהגבהת המטר הראשון משמעותית מהתועלת בהגבהת ה-0.5 מ' הנוספים, את שיעור עליית הגובה מ-3 מ' ל-4.5 מ' אני קובעת ב-2 מדרגות'': מ-3 מ' ל-4 מ' - 33.3% = 3 מ' / (3 מ'-4 מ') מ-4 מ' ל-4.5 מ' - 12.5% = 4 מ' / (4 מ'-4.5 מ') סה''כ - 45.8% ומכאן כי מקדם ההשבחה בגין תוספת הגובה מ-3 מ' ל-4.5 מ' הינו: 15.2% = 1/3 * 45.8%
שלומי יפה	34294	57	הרב מנחם פרוש 14, בית שמש	נכס מסחרי בנוי, זכויות בנייה לגלריה בגובה 2.35 מ': מצב קודם גובה מסחר 6.45 מ' עד 7.95 מ'. מצב חדש גובה מסחר 2.65 מ' עד 4.15 מ' וקומת קרקע 3.6 מ'. הגלריה חושבה במקדם 0.45 במקום 0.5 בגין הפסד הגובה.
גיל הרצברג	5611	40	זהרה אלפסיה, ראש העין	שווי מ''ר מבונה מסחרי, הקלה בגובה 28 ס''מ בקומה מסחרית מגובה מירבי 5.5 מ'. השמאי המכריע קיבל את המקדם שנקבע בשומה מכרעת בחלקות 67,72 וחלקי חלקות 68-70, 73 בגוש 11578 לפיה נקבע מקדם השבחה לפי 1/3 משיעור תוספת הגובה. בתוספת גובה של 28 ס''מ מתקבלת השבחה בשיעור 1.72%.
אריה אריאל	11578	67,72 68-70 73		שווי מ''ר מבונה מסחרי, הקלה בגובה קומה מסחרית בגובה 6 מ' עד 6.99 מ' (ממוצע 6.5 מ') במקום 4.5 מ', כלומר תוספת גובה של 2 מ', שטח הקומה בשלמות 3,784 מ''ר: ההשבחה חושבה ב-2 חלופות: חלופה א': שיטת הקווים המנחים משנות ה-60, תוספת 1.5% לכל 20 ס''מ גובה, סה''כ מקדם השבחה לתוספת 15%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

				חלופה ב׳: מודל תיאורטי. נבחן מהו אחוז השינוי בגובה המבוקש לעומת הגובה הקבוע בתב״ע. מאחר וכל חלל מכיל 3 מימדים (אורך, רוחב, גובה) ניתן לייחס שליש מאחוז השינוי להקלה, המתייחסת למימד הגובה בלבד. שינוי מעל גובה 4.5 מ׳ הינו 44%, מימד הגובה 1/3, מתקבל מקדם השבחה של 14.81% לקומה בשלמות. התוצאה המתקבלת ב-2 השיטות דומה למדי, ולפיכך קיבל השמאי המכריע את עמדת המשיבה והחישוב נעשה בהתאם לקווים המנחים של שנות ה-60.
דנה שיחור	5952	12/10	יהודה הנשיא 15	בהתאם לקווים המנחים הישנים משנות ה-60 פרק ח׳, שומת חנויות גבוהות ויציעים: ״חנות שהיציע כבר הוקם בה יעלה שווי החנות לפי השיעורים הבאים: שווי חלק של חנות שהוא חופשי מיציע יעלה בשיעור של 2.25% לכל 20 ס״מ גובה נוסף״. במקרה דנן, קומת הקרקע, בהתאם להנחה של חלוקה שווה לאחר התוספת, הינה בגובה של 237.5 ס״מ, כאשר על כל 20 ס״מ ישנה הפחתה בשווי של 2.25% לאחר תוספת היציע .לפי המפורט, מתקבלת הפחתה של 0.267 (2.25% X [20 ס״מ / 245 ס״מ]), ולפיכך הובא בחשבון מקדם שווי של 0.75 עבור השטח בקומת הקרקע, לאחר הפיצול.

הקווים המנחים של שנות ה-60, פרק ח׳ סעיף 1 קובעים כדלקמן:

חנות גבוהה מן המקובל באותה סביבה שווה יותר מאותה חנות אילו היתה בעלת הגובה המקובל שם. הבדלי המחירים מותנים בהבדלי הגובה ובאפשרויות הניצול של הגובה הנוסף. השומה תעוצב תוך השוואה למחירים שהושגו עבור חנויות אחרות בסביבה מאותו סוג. בהעדר אובייקטים תואמים ייעשו החישובים ע״פ הקווים כדלקמן:

א. אם ההבדלים בגובה אינם מאפשרים ניצול החלל הנוסף להקמת יציע יעלה שווי החנות בשיעור של 1.5% לכל 20 ס״מ גובה נוסף.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ב. אם ההבדלים בגובה מאפשרים הקמת יציע, אולם טרם הבשיל עצם הצורך בהקמתו, יעלה שווי החנות בשיעור 2% לכל 20 ס"מ גובה נוסף.
אם ההבדלים בגובה מאפשרים הקמת יציע, ואף הבשיל הצורך בו, יעלה שווי החנות בשיעור 2.25% לכל 20 ס"מ גובה נוסף.

ג. חנות שהיציע כבר הוקם בה יעלה שווי החנות לפי השיעורים הבאים: שווי החלק של החנות שהוא חופשי מיציע יעלה בשיעור של 2.25% לכל 20 ס"מ גובה נוסף. שווי החלק המכיל את היציע יעלה בשיעור של 2.5% לכל 20 ס"מ גובה נוסף.

מהאמור לעיל, במקרה הנדון יש לחשב 1.5% לכל 20 ס"מ גובה נוסף מעבר לגובה של 2.6 מ'.

הנכס הנדון משמש כמכולת שכונתית וללא אפשרות לבניית גלריה, בנוסף הובא בחשבון שבהנתן השטח והשימוש כחנות מכולת אין צורך בגובה מעל 4 מ'.

בהתייחס לנתוני הנכס הנדון, שומות מכריעות, הקווים המנחים של שנות ה-60 והתאמות מתבקשות לנכס הנדון הובאה בחשבון הפחתה לגובה ביחס לשטח מסחר סטנדרטי במקדם של 0.85.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

<u>התייחסות לעסקאות השוואה למסחר בשומת המשיבה</u>:

<u>התייחסות לחוזי שכירות בשומת המשיבה, גו"ח 5935/42, רחוב בן איש חי 39</u>:

להלן עיקרי ההסכם בקומת קרקע עורפית, חוזה שכירות רמיסון - לאומית ממועד 19/8/2020:

תקופת השכירות	-	120 חודשים.
המושכר	-	כ-500 מ"ר ברוטו בתוספת שטח בשיעור 15% בגין העמסת שטחים ציבוריים, דהיינו 575 מ"ר.
מדידת שטח המושכר	-	שטח היקף (קונטור) החיצוני של המושכר בתוספת 15% העמסת שטחים ציבוריים.
דמ"ש	-	80 ש"ח לחודש לכל מ"ר משטח המושכר עד לשטח של 575 מ"ר, התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן. להתאמת שטח תואם לנכס הנדון חושבו דמי שכירות לשטח ברוטו ללא העמסת שטחים ציבוריים כדלקמן: 92 ש"ח = 500 מ"ר / 575 מ"ר * 80 ש"ח
הצמדה למדד	-	בהתאם לחוזה דמ"ש צמודים למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת החוזה, בוצעה הצמדה ממועד החוזה למועד הקובע בהחלטה ומתקבל דמ"ש של 95.3 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

להלן עיקרי ההסכם בקומת קרקע תחתונה, חוזה שכירות רמיסון - שפע מיום 30/1/2017 :

תקופת השכירות - 60 חודשים.

המושכר - בהתאם לנספח לחוזה השטח הינו 399.23 מ״ר בתוספת קולונדה בשטח 118.9 מ״ר ללא העמסת שטחים ציבוריים.

מדידת שטח המושכר - שטח היקף (קונטור) החיצוני של המושכר.

דמ״ש - 54,000 ש״ח לחודש, במידה וקיימת מניעה לשימוש בשטח ״הקולונדה״ יופחתו דמ״ש בסך של 100 ש״ח/מ״ר קולונדה.
התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן.
להתאמת שטח תואם לנכס הנדון חושבו דמי שכירות לשטח ברוטו ללא העמסת שטחים ציבוריים בשטח של 399.23 מ״ר, הופחת מדמ״ש סך של 11,890 ש״ח עבור קולונדה.
105.5 ש״ח = 399.2 מ״ר / (11,890 ש״ח - 54,000 ש״ח)

הצמדה למדד - בהתאם לחוזה דמ״ש צמודים למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת החוזה, בוצעה הצמדה ממועד החוזה למועד הקובע בהחלטה ומתקבל דמ״ש של 110.62 ש״ח/מ״ר.

להלן עיקרי ההסכם בקומת עליונה, חוזה שכירות רמיסון - כללית מיום 5/11/2017 :

תקופת השכירות - 120 חודשים.

המושכר - בהתאם לחוזה השטח הינו 435 מ״ר בתוספת 15% העמסת שטחים ציבוריים ובסה״כ 500 מ״ר.

מדידת שטח המושכר - שטח היקף (קונטור) החיצוני של המושכר בתוספת 15% העמסת שטחים ציבוריים.

דמ״ש - 95 ש״ח לחודש לכל מ״ר כולל העמסת שטחים ציבוריים, התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן.
להתאמת שטח תואם לנכס הנדון חושבו דמי שכירות לשטח ברוטו ללא העמסת שטחים ציבוריים כדלקמן :
109.2 ש״ח = 435 מ״ר / 500 מ״ר * 1,095 ש״ח

הצמדה למדד - בהתאם לחוזה דמ״ש צמודים למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת החוזה, בוצעה הצמדה ממועד החוזה למועד הקובע בהחלטה ומתקבל דמ״ש של 114.15 ש״ח/מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סיכום נתוני חוזי השכירות:

בהחלטה הנדונה הובאו בחשבון חוזי השכירות לשימוש מסחרי התואם בקירוב לנכס הנדון, המהווים את קומת הקרקע התחתונה וקומת הקרקע העורפית. חוזי השכירות חושבו בהתאמה לנכס הנדון כדלקמן:

קומה	דמ"ש למ"ר	גובה פנימי	התאמה לגובה	התאמה לגודל	התאמה למיקום/קומה	שווי מתואם
קרקע תחתונה	110 ש"ח	4.89 מ'	0.85	1.15	0.85	91.4 ש"ח
קרקע עורפית	95 ש"ח	4.89 מ'	0.85	1.15	1	92.9 ש"ח
ממוצע						92.15 ש"ח

התייחסות לשומות מכריעות למסחר בשומת המשיבה:

ההכרעות מתייחסות למועדים ומיקומים שונים מהנכס הנדון ולא הובאו בחשבון.

התייחסות למכרזי רמ"י בשומת המשיבה:

המכרזים משנת 2017, 5 שנים טרם למועד הקובע בהחלטה הנדונה ולא הובאו בחשבון.

התייחסות להסכם מכר וחוזה שכירות בגוש 5381, חלק מחלקה 5:

לאחר עיון בתיקי הבניין בחלקה וללא חוזי מכר ושכירות ופרטים נוספים לא ניתן לאתר את הנכס הנמכר והמושכר. מאחר שלא קיימים נתונים נוספים, עסקת המכר והשכירות לא הובאו בחשבון בהחלטה.

התייחסות לעסקאות השוואה ממערכת שע"מ-מידע נדל"ן בשימוש למגורים:

קיימת התייחסות חלקית לעסקאות בהמשך ההחלטה.

התייחסות לעסקאות השוואה למסחר בשומת המבקש:

עסקת מכר בגו"ח 5942/12/10:

בהמשך ההחלטה קיימת התייחסות לעסקה ועסקאות נוספות בחלקה הנ"ל.

עסקאות מכר בשדרות האמוראים:

הנכסים טרם נרשמו כבית משותף, ללא זיהוי הנכס לא ידוע האם השטח המדווח הינו שטח לרישוי/שטח נטו/שטח כולל העמסת שטחים משותפים. ללא נתונים נוספים העסקאות אינן בעלות תוקף גבוה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>חוזה שכירות למספרה, רחוב יצחק רבין 19/5</u>:

בהתאם לנתוני המבקש בשמאות שטח החנות 40 מ״ר, דמ״ש 4,100 ש״ח ומתקבל שווי למ״ר דמ״ש טרם הפחתות של 102.5 ש״ח (מקדם הפחתות 0.7) במסגרת מסמכים שנמסרו לאחר הדיון שטח החנות 40 מ״ר+גלריה 25 מ״ר דמ״ש 4,100 ש״ח כולל מע״מ (ללא מע״מ 3,504.3 ש״ח), בגילום גלריה במקדם של 0.6 מתקבל שווי למ״ר דמ״ש טרם הפחתות של 63.71 מ״ר (מקדם הפחתות 0.7). נמסר צילום חלקי בלבד של חוזה השכירות, ככל הנראה חוזה מקורי+הארכת חוזה, ללא קבלת החוזה בשלמות ותכנית החנות, הנתון הינו בעל תוקף נמוך.

<u>התייחסות לעסקאות השוואה למגורים בשומת המבקש</u> :

<u>עסקאות השוואה ממערכת שע״מ-מידע נדל״ן למגורים</u> :

בעניין זה קיבלתי את עמדת המשיבה, כי עסקאות ההשוואה חושבו בהתאם לשטח מדווח ולא שטח ברוטו לרישוי וללא הצמדות, בנוסף לא הופחת מרכיב שווי זכויות הבנייה ולפיכך יש לבצע בהן התאמות שטח והפחתה בגין זכויות בניה נוספות.

בהמשך ההחלטה קיימת התייחסות חלקית לעסקאות מכר של דירות גן בגו״ח 5935/19.

<u>התייחסות לחוזה שכירות לדירת גן בבניין הנדון - דירה מס׳ 3 גובלת בקיר משותף לדירה הנדונה</u> :

כתובת - בן איש חי 13/3.

תקופת שכירות - 20/5/2024 - 20/5/2023.

שטח דירה - 90.9 מ״ר בהתאם להיתר+כ-70 מ״ר חצר (בהתאם למדידה מקורבת מתצ״א).

מקדם חצר - 0.3.

שטח משוקלל - 111.9 מ״ר.

דמ״ש - 5,000 ש״ח.

דמ״ש למ״ר - 44.7 ש״ח.

שווי מהוון,3% - 17,880 ש״ח (ללא זכויות בנייה)

הדירה גובלת בקיר משותף עם הדירה הנדונה, בעלת מאפיינים דומים, העסקה הובאה בחשבון כבקרה בהחלטה לאור מיקום ברמת התאמה גבוהה.

<u>התייחסות לחוזה שכירות בנכס הדון</u> :

בהתאם לחוזה השכירות הנכס מושכר בסך של 4,000 ש״ח.

מדובר בדמי שכירות הפחותים מדמי השכירות המתקבלים לנכסים דומים בייעוד למגורים.

בתוספת עלות ממוצעת לדמ״ש הכוללת תוספת בתקופת האופציה, עלויות התאמה ותשלום היטל השבחה ע״י השוכר, דמ״ש המשולמים בפועל משמעותית גבוהים יותר, אך עדיין אינם גבוהים מספיק כדי להצדיק כלכלית את שינוי הייעוד והשכרת הנכס לייעוד מסחרי.

מהאמור לעיל עולה, כי חוזה השכירות של הנכס הנדון אינו משקף עסקה של משכיר מרצון ושוכר מרצון בתנאי שוק חופשי נורמטיביים ולפיכך לא תובא בחשבון בתחשיב ההחלטה.

<u>עסקאות ונתוני השוואה שחלקם צויינו ע"י הצדדים וחלקם אותרו על ידי:</u>

אותרו נכסי השוואה הרשומים כבית משותף וניתנים לזיהוי ברמת מובהקות גבוהה.

השטח חושב בהתאמה לנכס הנדון - שטח ברוטו לרישוי, ללא העמסת שטחים.

<u>ערכי שווי למגורים</u>:

להלן סקירת עסקאות ממערכת שע"מ-מידע נדל"ן, גו"ח 5934/18, רחוב בן איש חי 68,70,72, הכניסה לבניין קומה 1 מעל קרקע מרחוב בן איש חי. מצב תכנוני ללא זכויות בנייה (תתי חלקות 10,70,71 מופיעות בשומת המשיבה אך ללא התאמה לשטח לרישוי וללא הצמדות):

מועד	תת"ח	קומה	כתובת	שטח רשום במ"ר	הצמדה	שטח משוקלל	שווי מכירה	שווי מ"ר
30/8/2022	16	3	בן איש חי 68	76.05	מרפסת 14.05	83.4	1,870,000	22,244
24/1/2022	54	1	בן איש חי 72	76.05	מרפסת 24.1	85.9	1,600,000	18,373
16/11/2021	10	2	בן איש חי 68	76.05	מרפסת 7.4	81.7	1,560,000	19,008
27/10/2021	17	4	בן איש חי 68	76.05	מרפסת 9.9	82.3	1,300,000	15,696
8/7/2021	18	4	בן איש חי 68	76.05	מרפסת 9.9	82.3	1,300,000	15,696
29/6/2021	71	5	בן איש חי 72	76.05	מרפסת 5.2	81.2	1,480,000	18,179
24/6/2021	70	5	בן איש חי 72	76.05	מרפסת 5.2	81.2	1,300,000	15,698
ממוצע								17,880

להלן סקירת עסקאות ממערכת שע"מ-מידע נדל"ן, גו"ח 5934/23, רחוב בן איש חי 44,46,48, קומה 3 מהווה קומת כניסה מהרחוב. מצב תכנוני ללא זכויות בניה (תתי חלקות 8,57 מופיעות בשומת המשיבה, אך ללא התאמה לשטח לרישוי וללא הצמדות):

מועד	תת"ח	כתובת	קומה	שטח רשום במ"ר	הצמדה	שטח משוקלל	שווי מכירה	שווי מ"ר
19/11/2021	45	בן איש חי 48	קרקע	66.7	קרקע 131.4	102.9	1,750,000	15,988
11/4/2021	8	בן איש חי 44	3	70	קרקע 100.4	98.6	1,395,000	13,463
18/3/2021	57	בן איש חי 48	4	69.1	מחסן 4.4 מרפסת 5.4	76.5	1,350,000	17,575
ממוצע								15,675
ממוצע ללא עסקת קיצון (תת חלקה 8)								16,782

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

להלן סקירת עסקאות ממערכת שע"מ-מידע נדל"ן, גו"ח 5935/19, רחוב בן איש חי 30,32,34,36,38, קומה 2-3 כניסה לבניין, דירות הכוללת הצמדת חצר. מצב תכנוני זהה לדירה הנדונה.

מועד	תת"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח בנוי נספח בינוי	זכויות בנייה	הצמדה	שטח משוקלל	שווי מכירה	שווי מ"ר בנטרול שווי זכויות בנייה
30/8/2022	45[2]	בן איש חי 34	98.61	107.54	29.48	קרקע 67.52 חניה 12.54	135.3	2,440,000	17,975
18/5/2021	2[3]	בן איש חי 30	83.74	91.48	16.06	קרקע 77.89 חניה 11.5	117.8	2,200,000	18,478
ממוצע									18,226

ריכוז הנתונים:

הנכס	שווי מ"ר בש"ח
גו"ח 5934/18	17,880
גו"ח 5934/23, דירה רגילה ודירה הכוללת הצמדת חצר	16,782
גו"ח 5935/19 מצב תכנוני זהה, 2 דירות הכוללות הצמדת חצר	18,226
ממוצע	17,629
התאמה למועד 1.1	19,399
התאמה לקומת כניסה, גישה ללא מדרגות 1.05	20,362 ש"ח
הסכם שכירות דירה 3 בבניין הנדון, שווי בהתאם להיוון דמ"ש בשער היוון של 3%	18,440 ש"ח
סה"כ ובמעוגל שווי מ"ר משוקלל בנוי במיקום הדירה הנדונה	20,000 ש"ח

ביאורים לטבלאות:

מקדם התאמה משטח רשום לשטח לרישוי 1.05 (למעט גו"ח 5935/19 שחושב בהתאם לשטח בנספח הבינוי).

[2] תת חלקה 45 מהווה בנספח הבינוי בתכנית 102-0218040 ברחוב בן איש חי מס' 34 את דירה מס' 21.

[3] תת חלקה 2 מהווה בנספח הבינוי בתכנית 102-0218040 ברחוב בן איש חי מס' 30 את דירה מס' 22.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מקדם חצר ומרפסת 0.3 (תואם להחלטתי הקודמת בחלקה הנדונה)

שווי זכויות הבנייה בגו"ח 5935/19 ובנכס הנדון חושב בהתאם למקדמים בהחלטתי הקודמת בחלקה הנדונה ובהתאמת שווי למועד כדלקמן:

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי בהתאם לעסקאות ההשוואה לאחר התאמה למועד וקומה	-	20,000 ש"ח
הפחתת מע"מ 17%	-	17,094 ש"ח
הפחתת יזמות 20%	-	14,245 ש"ח
הפחתת עלויות בנייה, 6,500 ש"ח/מ"ר	-	7,745 ש"ח
בתוספת מע"מ 17%	-	9,061 ש"ח
שווי מ"ר מבונה במעוגל	-	9,000 ש"ח

שווי זכויות בנייה על חשבון שטח חצר:

זיכוי חצר (0.3 מקדם חצר) מקדם 0.7

מקדם בינוי חדש על ישן 0.85

מקדם שוליות 0.85

סה"כ מקדם זכויות בנייה על חשבון שטח חצר מתקבל 0.5.

שווי מ"ר זכויות בנייה לאחר הפחתות והתאמות במעוגל	-	4,500 ש"ח

<u>ערכי שווי למסחר</u>:

<u>גוש 5942/12, יהודה הנשיא 15, שטח מסחרי מתחת למגורים, גובה פנימי כ-4.9 מ'</u>:

מועד	תת חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח משוקלל במ"ר	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר בש"ח
12/7/2023	11	21.9	23	550,000	23,913
23/3/2022	10	קרקע+א' 71.7	63.17	1,500,000	23,745
1/9/2021	12	25.9 מ"ר	27.2	900,000	33,088
ממוצע					26,915
ממוצע ללא עסקת קיצון (תת חלקה 12)					23,829
הפחתה של זכויות הבנייה מהשווי כ-10%[4]					21,662
דמי"ש למ"ר בהתאם לשער היוון 6.7%					120.94
התאמה לגובה 2.6 מ', 0.85					102.8

[4] המקדם חופף בקירוב לשומת השמאית המכריעה, דנה שיחור.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ביאורים לטבלה:

מקדם לשטח ברוטו לרישוי 1.05, מקדם גלריה 0.4.

<u>שומת השמאית המכריעה, דנה שיחור, בבניין הנ"ל, תת חלקה 10, חלקה 12, גוש 5952, רחוב יהודה הנשיא 15, בית שמש</u>:

מועד קובע - 8/12/2017.

מהות ההשבחה - תוספת שטח של 37 מ"ר במיקום חלל כפול.

מצב קודם - 37 מ"ר בגובה 4.95 מ'.

חישוב ההשבחה:

בהתאם לקווים המנחים הישנים משנות ה-60 פרק ח', שומת חנויות גבוהות ויציעים:

"חנות שהיציע כבר הוקם בה יעלה שווי החנות לפי השיעורים הבאים: שווי חלק של חנות שהוא חופשי מיציע יעלה בשיעור של 2.25% לכל 20 ס"מ גובה נוסף".

במקרה דנן, קומת הקרקע, בהתאם להנחה של חלוקה שווה לאחר התוספת, הינה בגובה של 237.5 ס"מ, כאשר על כל 20 ס"מ ישנה הפחתה בשווי של 2.25% לאחר תוספת היציע .לפי המפורט, מתקבלת הפחתה של 0.267 (2.25% X [20 ס"מ / 245 ס"מ]), ולפיכך הובא בחשבון מקדם שווי של 0.75 עבור השטח בקומת הקרקע, לאחר הפיצול.

החנות נרכשה במועד 13/7/2016 בסך של 1,000,000 ש"ח + מע"מ והושכרה דמ"ש חודשיים של 6,000 ש"ח + מע"מ.

ההשבחה למועד הקובע 8/12/2017 הוערכה בסך של 91,700 ש"ח.

מהנתונים הנ"ל הופחת סך של כ-10% משווי הנכסים בגין זכויות בנייה לקומה חלקית.

התאמה לגובה 2.6 מ':

<u>ממוצע משוקלל</u>:

הנכס	דמ"ש למ"ר מתואם	משקל	סה"כ בש"ח
גו"ח 5942/12, עסקאות מכר, יהודה הנשיא 15	102.8 ש"ח	0.4	41.12
גו"ח 5935/42, חוזי שכירות, בן איש חי 39	92.15 ש"ח	0.6	55.29
סה"כ		0.3	96.41

מהנתונים הנ"ל ונתוני הצדדים נקבעו דמ"ש של 95 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>עלויות התאמה</u>:

<u>עלויות התאמה בתחילת התקופה</u>:

נכסי ההשוואה מהווים נכסים מסחריים ברמת מעטפת.

הובאו בחשבון עלויות התאמה המהוות עלויות עודפות מעבר לרמת מעטפת כדלקמן:

עבודות הריסה של קירות פנים בשטח כולל של כ-20 מ״ר.

סגירת פתח כניסה מקורי כולל פירוק דלת בטחון, בניית קיר בלוקים, טיח וצבע.

התאמות חשמל.

עלות פירוק חדרי רחצה ומטבח.

ביצוע משטח בטון בחצר.

פינוי פסולת בנייה לאתר מורשה.

סה״כ עלות העבודות מוערכת בגבולות של כ-50,000 ש״ח.

<u>עלויות התאמה בסוף התקופה</u>:

בניית מחיצות פנים בשטח כולל של כ-20 מ״ר כולל טיח וצבע.

פתיחת פתח כניסה מקורי כולל אספקת דלת בטחון חדשה.

אספקה והתקנה של 5 דלתות פנים ומשקופים.

עלויות השמשת חדר רחצה כולל אספקת כלים סניטריים.

עלות התקנת מטבח חדש.

פירוק משטח בטון והסדרת שטחי גינון.

צבע וניקיון.

סה״כ עלויות התאמה בסוף התקופה בסטנדרט בנייה פשוט התואם את הבנייה המקורית מוערך על ידי בגבולות של כ-115,000 ש״ח. מהסך של 115,000 ש״ח הוכר בשלמות סך של כ-10,000 ש״ח עבור בניית קירות פנים כולל טיח.

עבודות בניה היוצרות תרומה לשווי ביחס למצב קודם הובאו בחשבון כדלקמן:

מפתיחת והתקנת דלת בטחון חדשה הוכר שיעור של 75% מהעלות בגין דלת חדשה.

מיתרת עבודות ההתאמה הוכר שיעור של כ-50% בגין תרומת שווי מצב פיסי ביחס למצב פיסי קודם.

עבודות בהכרת שווי מלא בסיום תקופה - 10,000 ש״ח

עבודות בקיזוז 50% מעלות העבודות הנ״ל

המהוות שיפור מצב פיסי ביחס למצב קודם - 52,500 ש״ח

סה״כ הכרה בעלויות התאמה בסוף התקופה - 62,500 ש״ח

סה״כ עלויות סוף תקופה מהוונות לתחילת תקופה - 48,970 ש״ח

סה״כ עלויות התאמה והחזרה בקיזוז תרומה

למרכיב מגורים, מהוונות לתחילת תקופה במעוגל - 100,000 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

זיכוי הוצאות התאמה:

לעניין זה קיימות 2 גישות שמאיות, האחת הינה לבצע הפחתה של עלויות ההתאמה היחסיות בלבד, ביחס לכל תקופת שימוש חורג בנפרד והשניה סבורה, שאירוע המס הוא יום אישור השימוש החורג ועם אישורו, יש לקזז את מלוא עלויות ההתאמה, שכן בעת אישור השימוש החורג לא ידוע האם תאושר תקופת שימוש חורג נוספת.

הגישה הראשונה סבורה, כי מנקודת מבט כלכלית, ההסתכלות היא יחסית לתקופת השימוש החורג, מתוך ידיעה והנחה שיאושרו בעתיד שימושים חורגים נוספים, בהן יהנו גם מהשיפורים שבוצעו במושכר לצורך התאמתו.

משמעות הגישה השניה, המוצעת במקרה הנדון ע"י שמאי המבקשת, הינה כי בתקופת השימוש החורג הראשון לא תהיה כלל השבחה, שכן עלויות ההתאמה לרוב גבוהות מההשבחה לתקופה הראשונה בלבד. אך עם זאת המשמעות הנוספת הינה כי בתקופות השימוש החורג הנוספות, ככל שיאושרו, לא יקוזזו עלויות התאמה כלל, שכן באירוע המס של השימוש החורג הנוסף הנכס כבר מותאם לשימוש החורג. במצב שכזה יגרם הפסד תאורתי של זיכוי בגין עלויות התאמה לנישום.

במחלוקת בין שתי הגישות עמדתי נוטה, במקרה הנדון, לגישה הראשונה הנכונה יותר מבחינת גביית מס אמת ומנקודת המבט השמאית והכלכלית.

החלק היחסי לחישוב עלויות ההתאמה לתקופת השימוש החורג הנדון ביחס לאורך שימוש חורג סביר בטרם שחיקה מלאה של העלויות (בשימוש מסחרי אינטנסיבי) הינו כדלקמן:

50% = 10 שנים / 5 שנים.

יובהר, כי אין מדובר בהפחתה חופפת להפחתה שחושבה בסעיף קודם המהווה הפחתה בגין תרומה למצב החדש בייעוד מגורים ביחס למצב פיסי קיים במועד הקובע.

שיעור ההיוון:

שיעור היוון למסחר:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין, למחצית הראשונה של שנת 2022, שיעור התשואה הארצי למסחר ומשרדים הינו 6.7%.

לאחר בחינת נתוני הנכס הנדון לא ראיתי לנכון לבצע התאמות והובא בחשבון שיעור היוון למסחר של 6.7%.

שיעור היוון למגורים:

התשואה למגורים נגזרת ממשתנים רבים כגון מצב פיזי, שטח הדירה, זכויות בנייה מיקום וכד'.

עסקאות ההשוואה מהוות ברובן דירות 3-5 חד' ללא זכויות בנייה אשר נבנו בסטנדרט בנייה בסיסי, הונח שקיים פחת מסוים למצב פיזי והובא בחשבון שיעור היוון למגורים של 3%.

<u>מקדם חצר למסחר</u>:

<u>להלן התייחסותי להפניית שמאי המשיבה למקדם חצר בשומות מכריעות</u>:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מקדם חצר	התייחסות
נאוה סירקיס	30033	---	מרכז מסחרי ממילא, ירושלים	0.2 חורף 0.5 קיץ	המקדם נקבע לחצר בית קפה/מסעדה בשימוש למקומות ישיבה
עומר סרחאן	6518	248	מדינת היהודים 99, הרצליה	0.3	המקדם נקבע לחצר בית קפה/מסעדה בשימוש למקומות ישיבה, שטח החצר 39 מ״ר
גבע בלטר	30042	9	המעלות 3, ירושלים	0.25	המקדם נקבע לחצר בית קפה/מסעדה בשימוש למקומות ישיבה, שטח החצר 66.45 מ״ר
שלומי יפה	3929	31	הרצל 57, ראשל״צ	0.3	המקדם נקבע לחצר בית קפה/מסעדה בשימוש למקומות ישיבה ולשטח חצר של 40 מ״ר.
ב.קציר	3946	364	המאה ועשרים 6, ראשל״צ	0.25	המקדם נקבע לחצר בית קפה/מסעדה בשימוש למקומות ישיבה, שטח מסחרי 1,296 מ״ר, שטח חצר 194 מ״ר
סיכום: ההכרעות הנ״ל מתייחסות במצב קודם לשווי חצר פתוחה לבית קפה/מסעדה ובמצב חדש לשווי בקירוי חורף. הנכסים הנ״ל אינם תואמים לשימוש מסחרי בשימוש חורג לצרכנייה הכוללת חצר פתוחה ולכן לא הובאו בחשבון.					

בקביעת מקדם חצר בשני מצבי התכנון הובא בחשבון שטח החצר ביחס לשטח הבנוי, שוליות שטח החצר, פונקציונליות ותכנון.

<u>מקדם חצר למסחר</u>:

חצר קדמית - מהווה ״שטח מדרכה״/שטח נוסף להצגת סחורה בכניסה לחנות, משטח החצר והשימוש קיבלתי את עמדת המבקש למקדם של 0.35.

חצר אחורית - לא מהווה שטח חצר פתוחה מקובל לאחסנה לנכס מסחרי, משטח החצר ושימוש חלקי הובא בחשבון מקדם 0.2.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מקדם חצר למגורים:

על מנת ליצור אחידות בהתאמה לעסקאות ההשוואה הובא בחשבון מקדם משוקלל לחצר קדמית ואחורית של 0.3.

מקדמי התאמה ושווי

התייחסות למקדמי שווי בשומת המשיבה:

רכיב	התייחסות
חוזי שכירות רחוב בן איש חי, מקדם התאמה לשטח 1.1	קיבלתי חלקית את עמדת המשיבה למקדם התאמה לגודל, ביחס לשטח נכסי ההשוואה בהיקף של כ-400 מ״ר – 500 מ״ר קבעתי לחוזי השכירות מקדם התאמה לגודל של 1.15, בנוסף קבעתי מקדם התאמה לגובה.
התאמה למועד 1.1	חוזי השכירות הוצמדו למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאים בחוזה.
תוספת דמי ניהול מעבר לעלות דמי הניהול בפועל חושבה כתוספת לדמי השכירות	דמי הניהול הינם 13 ש״ח/מ״ר, השווי הינו בנורמה ומקובל ולא בוצעה תוספת שווי לדמ״ש

התייחסות למקדמי שווי בשומת המבקש:

רכיב	התייחסות
העדר פונקצינאליות בשטח הממ״ד מקדם התאמה 0.8	לא קיבלתי את עמדת המבקש למקדמי התאמה לשטחים הנ״ל, נכס סימטרי ופונקציונאלי, מרבית עבודות ההתאמה בוצעו בהתאם לדרישת/הוראת המשפץ.
שטח למשרד מקדם התאמה 0.8	
העדר פונקציונאליות לחדרי רחצה מקדם התאמה 0.8.	
הפחתה לנגישות 0.95	לא בוצעה הפחתה לנגישות, במרחק של כ-300 מ׳ קיים סופרמרקט גדול, הנכס מהווה מכולת שכונתית לבנייני המגורים ומבני ציבור בסביבת הנכס.
הפחתה למושע/גורם הפרעה לשכנים 0.95	שימוש חורג ל-5 שנים, לא בוצע הפחתה
הפחתה להעדר חשיפה למרכז מסחרי 0.95	אני מקבל חלקית את עמדת המבקש שבמרכז מסחרי הכולל חנויות גובלות גדל פוטנציאל היקף הלקוחות.
בניתוח עסקאות מסחר בוצעה התאמה נוספת לחשיפה ומיקום במקדם של 0.7.	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בגין מיקום הקומה בקומת כניסה חושבה תוספת פונקציונאליות למגורים להסבה לשימושים אחרים במקדם של 1.05	לא קיבלתי את עמדת המבקש, להבנתי כל שימוש לא למגורים דורש היתר לשימוש חורג

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2. מאפייני המיקום והסביבה.

12.3. מאפייני הנכס כגון שטח נכס, גובה, צורה ושטח הצמדות.

12.4. התכנון החל על הנכס ובין היתר תכניות שונות והיתרי בניה שהופקו בעבר בתחום המקרקעין.

12.5. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.6. המועד הקובע.

12.7. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.8. הובאו בחשבון עלויות התאמה בתחילת התקופה ובסוף התקופה.

12.9. הובאו בחשבון שיעורי היוון בהתאם לשימושים המבוקשים במצב התכנוני הקודם והחדש.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

תחשיב:

שווי מצב קודם:

שטח הדירה ברוטו	-	107.62 מ״ר
שטח חצר קדמית ואחורית	-	88.49 מ״ר (מקדם 0.3)
שטח משוקלל לחישוב	-	134.17 מ״ר
שווי מ״ר בנוי ללא זכויות בנייה	-	20,000 ש״ח/מ״ר
סה״כ שווי ללא זכויות בנייה	-	2,683,400 ש״ח
שווי זכויות בנייה:		
שווי מ״ר מבונה מתואם (ראה הסבר)	-	4,500 ש״ח
שטח זכויות בנייה	-	32.19 מ״ר
שווי זכויות בנייה	-	144,855 ש״ח
סה״כ שווי מצב קודם	-	2,828,255 ש״ח
שווי מצב קודם במעוגל	-	2,830,000 ש״ח

שווי מצב חדש:

שטח הדירה ברוטו	-	107.62 מ״ר
שטח חצר קדמית	-	38.49 מ״ר (מקדם 0.35)
שטח חצר אחורית	-	50 מ״ר (מקדם 0.2)
שטח משוקלל לחישוב	-	131.1 מ״ר
דמ״ש למ״ר ברוטו	-	95 ש״ח
דמ״ש חודשיים	-	12,455 ש״ח
דמ״ש שנתיים	-	149,460 ש״ח
דמי שכירות מהוונים (N=5, I=6.7%)	-	617,770 ש״ח
שווי הדירה כדחוי (N=5, I=3%)	-	2,441,183 ש״ח
שווי מצב חדש במעוגל	-	3,059,000 ש״ח
הפחתת עלויות התאמה יחסיות	-	50,000 ש״ח[5]
סה״כ שווי מצב חדש מעוגל	-	3,009,000 ש״ח
השבחה	-	179,000 ש״ח
היטל השבחה	-	89,500 ש״ח

[5] ראה פירוט עלויות הסבה והשבה כולל היוונן וכן מקדם הכרה יחסי לתקופה של 50%. (50,000 ש״ח = 50% * 100,000 ש״ח)

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בהחלטתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלק מחלקה 22 בגוש 5935, רחוב בן איש חי 13/4, שכונת קנה בושם ("חפציבה") בבית שמש, חלה השבחה עקב אישור שימוש חורג כמפורט להלן במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה לשימוש חורג, כדלקמן:

מקור חיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בקשה לשימוש חורג	5/4/2022	₪ 179,000	₪ 89,500

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי לחוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com