גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

4 באוגוסט 2015

תיק מס': 1936-2014

לכבוד

מר אהוד גבאי	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י אריק לב - שמאי מקרקעין	ע"י יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין
levarik@walla.com	jbirenbaum@walla.com

בענין אהוד גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ,

<u>שומה מייעצת – היטל השבחה</u>

ברח' עמק רפאים 42, ירושלים

<u>חלקה 110 בגוש 30008</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מייעצת לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה (לסגירת חורף).

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 24.3.2015 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 28.5.2015 בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי אריק לב מיום 8.2.2015.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי יעקב בירנבאום מיום 10.12.2013.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 11.3.2015.
- צו רישום בית משותף.
- תקנון בית משותף.
- תשריטי בית משותף.
- ערר מס' ים/81/052.
- כתב תשובה לערר מטעם היועמ"ש של המשיבה.
- ערר על שומת השבחה של עו"ד מיטל גבאי לוי מיום 3.2.2014.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	30008	
חלקה:	110	
חלקות משנה:	5	6
שטח:	23 מ"ר	29 מ"ר
כתובת:	רח' עמק רפאים 42, ירושלים	
סוג הנכס:	מסעדה	
זכויות:	בעלות פרטית	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מסעדת "נס קפה" (מסעדת "מרבד הקסמים" לשעבר) הנמצאת בקומת קרקע של בנין בן 4 קומות מעל קומת מרתף הממוקם בכיכר חכמי יוון ברח' עמק רפאים 42, פינת רחל אמנו 1, בירושלים.

הנכס ידוע גם כחלקות משנה 5 ו- 6 בחלקה 110 בגוש 30008, ששטחן כמפורט להלן:

מס' חלקת משנה	שטח רשום
5	23 מ"ר
6	29 מ"ר
סה"כ	**52 מ"ר**

רח' עמק רפאים הינו ציר תנועה ראשי המאופיין בתנועה ערה של הולכי רגל וכלי רכב לרבות תחבורה ציבורית. הרחוב משמש כאזור מסחר ובילוי וכולל בניינים ותיקים בני 3-4 קומות בהם שימושים מעורבים למגורים בקומות העליונות ומסחר בקומת קרקע. בסביבה קיימים מסעדות ובתי קפה כגון: ארומה, קפית, מקדונלס, BurgersBar, טל בייגלס, Café NewDeli ,Café, באפלו סטייק האוס ועוד.

מול הנכס הנדון, ברח' עמק רפאים 43, נמצא בניין בן 4 קומות הידוע כבנין "לב המושבה" המשמש למסחר משרדים ומרפאות. ממזרח ובצמוד לבנין לב המושבה נמצאת בריכת ירושלים. מצפון ובצמוד לבנין לב המושבה נמצא בית הקברות של העדה המשיחית.

רח' רחל אמנו מחבר בין רח' עמק רפאים לרח' כובשי קטמון. צומת הרחובות עמק רפאים ורחל אמנו הינו צומת מרומזר ומרכזי.

הנכס הנדון ממוקם בצד הצפוני של רח' עמק רפאים. מסעדת "נס קפה" הנדונה נמצאת בקומת הקרקע בחלק הפינתי של הבנין, עם חזית דרומית לרח' עמק רפאים וחזית מזרחית לרח' רחל אמנו.

שטח המסעדה הינו כ- 31 מ"ר בקומת קרקע הכוללים מטבח, תאי שירותים ושטח לשולחנות ובנוסף 21 מ"ר לאחסנה בקומת מרתף.

בחזית המזרחית של המסעדה קיימת סגירת חורף בשטח של כ – 54.84 מ"ר[1], הבנויה בשלד אלומיניום וקירות זכוכית המקורה בגג קל.

לאורך המדרכה בצידו הדרומי/מזרחי של רח' עמק רפאים, מול הנכס הנדון (בסמוך לבנין לב המושבה) קיימים מס' מקומות חניה בתשלום (מדחנים), כמו כן קיימים מקומות נוספים ברח' עזריה הסמוך וכן בחניון לב המושבה שנמצא בפינת הרחובות עזריה ו- דרך הרכבת.

[1] עפ"י בקשה להיתר הנדונה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **2176**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2295 מיום 13.2.1977, כלולה החלקה הנדונה ביעוד ל**אזור מגורים 1**.

מטרת התכנית:

א. אחוד חלקות 1 ו- 2 (שטח החלקות המאוחדות מהווה את שטח חלקה 110 הנדונה).

ב. הרחבת דרכים.

ג. קביעת מספר קומות.

ד. הוראות בקשר לקווי בנין.

הוראות הבניה:

- מספר הקומות יהיה 3-4 כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית לאחר שתשקול הצעת בינוי מתאימה ומפורטת.
- באם הועדה המקומית תמצא לנכון ובאם הסדרי חניה יאפשרו זאת, היא רשאית להתיר שימוש מסחרי בקומת הקרקע או בחלק מקומת הקרקע במסגרת שטח החניה הכללי.
- זכות הבניה המסתכמת היא שטח רצפות כולל של 1,329 מ"ר בכל הקומות.
- המרווח הקדמי לצד רחוב עמק רפאים יהיה לפחות 6 מ' ללא כל אפשרות של הקלה ואילו המרווחים לצד שני הרחובות הנותרים יהיו כפי שיקבע באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית לאור פתרון בינוי הולם.
- הבניה בשטח המאוחד תהיה בקיר משותף עם מבנה בחלקה 3.

- <u>היתרים ובקשות לבניה</u>
  - היתר מס' 2681 שניתן ביום 20.8.1978 (תיק בנין 76/707) להקמת בנין חדש למגורים ומסחר, 4 קומות מעל קומת מרתף. להלן שטחי הבניה:

מפלס	מסחר	מגורים	שונות	מוצע	סה"כ
מרתף	לא פורטו השטחים				
כניסה	401.04		14.30		415.34
א'		299.93		12.00	311.93
ב'		299.93		12.00	311.93
ג'		299.93		12.00	311.93
סה"כ	**401.04**	**899.79**	**14.30**	**36.00**	**1351.13**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- להלן פירוט בקשות והיתרי בניה נוספים:

יום הוצאת ההיתר	מס' היתר	מס' תיק בנין	תאור
3.3.1982		76/707.01	ביום 3.3.82 אושרה בקשה לשינויים בבנין קיים. לא נמצא היתר.
7.4.2008	59247	76/707.02	הקמת סוכך עונתי (סגירת חורף) בשטח 76.6 מ"ר למסעדת מרבד הקסמים. ביום 6.4.2011 פג תוקף החלטת הועדה והתיק נסגר.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **8593**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5264 מיום 15.1.2004, שמטרתה קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה לשם הצבת פרגודים למתן מחסה לסועדים היושבים מחוץ לבתי אוכל, במשך עונת החורף.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי ירושלים.

על פי הוראות התכנית ניתן לתת היתר בניה לפרגוד בעונת החורף בחזיתות בתי אוכל, בעלי היתר תקף. פרגוד שהוצב, כולו או חלקו, בשטח ביעוד ציבורי, יפורק על כל רכיביו ומרכיביו, עד למועד סיום עונת החורף. פרגוד שהוצב בשטח ביעוד פרטי, יפורק עד לתאריך סיום עונת החורף, אולם אפשר ששלד הפרגוד (עמודים וקורות) לא יפורקו, כל עוד המרחק בין עמוד או קורה סמוכים יהיה גדול פי שמונה לפחות מרוחב פני העמוד/ קורה שבמישור החזית.

הפרגוד יוצב רק בשטח שלגביו יש לבית האוכל היתר תקף כאמור להעמדת שולחנות וכסאות, כל כולו או מקצתו. בכל מקרה, מיקומו ותחום התפרסותו של הפרגוד יענו (בין היתר) על כל אחד מהתנאים הבאים:

הפרגוד יהיה נסמך בדופן אחת לפחות על בית האוכל אותו הוא משמש.

פרגוד בשטח פרטי יוקם אך ורק בתחומי קווי הבנין בהתאם לתכנית החלה על המגרש. ואולם קו הבנין הגובל בשטח ציבורי יהיה אפס.

בתכנית מפורטים אופן עיצוב הפרגוד, המתקנים המותרים להתקנה וכיוצ"ב.

בין היתר נקבע כי העמודים והקורות יהיו עשויים ממוטות ברזל מגולוונים וצבועים או קורות עץ מלבניות, או מוטות אלומיניום דמוי ברזל או שילוב של הנ"ל, המילואות האנכיות של הפרגוד (קירות הפרגוד) יהיו עשויים מיריעות או לוחות שלפחות 60%

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

משטחם שקופים, מילואות הקירוי של הגג יהיו עשויות מיריעות שקופות או אטומות, או לוחות מתכת.

ההיתר תקף לכל עונות החורף שיחולו בטווח הזמן של שלוש שנים קלנדריות מיום הוצאת ההיתר, או עד מועד פקיעת רשיון העסק של מגיש הבקשה להיתר או עד ביטול רשיון העסק, המוקדם מביניהם.

עונת חורף מוגדרת כתקופה שבין 1 בנובמבר ועד ה – 30 באפריל ועד בכלל.

פרגוד מוגדר כמבנה פריק, כולל קירוי קל, למתן מחסה מפני השפעת מזג האויר בעונת החורף, ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בחזית בית האוכל.

בית אוכל מוגדר כמסעדה, בית קפה או מזנון עם רשיון עסק תקף.

- עפ"י תכנית **9896**[2], שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6345 מיום 19.12.2011, שמטרתה הינה תוספת בניה בקומת קרקע להרחבות 6 חנויות קיימות, כלול החלק הדרום מזרחי (הפינתי) של חלקה 110, ששטחו 791 מ"ר והמסומן כ**תא שטח מס' 1**, ביעוד לאזור **מגורים א' עם חזית מסחרית**.

מתוך דברי הסבר לתכנית:
מהות הבקשה היא תוספת בניה במפלס הקרקע להרחבת 6 חנויות קיימות ברחוב עמק רפאים 42 ירושלים לכוון מזרח. שטח התוספת 50 מ"ר.

הוראות התכנית:

- תותרנה תוספות בניה במפלס 0.00 לשם הרחבת 6 חנויות קיימות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לשטח הקיים (שטח התוספת כ- 50 מ"ר לכל החנויות).
- מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים.
- קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט.
- זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה להלן.
- מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 12 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

[2] היטל ההשבחה בגין תכנית זו נדון במסגרת שומה מכרעת אצל השמאית המכריעה נורית ג'רבי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום חזית הסגירה עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו.

- הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

טבלת זכויות והוראות בניה:

שטח בניה במ"ר					מס' יח"ד	מספר הקומות	
מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
1,379	187		325	1,891	12	4	1

- <u>בקשה להיתר בניה</u>

בתאריך 19.1.2012 אושרה ברשות הרישוי המקומית בקשה להיתר בניה בתיק בנין מס' 76/707.3 לסגירת חורף - סוכך עונתי המגן על היושבים בשטח של 54.84 מ"ר.
תקופת השימוש שלוש שנים.
ביום 14.1.2013 הוצא היתר בניה מס' 105024.

- <u>היתר בניה</u>

ביום 15.12.2014 ניתן היתר בניה מס' 107898 (תיק בנין 2013/216.00) להרחבת 6 חנויות בשטח כולל של 49.8 מ"ר במבנה הנדון, מתוך שטח זה אושרה הרחבה בנכס הנדון בשטח 14.7 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום</u>

עפ"י רישום בפנקס הבתים המשותפים, בחלקה 110 בגוש 30008 ששטחה הרשום הינו 1,281 מ"ר רשומות 30 חלקות משנה.

להלן פרטי הרישום לגבי חלקות משנה 5 ו- 6 הנדונות:

חלקת משנה	שטח	קומה	חלק ברכוש המשותף	בעלויות
5	23 מ"ר	קרקע	5/390	גבאי אהוד – 1/2 גבאי אורה – 1/2
6	29 מ"ר	קרקע	6/390	גבאי אהוד – 1/2 גבאי אורה – 1/2

<u>צו רישום בית משותף</u>

עפ"י צו רישום בית משותף שניתן ביום 13.7.1989, רשום הנכס הנדון כחלקות משנה 5 ו- 6 בחלקות 1,2 בגוש 30008, כמפורט להלן:

מספר מבנה	חלקת משנה	שטח רצפה	תאור	השטח עפ"י תשריט (מ"ר)			קומה	חלק ברכוש המשותף
				דירה	מחסן	סה"כ		
I	1,2/5	23 מ"ר	חנות ומחסן	13	10	23	קרקע	5/390
I	1,2/6	29 מ"ר	חנות ומחסן	18	11	29	קרקע	6/390

קיים תקנון מוסכם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

כאמור לעיל, ביום 19.1.2012 אושרה בקשה לסגירת חורף - סוכך עונתי לתקופת שימוש של שלוש שנים. לאחר הוצאת היתר בניה התואם לבקשה, הוצאה שומת היטל השבחה, עליה הוגש ערר לועדת ערר מחוזית ירושלים.
בישיבה מס' 2015003 שנערכה ביום 9.12.2014, במסגרת ערר מס' ים/81/052/14 החליטה ועדת הערר כי:
"לאחר שמיעת טענות הצדדים בדיון בפנינו עולה כי הסוגיה במחלוקת, בעת הזו, בין הצדדים היא סוגיה שמאית. לפיכך ולבקשת הצדדים יש מקום למינוי שמאי מייעץ בתיק זה"

ההשבחה מחושבת בגין אישור תכנית 8593 למועד קובע 30.1.2004 – בעקבות בקשה להיתר לסגירת חורף לתקופה של שלוש שנים.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	נושא	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
8593	סגירת חורף לשלוש שנים	₪ 65,808	₪ 7,897

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית 8593</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין בקשה להקמת סוכך עונתי בשטח של כ- 55 מ"ר לתקופה של שלוש שנים. סגירת החורף הינה על שטח המהווה רכוש משותף ואיננו מוצמד כחצר לנכס הנדון.

שווי השטח לסגירה/קירוי חושב במקדם 0.6 משווי קרקע מבונה למסחר, שווי זה מגלם עלויות פירוק והרכבה, בלאי, עלות חימום וכד'. הובא בחשבון כי בכל שנה תקופת השימוש הינה חצי שנה.

שיעור תשואה למרכיב הקרקע לשטח מסחרי הינו 10%.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ההשבחה חושבה לפי חלק יחסי של 20% מההשבחה לצמיתות, לפי היוון ערך נוכחי לשלוש שנים חלקי היוון ערך נוכחי לתקופה של 50 שנה.
תוספת בניה עפ"י תכנית 9896 כבר בנויה וקיימת, אולם היא לא מבוקשת במסגרת הבקשה לסגירת חורף אלא במסגרת תיק בנין 13/216.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה לפי דמי שכירות של 140 ₪/מ"ר בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

- בשומה מכריעה של השמאית נאוה סירקיס לקפה רימון במתחם ממילא, נקבעו דמי שכירות של 150 ₪/מ"ר. בשנת 2004 מתחם ממילא כלל לא היה בנוי והשווי שנקבע בשומה המכרעת הינו שווי תאורטי בלבד המביא בחשבון את כל הנתונים הרלוונטיים כגון שוליות, סיכון, אי וודאות.
- בשומה מכריעה של השמאית גבע בלטר נקבעו דמי שכירות של 140 ₪/מ"ר לבית קפה ברח' המעלות 3, שהינו רח' צדדי במרכז העיר, ללא פעילות מסחרית ערה בדומה לרחובות הראשיים. לדוגמא ביום 1.1.2004 נמכרה חנות בשטח 40 מ"ר ברח' בן יהודה 26 תמורת 280,000 $ (1,226,120 ₪), העסקה משקפת שווי של מעל 30,000 ₪ למ"ר.
- בשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי לנכס ברח' פת 91, נקבעו דמי שכירות של 180 ₪/מ"ר.

בתחילת שנת 2004 מחירי מסחר באזור מרכז העיר ירושלים הושפעו מאירועי הטרור של האינתיפאדה השנייה, שכן מרכז הפעילות העסקית נדד מאזור מרכז העיר למקומות אחרים בעלי אוריינטציה מסחרית. סוגיית האינתיפאדה השנייה והשפעתה על מחירי המסחר באזור מרכז העיר הוזכרה בשומות המכריעות הנ"ל וניתנה לכך התייחסות בקביעת השווי.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

דמי שכירות חודשיים למ"ר	140	₪
דמי שכירות שנתיים למ"ר	1,680	₪
שיעור היוון	10%	
שווי מ"ר בנוי	16,800	₪
שווי מ"ר מבונה	10,000	₪
שווי מ"ר מבונה בפרגוד (0.6)	6,000	₪
שטח הקירוי במ"ר	54.84	
השבחה לצמיתות	329,040	₪
השבחה לתקופת ההיתר (לפי 20%)	**65,808**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המבקש

<u>מצב קודם</u>

סגירת החורף מוקמת על שטח פרטי הצמוד בטאבו לחנות. בשטח זה מותר לבעל החנות להציב שולחנות וכסאות. בתקופת החורף האפקטיביות של שטח זה קטנה, אולם בתקופה שבין 1 בנובמבר ל- 30 באפריל רבים הימים החמימים שטופי השמש בהם ניתן לנצל את השטח, לפיכך שווי מצב קודם הינו 30% משווי מ"ר מבונה (בתחשיב חישב שמאי המבקש לפי מקדם 20%).

<u>מצב חדש</u>

בהתחשב בעלות פירוק והרכבה ובלאי של הסגירה, שמאי המבקש מקבל את המקדם 0.6 שקבע שמאי המשיבה.

החלק היחסי להשבחה בגין תקופת שימוש של שלוש שנים אינו עולה על 10% לסגירה מלאה ולסגירת חורף המשמשת לתקופה של חצי שנה ההשבחה אינה עולה על 5%.

בהתייחס לשיעור השבחה לשלוש שנים של 20% מתוך ההשבחה לצמיתות שקבע שמאי המשיבה, ציין שמאי המבקש כי שיעור זה מבטא השבחה לצמיתות של 15 שנים ועל כן השיעור שקבע שמאי המשיבה איננו סביר.

<u>שטח לחיוב</u>

בהתאם לתכנית 9896 אושרה הרחבת החנות בחזית כולל השטח המשמש לסגירת חורף. אין לחייב בהשבחה בגין אותו שטח פעמיים לפיכך יש להפחית מהשטח לחישוב ההשבחה בגין אישור תכנית 9896 את השטח שאושר למטרת סגירת חורף 12 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

בהתחשב במיקום הנכס ברח' עמק רפאים ולא במרכז העיר יש להפחית 20% מדמי השכירות שנקבעו בשומות המכריעות שציין שמאי המשיבה (ראו לעיל).

לפיכך דמי השכירות בנכס הנדון הינם 112 ₪/מ"ר לחודש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המבקש:

דמי שכירות חודשיים למ"ר		₪	112
דמי שכירות שנתיים למ"ר		₪	1,344
היוון דמ"ש שנתי לפי 10%		₪	13,440
בניכוי רווח יזמי	20%	₪	11,200
עלות בניה		₪	4,000
שווי מ"ר מבונה		₪	7,200
מקדם שווי לסגירת חורף (0.6-0.2)			0.40
שווי מ"ר מבונה לסגירת חורף		₪	2,880
שטח קירוי במ"ר			54.84
השבחה		₪	157,939
השבחה לשימוש של 3 שנים בימי החורף	5%	**₪**	**7,897**

הכרעה

מהות ההשבחה במקרה הנדון הינו מימוש זכויות באמצעות בקשה להיתר על פי תכנית 8593, תכנית זו מאפשרת קבלת היתר בניה לבניית פרגודים לשימוש בתקופת החורף ולתקופה מוגבלת של שלוש שנים בלבד. התכנית אושרה בשנת 2004 אך המימוש בהיתר אושר בשנת 2012, אני מקבלת את עמדתה של השמאית נאוה סירקיס (שדנה בענין פרדס רימונים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 26.5.2010) כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד מתן התוקף של תכנית 8593.

<u>מיקום הנכס</u>

הנכס הנדון פינתי וממוקם בקרן הרחובות רחל אמנו ועמק רפאים שהינו ציר תנועה ראשי המשמש בין היתר לתנועת תחבורה ציבורית ולתנועת הולכי רגל ערה ולפיכך הנכס נהנה מחשיפה טובה. ברח' עמק רפאים קיים ריכוז של מסעדות ובתי קפה, הנכס ממוקם בחלק המרכזי של הרחוב.

אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי בסביבת הנכס קיים מחסור במקומות חניה, כפי שפורט בפרק תאור הנכס בסביבת הנכס אפשרויות חניה סבירות.

<u>מצב קודם</u>

השטח עליו מבוקשת הקמת סוכך עונתי הינו שטח הרשום כרכוש משותף בחלקה.

אני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי במצב הקודם ניתן לעשות בו שימוש כחצר לשימוש המסעדה.

יצוין כי למרות ששטח החצר איננו רשום כצמוד לחלקות משנה 5 ו- 6 הנדונות, אני סבורה כי בשל מיקומו, המסעדה הנדונה היא זו שיכולה לנצלו וליהנות ממנו כחצר.

לאור האמור לעיל, יחושב שטח החצר במקדם 0.25.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>מצב חדש</u>

שטח המסעדה בקומת הקרקע 31 מ"ר (כולל שתי חלקות המשנה 5 ו- 6). הצבת הסוכך העונתי מאפשרת את הרחבת שטח המסעדה להצבת שולחנות סועדים ובכך להגדיל משמעותית את השטח המסחרי המשמש בפועל את המסעדה.
אני סבורה כי שטח הסוכך העונתי הינו בעל חשיפה טובה לקהל עם זאת, בהתחשב בטיב השטח שהינו מקורה בקירוי קל ובצורך המוגבר במיזוג ובצורך בפירוק והרכבה עונתיים, יחושב שטח זה במקדם 0.75.

שמאי המבקש טען כי מאחר ואושרה הרחבת המסעדה בהתאם לתכנית 9896 ייווצר חיוב כפול בגין אותו שטח. ההשבחה בשומה זו מחושבת בגין מימוש סוכך עונתי משנת 2012 עד 2014, טרם הגשת בקשה להיתר להרחבת המסעדה לפי תכנית 9896, על כן הטענה בענין כפל החיוב צריכה להטען בפני עמיתתי השמאית המכריעה נורית ג'רבי אשר תכריע בעניין היטל ההשבחה בגין מימוש תכנית 9896.
במקרה הנדון, נבחנת ההשבחה בגין שטח סוכך העונתי.

לאור הוראות התכנית המגבילות את השימוש בסוכך העונתי לתקופת החורף, תחושב ההשבחה ביחס לחודשים נובמבר עד אפריל.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי ערכי השווי, אני סבורה כי ככל שישנן עסקאות יש להתבסס על עסקאות שבוצעו בסביבת הנכס וזאת בכדי להמנע ממקדמי התאמה.

להלן עסקאות מכר לחנויות במבנה הנדון ובסביבתו (מתוך פרסומי רשות המסים):

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שטח	מחיר		מחיר מ"ר בנוי	
22/01/2001	30008	1/1	רחל אמנו 1	קרקע	16	352,240	₪	22,015	₪
10/09/2002	30008	1/2	רחל אמנו 1	קרקע	44	568,920	₪	12,930	₪
01/04/2003	30008	1/1	עמק רפאים 42	קרקע	15	341,431	₪	22,762	₪
15/12/2003	30008	11	עמק רפאים 48	קרקע	165	6,092,800	₪	36,926	₪
23/02/2004	30008	7	עמק רפאים 46	קרקע	135	2,007,450	₪	14,870	₪
27/09/2004	30008	1	עמק רפאים	קרקע	36	628,040	₪	17,446	₪
					ממוצע			**21,158**	**₪**

עפ"י העסקאות מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 21,158 ₪ ולפי שיעור תשואה של 9% מתקבלים דמי שכירות חודשיים של 159 ₪ למ"ר.
לאור נתונים אלה אני מקבלת את דמי השכירות עליהם התבסס שמאי המשיבה בסך 140 ₪/מ"ר לחודש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב השבחה:

דמי שכירות חודשיים למ"ר	₪ 140	
דמי שכירות שנתיים למ"ר	₪ 1,680	
שיעור היוון לשטחי מסחר	9%	
שווי מ"ר בנוי למסחר	₪ 18,667	
רווח יזמי 20%	₪ 15,556	
עלות בניה	₪ 4,000	
שווי מ"ר מבונה למסחר (במעוגל)	₪ 11,550	
מקדם שטח קירוי חורף	0.75	
מקדם חצר (במצב הקודם)	0.25	
מקדם השבחה	0.50	
שטח הסוכך העונתי (מ"ר)	54.84	
מקדם השבחה	0.50	
שווי מ"ר מבונה	₪ 11,550	
סה"כ	₪ 316,701	
תשואה מהקרקע לשנה	6%	₪ 19,002
תשואה לחודש		**₪ 1,584**

	חודש	שנה	תשואה לחודש		דחיה בחודשים	ערך נוכחי	
1	1	2012	₪	1,584	0	₪	1,584
2	2	2012	₪	1,584	1	₪	1,576
3	3	2012	₪	1,584	2	₪	1,568
4	4	2012	₪	1,584	3	₪	1,560
5	11	2012	₪	1,584	10	₪	1,506
6	12	2012	₪	1,584	11	₪	1,499
7	1	2013	₪	1,584	12	₪	1,492
8	2	2013	₪	1,584	13	₪	1,484
9	3	2013	₪	1,584	14	₪	1,477
10	4	2013	₪	1,584	15	₪	1,469
11	11	2013	₪	1,584	22	₪	1,419
12	12	2013	₪	1,584	23	₪	1,412
13	1	2014	₪	1,584	24	₪	1,405
14	2	2014	₪	1,584	25	₪	1,398
15	3	2014	₪	1,584	26	₪	1,391
16	4	2014	₪	1,584	27	₪	1,384
17	11	2014	₪	1,584	34	₪	1,337
18	12	2014	₪	1,584	35	₪	1,330
סה"כ						**₪**	**26,289**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
8593	30.1.2004	₪ 26,289	₪ 13,144

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com