אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

15 בדצמבר 2020
מספר מינוי: 1938-2020
מספרנו: 652

לכבוד
המבקש, מר ברקאת פראס
באמצעות השמאית
ליאת שמני
liats1974@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי
סאלח קאפורה
salehkafora@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 39 בגוש 30507 שכונת בית צפאפא, ירושלים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מבקשה לשימוש חורג עפ"י בקשה להיתר בתיק מס' 2019/0339.00.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור הבקשה להיתר ע"י ועדת המשנה לתכנון- 11/09/2019.

2.2 ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 22/11/2020.

2.3 ביום 16/11/2020 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	מגרש מכוניות
גוש	30507
חלקה	39
שטח המגרש	1,450 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	איחוד הכפר, בית צפאפא, ירושלים

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת בית צפאפא שבדרום העיר ירושלים. בית צפאפא גובלת בשכונות פת, גבעת המטוס, שכונת שראפת וגילה. השכונה מאופיינת במבני מגורים בני 2-3 קומות לצד חלקות ריקות. שדרות דב יוסף מהווה ציר תנועה סואן.

שטחה של חלקה 39 בגוש 30507, 3,185 מ"ר. החלקה בעלת צורה אי רגולרית והיא ממוקמת בסמוך לפינת הרחובות שדרות דב יוסף ואיחוד הכפר בכניסה לשכונת בית צפאפא. בסמוך לחלקה מתבצעות עבודות להקמת קו הרכבת הקלה.

הנכס הנדון מהווה מגרש בשטח של 1,450 מ"ר המצוי במרכז החלקה ובו מגרש מכוניות. הגישה למגרש דרך רחוב איחוד הכפר. המגרש מוקף גדר, סלול אספלט, וכולל מדרכות משרד וסככת טיפולים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית 2317

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3828 מיום 27/12/1990.

התכנית מסווגת את החלקה כשטח ציבורי פתוח. לא תותר כל בניה חדשה, או תוספת בניה, או כל שינוי, אלא למטרות שיפור סניטרי בלבד של בניינים קיימים בשטח ציבורי פתוח בהסכמת הועדה המחוזית.

5.1.2 תכנית 3081

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4053 מיום 24/01/1993.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים 5 מיוחד. בצפון החלקה מסומנת דרך להרחבה ובמזרח החלקה מסומנת דרך לביטול.

עיקרי הוראות התכנית:

שיעור בניה - 50% משטח המגרש נטו. 35% בקומת הקרקע. תכסית הבניה תהיה 40%. בנוסף תותר 12.5% לבניית מחסנים, וחדרי הסקה במרתף.

קווי בנייה - לפי המסומן בתשריט

גובה הבנייה - שתי קומות מעל קומת מרתף.

5.1.3 תכנית 3081א'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4365 מיום 28/12/1995.

מטרת התכנית קביעת הוראה בדבר התרת גביית הוצאות תכנון מבעלי הזכויות בחלקות שבשטח תכנית 3801.

5.1.4 תכנית 101-0209593

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7423 מיום 12/01/2017.

מטרת התכנית התוויה, סלילה והקמה של תוואי לרכבת הקלה בירושלים – הקו הירוק- כחלק מרשת קווי מתע"ן.

בסמוך ממערב לחלקה הנדונה מסומן מסוף מתע"ן, ואזור דרך ו/או טיפול נופי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש

בקשה להיתר מס' 2019/0339.00 מיום 11/09/2019

מדובר בבקשה להיתר לשימוש חורג ממגורים למגרש למכירת מכוניות בקצה המערבי של רחוב איחוד הכפר, סמוך למעגל התנועה.

ברוב השטח חלה תב"ע 3801 לפיה השטח מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד, כאשר בצד הצפוני של החלקה חלה תב"ע 101-0209593 תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה.

במסגרת התכנית סומן מבנה עבור משרד בשטח של כ- 14 מ"ר.

הוחלט לאשר את הבקשה למשך שלוש שנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. השבחה בשומות הצדדים

השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
540,924 ₪	אין השבחה

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

ביום 11/09/2019 אושרה בועדת המשנה בקשה לשימוש חורג ממגורים למגרש מכוניות ל- 3 שנים. השטח המוצע בבקשה להיתר הוא 1,450 מ"ר ומסומן בו מבנה עבור משרד בשטח של כ- 14 מ"ר.

המגרש ממוקם בסמיכות לשדרות דב יוסף שהינו ציר תנועה מרכזי בעיר ולכן קיימת חשיפה גדולה מאוד לנכס.

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי מיום 26/12/2019 למחצית הראשונה של שנת 2019, הובא בחשבון שיעור תשואה למסחר של 7%.

בהתייחס ל**רע"א 1529/14 חניוני מאיה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**, בו נקבע כי כאשר השווי למגורים גבוה מהשווי למגרש מכוניות לא יחול היטל השבחה לשימוש חורג, טען שמאי המשיבה כי במקרה הנדון שווי מגרש המכוניות עולה על השווי למגורים ולכן פסק הדין אינו רלוונטי.

עלויות הכשרה

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות הכשרה בסך 210 ₪ למ"ר בהתאם לשומות מכריעות.

העלויות שהוצגו בשומת המבקש גבוהות באופן ניכר. אדם סביר לא ישקיע כסף המביא אותו להפסד. אם לא הייתה כדאיות כלכלית הנכס לא היה מוקם.

הפחתה בגין עבודות הרכבת הקלה

מדובר בנכס מסחרי ולכן רעש אינו מהווה מטרד עבורו.

הפחתה בגין פגיעה כתוצאה מהתפרצות נגיף הקורונה

בהתייחס לטענת שמאית המבקש כי התפרצות מגיפת הקורונה השפיעה על ערכי השווי בנכס הנדון, טען שמאי המשיבה כי הבקשה לשימוש חורג אושרה בספטמבר 2019 ואילו

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

התפרצות המגיפה התרחשה חמישה חודשים לאחר מכן בפברואר 2020. לפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה כלשהי.

ערכי שווי למגורים

ערכי שווי למגורים בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מר מבונה	צפיפות בינוי	מועד קובע
		₪ 3,500	50%	
ארז כהן	30285/174	₪ 3,000	125%	26/02/2016
		₪ 5,000	3 יח"ד	
נאוה סירקיס	30277/33	₪ 4,000	7 יח"ד	11/03/2016
		₪ 3,600	50%	
ג'קי פז	30285/80	₪ 3,300	90%	24/03/2016

ערכי שווי למסחר

בהתאם לחוזה השכירות בנכס הנדון משולמים דמ"ש בסך 750 $ לחודש. דמי השכירות בחוזה לא משקפים את דמי השכירות הראויים לנכס.

בשומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו"ח 30504/40, בשכונת ש'ייח ג'ארח, נקבעו דמי שכירות למסחר כלי רכב בסך של 18 ₪ למ"ר. השמאית המכריעה נסמכה על שני חוזי שכירות למגרשי מכוניות ושומות מכריעות:

תאריך	שטח	כתובת	תשלומים על השוכר	תקופת השכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
15/07/2010	2,381	התעשייה 5	מיסים ורישיונות	24 חודשים+ אופציה ל- 12 חודשים	₪ 47,620	₪ 20
07/11/2013	400	התנופה 5	עלויות התאמה והיטל השבחה	4 שנים	₪ 9,500	₪ 24

שמאי מכריע	גו"ח	דמ"ש	מועד קובע
משה נדם	30286/109	₪ 22	30/12/2015
גבע בלטר	30548/34	₪ 10	22/02/2012

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המשיבה

מצב קודם	
שטח המגרש	1,450 מ"ר
זכויות בנייה עיקריות עפ"י התכנית	725 מ"ר
שווי למ"ר מבונה למגורים	3,000 ₪
שווי מצב קודם	**2,175,000 ₪**
מצב חדש	
שטח המגרש	1,450 מ"ר
דמי שכירות חודשיים למ"ר	25 ₪
דמ"ש שנתיים	435,000 ₪
שיעור היוון	0.07
תקופת השימוש החורג	3
ערך נוכחי של דמי השכירות	**1,141,577 ₪**
עלויות התאמה	
שטח המגרש	1,450 מ"ר
עלויות למ"ר	210 ₪
סך עלויות ההתאמה	**304,500 ₪**
שווי מגורים דחוי ב- 3 שנים לפי 5%	**1,878,847 ₪**
סה"כ שווי מצב חדש	**2,715,924 ₪**
השבחה	**540,924 ₪**

7.2 עמדת המבקש

המגרש הנדון משמש את חברת "ברקאת אוטו 10" כמגרש למכירה, החלפה ותיווך של כלי רכב. ביום 11/09/2019 אושרה בקשה לשימוש חורג ממגורים למגרש מכוניות.

ערכי שווי למגורים

הנכס הנדון אי רגולרי וממוקם בפאתי שכונת בית צפפא מרוחק מ"לב הכפר" ואינו קרוב לשירותי מסחר או מבני ציבור. המגרש ממקום בסמוך לצומת ראשי שאף צפוי בעתיד להפוך לאזור הכולל מערכת תחבורה עתירת נוסעים. הנכס גובל בשטחים בייעוד דרך, ושימור נופי בהתאם לתכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה. בשטחים אלו יותרו שימושים לדרך, לתחנות ורציפים להעלאת והורדת נוסעים, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים לתפעול המתע"ן. לאור האמור, הובאה בחשבון הפחתה למיקום וניתן משקל רב לשומה המכרעת של בצלאל קציר לחלקה הסמוכה.

שמאית המבקש הפנתה לשומות מכריעות בסביבה בהן נקבע שווי מ"ר מבונה לצפיפות בינוי בשיעור 50%:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**שווי מ"ר מבונה**	**מועד קובע**
בועז קוט	30283/37	3,500 ₪	01/08/2015
אייל יצחקי	30276/79	3,500 ₪	01/11/2012

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
נאוה סירקיס	30278/15	₪ 3,600	08/10/2015
שושי שרביט	30286/84	₪ 4,000	09/09/2017
ארז כהן	30995/138	₪ 3,500	10/10/2015
יגרל יוסף	30280/166	₪ 3,500	11/07/2016
עומר סרחאן	30285/27	₪ 4,000	13/05/2017
מרדכי דדון	30282/62	₪ 3,600	13/08/2016
אלי כהן	30285/135	₪ 4,000	14/12/2016
בצלאל קציר	30276/38	₪ 2,700	22/10/2014
יעקב פז	30285/80	₪ 3,600	24/03/2016
ארז כהן	30285/85	₪ 3,500	26/02/2016

בהתאם למכלול הנתונים קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪ בדומה לשווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

המגרש הנדון ממוקם במרכז החלקה, בשטח 1,450 מ"ר ואינו כולל את השטחים שהופקעו לטובת דרך ומתע"ן. לפני אישור הבקשה לשימוש חורג, שימש המגרש כשטח חקלאי. הטופוגרפיה הייתה משופעת כך שהפרש הגובה בין חלקי המגרש השונים היה 2.5 מ' וממפלס הרחוב 1.5 מ'. מצבו הפיזי של המגרש דרש עלויות הכשרה חריגות, הכוללות פינוי עצים, יישור האדמה הקיימת, יציקת בטון, הגבהה ויצירת מפלס אחד עם גובה כביש הגישה והתאמות לקבל רישיון עסק. שמאית המבקש הציגה חלק מהחשבוניות שהוצאו עבור הכשרת המגרש בסך של כ- 650,000 ₪ בתוספת מע"מ.

בהנחה שבחלק מנתוני ההשוואה נדרשו, בנוסף לדמי השכירות, עלויות התאמה לצורך קבלת רישיון עסק, הופחתו עלויות הכשרה המיוחסות למגרש הנדון בלבד, כדלקמן:

מס' חשבונית	שם הספק	מהות העבודה	עלות ללא מע"מ
2543	סאמי- משאבות בטון בע"מ	יציקת בטון + משאבה רצפה	₪ 25,641
4654	דרכי האור בע"מ	עמודים ותשתיות חשמל	₪ 42,577
62	סמי שיפוצים	עבודות אינסטלציה ביוב ותשתית של מכבי אש	₪ 6,980
6794	ג'רוזלם ע.ח סטון לשיש וסחר כללי בע"מ	עבודות אספלט	₪ 56,000
176	ס.מ.ד לוגיסטיקה שיפוצים ובנייה בע"מ	עבודות עפר + חפירה + והכנת תשתית לחשמל + ניקיון לאחר עבודות	₪ 160,500
177			₪ 95,600
178			₪ 143,500
179			₪ 51,700
סה"כ עלות הכשרת מגרש			**₪ 582,498**

<u>נתוני שווי למסחר (מגרש מכוניות)</u>

חלק מנכסי ההשוואה ממוקמים באזור התעשייה תלפיות. האזור שימש בעבר כאזור תעשייה אך החלו להתפתח בו חיי בילוי ומסחר אשר דחקו את הפעילות התעשייתית, והפכו את האזור לאחד ממתחמי המסחר והקניות המרכזיים בבירה הנהנה מסמיכות לשכונות ברמה סוציואקונומית גבוהה. נתוני ההשוואה הינם מרחובות מרכזיים הכוללים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

פעילות מסחרית ענפה, לרבות מסחר בענף הרכב. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 30% למיקום בהשוואה לנכס הנדון שאינו מצוי באזור מרכזי, אינו מאופיין בפעילות מסחרית ואינו נהנה מסמיכות לשכונות רבות בירושלים.

הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5% לשנה.

שמאית המבקש ציינה נתוני שכירות למגרשי מכוניות כדלקמן[1]:

השוכר	תאריך	שטח מגרש	כתובת	תקופת החוזה	דמ"ש לחודש	דמ"ש למ"ר	דמ"ש מתואם לזמן	דמ"ש מתואם למיקום
קרסו מוטורס בע"מ	15/07/2010	2,381 מ"ר	התעשייה 5 פינת האומן	24 חודשים + אופציה ל- 36 חודשים	47,620 ₪	20 ₪	25 ₪	17.16 ₪
אלדן בע"מ	30/12/2015	512 מ"ר	האומן 17, קניון לב תלפיות	לא צוין	8,500 ₪	16.6 ₪	20 ₪	13.95 ₪
רכב גלרי חברה ישראלית לסחר רכב בע"מ	05/05/2013	1,640 מ"ר	חרשי הברזל	03/2013-12/2018	24,432 ₪	14.9 ₪	15 ₪	10.82 ₪
דמי שכירות בממוצע								**14 ₪**

בהתייחס לחוזה השכירות ברחוב התנופה שנזכר בשומת המשיבה, טענה שמאית המבקש כי חוזה שכירות זה אינו למגרש ריק ובשטח קיים מבנה בשטח של כ- 120 מ"ר המשמש כמרכז מכירות והנהלה.

נתוני שכירות משומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	דמ"ש	שטח	תקופת השימוש החורג
גבע בלטר	30548/34	10 ₪	686 מ"ר	2012 עד 2022
גבע בלטר	30504/40	18 ₪	810 מ"ר	2018 עד 2021
נאוה סירקיס	30285/184	13 ₪	373 מ"ר	2014 עד 2017

שמאית המבקש ציינה מחירי שכירות מבוקשים למגרשי מכוניות מתוך אתר "יד 2". דמי השכירות הממוצעים בהתאמה לנכס הנדון הם 8 ₪.

<u>הפחתה בגין עבודות הרכבת הקלה</u>

בסמוך למגרש הנדון מבוצעות עבודות תשתית לבניית הרכבת הקלה. בחזית הדרומית הפונה לציר דב יוסף מונחת יריעה שחורה אטומה, החוסמת את החשיפה לשדרות דב יוסף. בעקבות העבודות, נראה המגרש כ"מובלעת" בתוך אתר בנייה. עבודות התשתית אמורות להימשך 36 חודשים ואף מעבר לכך. כמו כן, עבודות התשתית מעכבות את התנועה וגורמות לשימוש בדרכים חלופיות ולתנועה דלילה בציר דב יוסף. להערכת שמאית המבקש שיעור הפגיעה הוא כ- 30%-50%, אך בהיעדר נתונים ומידע מבוסס, הביאה בחשבון הפחתה מינימלית בשיעור 20%.

[1] החוזה בנכס הנדון אינו משקף שווי שוק והצדדים, ככל הנראה, קרובי משפחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הפחתה בגין פגיעה כתוצאה מהתפרצות נגיף הקורונה</u>

לא ניתן להתעלם מהשפעת התפרצות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית בנכס הנדון והביקוש למגרשים למכירת מכוניות בתקופת השימוש החורג. בחלק מהתקופה נאלצו בעלי המגרש לסגור את המגרש באופן מוחלט. אמנם הנגיף התפרץ רק בפברואר אך יש להביא בחשבון אירועים משמעותיים אשר משפיעים על השוק. כאשר נערכו השומות כבר היה ידוע על הנגיף ולכן לאור עיקרון ההתעשרות, היה צריך להביאו בחשבון את הקורונה בקביעת השווי. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 30% מדמי השכירות.

<u>טבלה מרכזת</u>

מכלל הנתונים ולאחר ההתאמות המצוינות לעיל, קבעה שמאית המבקש דמ"ש לנכס הנדון בסך 7 ₪ למ"ר.

מקור	דמ"ש	התאמה בגין פגיעה ואי ודאות-קורונה	הפחתה בגין עבודות הרכבת הקלה	דמ"ש מתואם
חוזי שכירות	14 ₪	0.7	0.8	8 ₪
שומות מכריעות	14 ₪	0.7	0.8	8 ₪
מחירי ביקוש	8 ₪	1	0.8	6 ₪
ממוצע				7 ₪

<u>תחשיב המבקש</u>

מצב קודם	
שטח המגרש	1,450 מ"ר
זכויות בנייה עיקריות עפ"י התכנית	725 מ"ר
שווי למ"ר מבונה למגורים	3,000 ₪
שווי מצב קודם	**2,175,000 ₪**
מצב חדש	
שטח המגרש	1,450 מ"ר
דמי שכירות חודשיים למ"ר	7 ₪
דמ"ש שנתיים	121,800 ₪
שיעור היוון	0.069
תקופת השימוש החורג	3
ערך נוכחי של דמי השכירות	**320,227 ₪**
סך עלויות ההתאמה	**582,498 ₪**
שווי מגורים דחוי ב- 3 שנים לפי 5%	**1,878,847 ₪**
סה"כ שווי מצב חדש	**1,616,575 ₪**
השבחה	**אין השבחה**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 הכרעה

ביום 11/09/2019 אושרה בקשה להיתר לשימוש חורג ממגורים למגרש מכוניות בשטח של 1,450 מ"ר. המגרש ממוקם בסמוך למעגל תנועה המחבר בין שדרות דב יוסף, רחוב איחוד הכפר ורחוב אל דהרה.

7.3.1 ערכי שווי למגורים

הצדדים הסכימו כי לאור מיקום הנכס הנדון שלא במרכז הכפר ובסמוך לכביש סואן שווי מ"ר מבונה הינו 3,000 ₪. לאחר שבחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים כי השווי למ"ר מבונה הוא 3,000 ₪.

7.3.2 ערכי שווי למגרש מכוניות

הצדדים חלוקים לגבי דמי השכירות החודשיים הראויים לנכס הנדון. שמאי המשיבה קבע דמ"ש בסך 25 ₪ למ"ר ואילו שמאית המבקש קבעה דמ"ש בסך 7 ₪ למ"ר. שמאי הצדדים מסכימים שדמי השכירות המשולמים בנכס הנדון אינם משקפים דמי שכירות ראויים.

בשומות מכריעות שנערכו למגרשי מכוניות בבית צפאפא (בסמוך לאזור התעשייה תלפיות מדרום לדרך משה ברעם) צוינו נתוני חוזי השכירות בנכסים אלה. מיקומם של מגרשים אלה עדיף על מיקומו של הנכס הנדון ולכן תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5%.

תאריך	שטח מגרש	תקופת החוזה	דמ"ש לחודש	דמ"ש למ"ר	דמ"ש מתואם למיקום
19/09/2016	709 מ"ר	60 חודשים + אופציה לשנה ושנה נוספת	17,500 ₪	24.68 ₪	23.45 ₪
10/06/2012	550 מ"ר	12 חודשים + אופציה לשנה נוספת	14,000 ₪	25.45 ₪	24.18 ₪
ממוצע					**23.82 ₪**

הצדדים ציינו דמי שכירות למגרשי מכוניות באזור התעשייה תלפיות:

השוכר	תאריך	שטח מגרש	כתובת	תקופת החוזה	דמ"ש לחודש	דמ"ש למ"ר
קרסו מוטורס בע"מ	15/07/2010	2,381 מ"ר	התעשייה 5 פינת האומן	24 חודשים + אופציה ל- 36 חודשים	47,620 ₪	20 ₪
רכב גלרי חברה ישראלית לסחר רכב בע"מ	05/05/2013	1,640 מ"ר	חרשי הברזל	03/2013-12/2018	24,432 ₪	14.9 ₪
ליסקאר	07/11/2013	400 מ"ר	התנופה 5	4 שנים	9,500 ₪	24 ₪
אלדן בע"מ	30/12/2015	512 מ"ר	האומן 17, קניון לב תלפיות	לא צוין	8,500 ₪	16.6 ₪
ממוצע						**18.87 ₪**
דמ"ש בהתאמה למיקום						**16.99 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אזור התעשייה תלפיות ממוקם מצפון לשכונת בית צפאפא ומהווה אזור המשמש לתעשייה ומסחר, וקיימים בו מספר מגרשים המשמשים כמוסכים וכמגרשי מכוניות. הנכס הנדון ממוקם בפאתי שכונת מגורים ולא בלב האזור לתעשייה והמסחר ולכן תובא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 10%.

בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בשימוש למגרשי מכוניות נקבעו דמי שכירות כלדקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח	מועד קובע	דמ"ש	דמ"ש מתואמים
גבע בלטר	30548/34	686 מ"ר	22/02/2012	10 ₪	10 ₪
נאוה סירקיס	30285/184	373 מ"ר	23/07/2014	21.4 ₪	20.3 ₪
משה נדם	30286/109	709 מ"ר	30/12/2015	22 ₪	21 ₪
גבע בלטר	30504/40	810 מ"ר	07/03/2018	18 ₪	18 ₪
דמ"ש ממוצעים משומות מכריעות					**17.3 ₪**

הערה: בשומה המכרעת של נאוה סירקיס בוצע התחשיב לפי דמי שכירות של 12 ₪ אולם דמי שכירות אלה חושבו תוך גילום עלויות ההתאמה החלות על השוכר. דמי השכירות הבסיסיים עבור מגרש המכוניות בשומת סירקיס הם 21.4 ₪.

כאמור לעיל, מיקום הנכסים בשומות סירקיס ונדם עדיף על מיקום הנכס הנדון ולכן הובא בחשבון מקדם 0.95.

<u>שקלול הנתונים</u>

מקור	דמ"ש	מקדם	סה"כ
דמי שכירות מבית צפאפה (במקדם 0.95)	23.8 ₪	0.4	9.5 ₪
שומות מכריעות	17.3 ₪	0.3	5.2 ₪
דמי שכירות מתלפיות (במקדם 0.9)	16.99 ₪	0.3	5.1 ₪
דמי שכירות משוקללים			**19.8 ₪**

<u>שיעור היוון למסחר ולמגורים</u>

שיעור ההיוון משקף בין השאר את הסיכון הקיים בשימושים השונים. שיעור ההיוון לשימוש החורג צריך להיות גבוה מהמקובל לשימוש זה על פי תכנית בשל הסיכון כי הוועדה המקומית עלולה שלא לאשר את המשך השימוש החורג.

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי למחצית השנייה של שנת 2019, שיעור ההיוון הממוצע לנכסים מסחריים הוא 6.9%. שמאית המבקש הביאה בחשבון שיעור היוון בשיעור 6.9% ושמאי המשיבה הביא בחשבון 7%. לאור הסיכון להמשך השימוש החורג, הובא בחשבון שיעור היוון למגרש מכוניות בשיעור 7.5%.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון את שווי מגרש המגורים הדחוי לתום תקופת השימוש החורג בשיעור 5%. שיעור ההיוון המקובל לקרקע הוא 6% ולכן שווי המגורים הדחוי לתום תקופת השימוש החורג יהוון בשיעור זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.3 <u>עלות הכשרה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות הכשרת השטח למגרש מכוניות בסך של 304,500 ₪[2] ושמאית המבקש קבעה 582,498 ₪ בהסתמך על העלויות שהוצאו בפועל. שמאי המשיבה לא חלק על פירוט החשבוניות שהוצג אולם טען כי הן גבוהות מהמקובל.

במקרה הנדון מדובר במגרש שהיה ריק מבניה וכדי לעשות בו שימוש כמגרש מכוניות יש להכשירו לכך בדומה לעלויות בניה הנדרשות למימוש שינוי יעוד.

מעיון בפירוט החשבוניות שהוצגו ע"י שמאית המבקש עולה כי הן אכן מהוות עלויות הכשרה של המגרש כמגרש מכוניות ואינן תורמות לנכס עבור שימושו העתידי למגורים. בהתאם לכך, יובאו בחשבון עלויות הכשרה בסך 580,000 ₪.

עלויות ההכשרה משולמות על ידי היזם במלואן לפני תחילת השימוש החורג לכן יש להביאן בחשבון במלואן במועד תחילת השימוש החורג. ככל שתיוותר יתרת עלויות התאמה שלא נוכתה בתקופת השימוש החורג הראשונה, יש לגרור אותה לתקופות השימוש החורג הבאות, ככל שיאושרו. במצב זה, חל על היזם סיכון, כי אם לא תאושר תקופת שימוש חורג נוספת, ירדו לטמיון עלויות ההתאמה שלא נוכו בתקופת השימוש החורג הראשונה.

7.3.4 <u>הפחתה בגין קירבה לעבודות הרכבת הקלה</u>

שמאית המבקש הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין הקירבה לעבודות הרכבת הקלה בכל תקופת השימוש החורג. שמאי המשיבה טען כי שוויו של נכס מסחרי אינו מושפע ממטרדי רעש. אני מקבל את טענת שמאי המשיבה. בביקור בנכס לא ניכר כי קיימת הפרעה לפעילות המגרש כתוצאה מקרבתו לעבודות הרכבת הקלה אשר יש בה כדי להשפיע על שווי הנכס.

7.3.5 <u>הפחתה בגין התפרצות נגיף הקורונה</u>

ההשבחה נבחנת למועד הקובע. במועד אישור השימוש החורג לא הושפע המשק מנגיף הקורונה ולפיכך לא תובא בחשבון הפחתה אף שבתקופת השימוש החורג חלו מגבלות אשר השפיעו על פעילותו של המגרש. הפיצוי בגין השפעת הקורונה על הפעילות העסקית אמור להשתלם ממקורות אחרים ולא על ידי הפחתה מהיטל ההשבחה.

7.3.6 <u>פס"ד חניוני מאיה</u>

במצב הקודם הקרקע מיועדת למגורים וזמינה לבניה. עם זאת, נמצא כי בנכס הנדון שווי הקרקע למגרש מכוניות עולה על שווי הקרקע למגורים. בהתאם לכך,

[2] לפי 210 ₪ למ"ר עלות הכשרת מגרש בהתאם לשומה מכרעת של משה נדם. עלות זו אומצה גם על ידי גבע בלטר בשומה מכרעת למגרש מכוניות בשייח ג'ארח 30504/40.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי פסק הדין ב**רע"א 1529/14 חניוני מאיה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו** אינו רלוונטי במקרה זה.

8. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם	
שטח המגרש	1,450 מ"ר
זכויות בנייה עיקריות עפ"י התכנית	725 מ"ר
שווי למ"ר מבונה למגורים	₪ 3,000
שווי מצב קודם	**₪ 2,175,000**
מצב חדש	
שטח המגרש	1,450 מ"ר
דמי שכירות חודשיים למ"ר	₪ 19.8
דמ"ש שנתיים	₪ 344,772
שיעור היוון	7.5%
תקופת השימוש החורג	3
ערך נוכחי של דמי השכירות	**₪ 896,590**
עלויות התאמה	₪ 580,000
שווי מגורים דחוי ב- 3 שנים לפי 6%	**₪ 1,826,172**
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 2,142,762**
השבחה	**₪ 0**
יתרת עלויות התאמה לניכוי בעתיד (*)	**₪ 32,238**

(*) ככל שתאושר בעתיד תקופת שימוש חורג נוספת יש לקזז מהשווי במצב חדש את יתרת עלויות ההכשרה.

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בגין אישור השימוש החורג בהתאם לבקשה להיתר 2019/0339.00.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il