
נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ירושלים, 26.5.2010

מס' תיק היטל השבחה : 04/1950.53

סימוכין : 7-60.0

בענין : טמפר יזום בע"מ

המבקשת

יאיר ידיד שמאי מקרקעין, yedid778@hotmail.com

ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים

שלמה (סם) רובל ויניב אסולין, שמאי מקרקעין, samroval@zahav.net.il, המשיבה

שומה מכרעת

בענין הנכס במתחם אלרוב-ממילא רח' העמק, ירושלים.

גוש 30033

קפה רולדין

חנויות מס' 20,21

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, בגין אישור תכנית בנין עיר 8593, בעת מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 09/14.

2. הצדדים למחלוקת

- ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
- חברת טמפר יזום בע"מ.

3. המועד הקובע לעריכת השומה הוא 30.1.2004, תחילתה של תכנית בנין עיר 8593.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

4. מסמכים שנמסרו

עמדת הועדה : דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 13.8.2009 שנערכה ע"י השמאים, שלמה (סם) רובל ויניב אסולין.

עמדת המבקשת : הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 27.11.2009 שנערכה ע"י השמאי, ידיד יאיר.

מסמכים נוספים :

מטעם הועדה : (1) מכתב תגובה מיום 28.1.2010 בצירוף נתונים ועסקאות.
(2) תכנית בקשה להיתר עבודה מצומצמת- בקשה מס' 09/14.

מטעם המבקשת : (1) נספחים ב"שומה אחרת" :-

- הבקשה להיתר עבודה מצומצמת בתיק מס' 09/14.
- חוזה שכירות מתאריך 1.12.2006.
- חשבונית בגין עבודות סגירת החורף בסך 294,204 ש"ח.
- שומה מכרעת בקפה ארומה במתחם ממילא.
- שומת הועדה המקומית ושומה מכרעת שנערכו בגין סגירת חורף בנכס ברח' סלומון 15, נחלת שבעה בירושלים, בצירוף הסכם השכירות בנכס.
- נתוני השואה :
- פרסום מחירי שכירות בעתון "כל העיר" מתאריך 16.4.04.
- הערכת "בית פינגולד" ברח' יפו 31 ירושלים.
- דוחי מס שבח בחלקות 17-48 בגוש 30035 בשנים 2003-2004.

(2) מכתב תגובה מיום 7.2.2010 בצירוף המסמכים דלהלן :-
פרסום מהלמ"ס - מחירים ממוצעים של דירות בשנים 2000-2005.
הסכם שכירות של בית הקפה "ארומה" במתחם ממילא.

(3) מכתב תגובה לפרוטוקול מיום 12.2.2010 בצירוף נתונים לגבי שטח המושכר ותשריט המושכר.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

5. בתאריך 7.2.2010 נערכה ישיבה בנוכחות שמאי הצדדים, שלמה (סם) רובל, יניב אסולין ויאיר ידיד.

פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים בתאריך 8.2.2010.

בתאריך 15.2.2010 ערכתי ביקור בנכס בנוכחות נציג מטעם המבקש והשמאי מטעמו. הביקור נערך בידיעת והסכמת שמאי הועדה.

6. פרטי המקרקעין

תאור: קפה רולדין.
רישום: חלקות שונות בגוש 30033.
רישום בבקשה להיתר: גוש 30833 חלקה 31.
זיהוי בחוזה שכירות: בנין חש"י חנויות 20+21.
זיהוי בשומת הועדה: חלקה 7 בגוש 30820.
שטח המושכר: 138.16 מ"ר + 167.0 מ"ר שטח חיצוני.
כתובת: רחוב העמק, אלרוב מתחם ממילא, ירושלים.

7. חוזה שכירות

בתאריך 1.12.2006 נחתם חוזה שכירות בין אלרוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ ("המשכירה") לבין רולדין אבן גבירול (1996) בע"מ ("השוכרת").

שטח המושכר: 138.16 מ"ר + 167 שטח חיצוני (בתוספת 15% שטח ציבורי).
זיהוי חנויות מסי 20 ו-21 בבנין חש"י.
מטרת השכירות: בית קפה + קונדיטוריה.
תקופת השכירות: 3 תקופות בנות 5 שנים כ"א.
התקופה הראשונה תחל מיום מסירת החזקה במושכר.
שכירות חודשית: לתקופה הראשונה- 225 ש"ח/מ"ר צמוד מדד.
בנוסף, הפרש בגין חיוב דמ"ש בסיסיים לבין 7% מהפדיון במושכר.
שטח לחיוב: 158.88 מ"ר.
דמי ניהול: שטח לחיוב: 350.93 מ"ר.
חנון: השוכר ישתתף בכיסוי הוצאות החניון במידה וזה לא יכסה את הוצאותיו.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

8. תאור הסביבה והנכס

הנכס נשוא הערכה הן שתי חנויות מאוחדות המשמשות כבית קפה "רולדין" ומופעלות ע"י חברת טמפר-יזום בע"מ.
בית הקפה ממוקם בשדרת החנויות במרכז המסחרי אלרוב - מתחם ממילא בירושלים.
המתחם ממוקם מול שער יפו ומשקיף לעבר חומות העיר העתיקה ובנוי בחלקו כקניון פתוח בו מרוכזים חנויות, בתי קפה ומסעדות.
בשנת 2007 נפתחה שדרת החנויות כחלק מהפרויקט היוקרתי ממילא, הכולל דירות מגורים, בתי עסק ובית מלון. במפלס התחתון בנוי חניון ציבורי.
"קפה רולדין" ממוקם באגף הדרומי של שדרת החנויות וכולל חנות סגורה ורחבה חיצונית.

שטח החנות : 138.16 מ"ר.

שטח הרחבה : 167.0 מ"ר.

לחנות צורה הנדסית דמוית טרפז, חזית באורך כ-16 מ' והעומק כ-10 מ'.
בבקשה להיתר לסגירת חורף מס' 09/14 מבקשים לסגור חלק מהרחבה בשטח של 71.21 מ"ר.
הסגירה היא מקונסטרוקציה ברזל מגולוון, הקירות זכוכית שקופה והקירוי בלוחות מתכת.
בתחום החלק הסגור מוצבים כ-14 שולחנות לסועדים ומחממי גז.
יתר השטח נותר כרחבה פתוחה ומשמש אף הוא חלק מבית הקפה.

9. תכנון

בשטח חלות מספר תכניות בנין עיר (2229, 2925, 2642א) על פיהן שוקם מתחם ממילא וניבנה חניון שער יפו והפרויקט המסחרי.
תכנית 8593 היא הרלוונטית לנושא ההשבחה בנכס הנדון.
התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.1.2004, י.פ. 5264.

מטרת התכנית : קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה לשם הצבת פרגודים למתן מחסה לסועדים מחוץ לבתי אוכל, במשך עונת החורף.
עונת החורף : התקופה שבין 1 לנובמבר ועד ה-30 באפריל ועד בכלל.
תנאים : פרגוד שיוצב בשטח הציבורי יפורק על כל מרכיביו בסיום עונת החורף ופרגוד בשטח פרטי ניתן להשאיר את השלד.
מיקום הפרגוד : בשטח שלגביו יש היתר תקף להצבת כסאות ושולחנות בהתאם לחוק עזר לירושלים (שמירת הסדר והנקיון) תשל"ח-1978.
תוקף ההיתר : 3 שנים קלנדריות מיום הוצאת ההיתר או עד מועד פקיעת רישיון עסק.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

נתוני רישוי:

בתאריך 28.1.2009 אושרה בקשה להיתר בניה בתיק בנין 09/14.

מהות הבקשה: בנית קרוי חורף.

שטח לקרוי: 71.21 מ"ר.

הבקשה אושרה בתנאים דלהלן:

- הגשת תכנית צל לשתי סגירות החורף בבתי הקפה הקיימים באלרוב אזור מסחרי ממילא, קפה רימון ורולדין, כך שהסגירות תהיינה זהות לרבות חלוקת פתחים, סוג הקירוי, צבע וחומרי הסגירה בתאום עם אדריכל העיר.
- יוצג רשיון להצבת כסאות ושולחנות.
- הפרגוד יפורק עד לסיום תקופת החורף, אולם אפשר ששלד הפרגוד (עמודים וקורות) לא יפורק.

10. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

א. השבחה במקרקעין מוגדרת בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, "כעליה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לבין המצב הקודם. ישנם מקרים, בהם ניתן לבדוד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד, את ההשבחה. דרישת הועדה מתייחסת להשבחה בחלק משטח הרחבה החיצונית, 71.21 מ"ר כתוצאה מקרוי בפרגוד בחודשי החורף. הואיל ולא חלו שינויים ביתר רכיבי הנכס, ניתן לאמץ גישה זו תוך הבאה בחשבון של כל הגורמים הרלוונטיים.

ב. עמדות הצדדים -

<u>עמדת המבקשים</u>	<u>עמדת הועדה</u>	
52,926.64 ש"ח	92,000 ₪	גובה ההשבחה:
סגירת חורף לשטח של 71.21 מ"ר		מהות ההשבחה:
225 ₪/מ"ר X 0.9	225 ₪/מ"ר	דמ"ש למסחר במועד הקובע:
0.65	0.8	מקדם שימוש ברחבה:

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ג. גישת השומה

תכנית 8593 מתירה הצבת פרגודים למתן מחסה לסועדים היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף בכל מרחב התכנון המקומי בירושלים. מדובר בתקופה בת 6 חדשים בכל שנה, שראשיתה ב-1 בנובמבר וסיומה ב-30 באפריל למשך 3 שנים קלנדריות. ההשבחה נובעת, כדברי שמאי הועדה, בגין אפשרות לניצול אינטנסיבי של הרחבה החיצונית בתקופת החורף. בחישוב ההשבחה נקטו שמאי הצדדים בגישה שמאית דומה והיוונו את התשואה מההפרש בשווי הקרקע בין רחבה עם סגירת חורף לבין רחבה ללא קרוי.

<u>שומת המבקשת</u>	<u>שומת הועדה</u>	
27,000 ₪/מ"ר	30,000 ₪/מ"ר	שווי מסחר למועד הקובע
22,950 ₪/מ"ר		שווי מסחר עונתי
15,125 ₪/מ"ר	19,000 ₪/מ"ר	שווי הקרקע
9,831 ₪/מ"ר	15,300 ₪/מ"ר	שווי קרקע מקורה בפרגוד
2,269 ₪/מ"ר	2,300 ₪/מ"ר	שווי קרקע ללא קרוי
7,563 ₪	13,000 ₪	הפרש למ"ר
7%	7%	שעור התשואה
529.4 ₪/מ"ר	910 ₪/מ"ר	תשואה שנתית

הכרעה:

תכנית 8593 מאפשרת הצבת פרגוד בעונת החורף שיחולו בטווח הזמן של 3 שנים. מדובר בתכנית יחודית המתיחסת ל"מימוש חלקי" שלא במובן המקובל עפ"י החוק. שכן בתוספת השלישית לחוק מוגדר "מימוש חלקי" כניצול חלקי של זכויות הבניה, ואילו בתכנית 8593, החלקיות במימוש נובעת מבניה זמנית לתקופה של 3 שנים. עם פקיעת ההיתר, יש להניח כי השוכרים יידרשו להגיש בקשה להיתר חדשה ולשלם בגינה היטל השבחה.

לפיכך, ברמה העקרונית ניתן לקבל את הגישה בה נקטו שמאי הצדדים ולאמוד את ההשבחה בשווי המקרקעין בגין מימוש חלקי זה. ואולם, סבורה אני כי יש לערוך תיקון בחישוב ולאמוד את ההשבחה לגבי "המקרקעין" ולא לגבי "קרקע".

בתוספת השלישית לחוק מוגדרת ההשבחה כ"עלית שוויים של מקרקעין", דהיינו קרקע כולל חיבור של קבע. הרחבה המרוצפת במסעדת רולדין הינה חלק מבית הקפה ויש לראותה כשטח בנוי. בשומות הצדדים ההתייחסות לרחבה כאל קרקע ריקה, כך נקבע ההפרש בשווי, עם וללא קרוי וכך חושבה התשואה בשעור היוון של 7%.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

סבורה אני, כי יש לראות ברחבה המרוצפת ובבית הקפה כמקשה אחת, כעולה מחוזה השכירות מתאריך 1.12.06 על נספחיו. לנושא זה השלכה לנושא השווי ובעיקר לשעור ההיוון. משנקבע כי הרחבה היא חלק מבית הקפה הרי יש להחיל לגביה שיעורי היוון המאפיינים שימוש מסחרי. לאור האמור, מצאתי כי בחישוב התשואה יש לאמץ את שעור ההיוון שנקבע בשומות הצדדים למסחר בנוי-9%.

ד. ערכי שווי

הצדדים התבססו בשומותיהם על דמי השכירות שנקבעו בחוזה מתאריך 1.12.06, בסך 225 ש"ח/מ"ר לחודש. שמאי המבקשים טען כי יש לחשב התאמה למועד הקובע 30.1.04 וחישב הפחתה בשעור 10% מדמי השכירות הנ"ל. לדבריו במועד זה היה המרכז המסחרי "בשלבי תכנון ובנית שלד ולא היתה ודאות באשר להצלחת הפרויקט בעיקר על רקע סמיכותו לעיר העתיקה ואי היציבות הבטחונית בירושלים בפרט באזור התפר". כביסוס לטענתו, הציג פרסומים בעיתון לגבי מחירי שכירות בחנויות במרכז העיר, שומות השבחה ושומה שנערכה לחנות בבית פיינגולד במרכז העיר למטרת מכירה במכרז. לדבריו, דיווחי מס בגוש 30035 חלקות 18/48 (מרכז העיר אזור נחלת שבעה) מצביעים על העדר עסקאות בשנים 2003-2004 ומעידים על השפל בו היה מצוי שוק המקרקעין באותה עת. מנגד טענו שמאי הועדה כי יש לגזור את דמי השכירות ממקומות ברי השוואה כגון קניון מלחה והציגו נתוני שכירות משתי חנויות ברח' המלך דוד הסמוך, לפי \$54/מ"ר ולפי \$74/מ"ר לחודש. לטענתם לו היה קניון ממילא נפתח בסמוך למועד אישור תכנית 8593 בינואר 2004, דמי השכירות שהיו נחתמים לא היו מופחתים למועד דצמבר 2006.

הכרעה:

תכנית 8593, היא תכנית מפורטת המאפשרת הצבת פרגוד בבתי אוכל במשך עונת החורף בכל מרחב התכנון המקומי בירושלים. בעת אישור התכנית בינואר 2004, המרכז המסחרי בממילא היה בשלבי הקמה ורק בשנת 2007 נפתחו החנויות. מכאן שיש להניח כי דמי השכירות שנקבעו בחוזה עם חברת רולדין בדצמבר 2006, שיקפו בין היתר, את גורם אי הודאות והחשש המלווים פתיחת כל פרויקט חדש, במיוחד כמו זה בממילא העשוי להיות מושפע מארועים בטחוניים.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

טענת שמאי הועדה כי יש לגזור את השכירות מקניון מלחה לפי \$70/מ"ר שהוא בעל מאפיינים דומים, מקובלת עלי ברמה העקרונית, אך בשונה מזה שבמלחה, מתחם אקירוב נושא אופי של קניון פתוח. בנוסף יש לזכור, כי בשנים אלו קניון מלחה היה כבר בשיא פעילותו, כך שקיים קושי להתבסס על השכירויות בו. לפיכך, מצאתי כי יש מקום להתבסס על דמי שכירות של חנויות באזור. בנושא זה הסתמכתי על נסיוני ושומות שערכתי באזור, אך מטעמים של הגנה על הפרטיות, איני מציגה פרטים של נכסי ההשוואה. בסמוך למועד הקובע, מחירי השכירות בחנויות במורד רח' המלך דוד נעו בגבולות \$40/מ"ר לחודש ושיקפו את העובדה כי האזור נושא אופי תיירותי ומושפע מארועי האינתיפאדה. שכירות זו איפיינה חנויות בשטח עד 100 מ"ר, כך שלאחר חישוב הפחתה לשוליות וגורם אי הודאות מתקבלת שכירות בגבולות 150 ₪ למ"ר לחודש.

אישוש לכך ניתן לקבל מגובה השכירות הנקובה בחוזה מדצמבר 2006, "בתקופה השכירות הראשונה- סך של 225 ₪/מ"ר בגין כל מ"ר משטח המושכר המשוקלל". השטח המשוקלל מוגדר כשטח "המסעדה" 138.16 מ"ר בתוספת 15% לשטח הציבורי ובסה"כ 158.88 מ"ר.

סבורה אני כי במסגרת ניתוח השכירות הנ"ל יש להביא בחשבון גם את הרחבה הצמודה, המהווה חלק מהמושכר ותורמת באופן משמעותי לפעילות בית הקפה. זאת ועוד, במועד זה היה ידוע כי תכנית 8593 מאפשרת "סגירת חורף" וע"כ הובאה בחשבון.

דמי שכירות לחודש :	225 ₪/מ"ר
שטח המושכר המשוקלל עפ"י החוזה :	158.88 מ"ר
שכירות חודשית :	35,748 ₪
שטח משוקלל (בית קפה +רחבה) ⁽¹⁾	247.3 מ"ר
דמי שכירות לחודש למסעדה :	144.6 ₪/מ"ר

⁽¹⁾ חישוב שטח משוקלל של בית הקפה +הרחבה

שטח משוקלל	מקדם שווי	שטח - מ"ר	מסעדה
138.16	1.0	138.16	
83.6	0.5 X 1.0	167.0	רחבה בשימוש בקיץ
9.5	0.5 X 0.2	167-71.21=95.8	רחבה בשימוש בחורף
<u>16.0</u>	0.5 X 0.5 X 0.9	71.21	רחבה בסגירת חורף *
247.3			סה"כ

* חושבה הפחתה לבלאי- 10% והיטל השבחה צפוי.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

עלויות התאמה :

לשומת המבקשת צורף ריכוז חשבונות בדבר עלויות סגירת חורף בסך 294,204 ₪ כולל מע"מ.

לא הבאתי בחשבון עלות זו, שכן הערכה משקפת את דמי השכירות הראויים לרחבה הציבורית במצבה, ללא הקרוי הנעשה ע"י השוכר ועל חשבוננו.

במסגרת האומדן חושבו הפחתות בגין הגורמים הבאים :-

בלאי גבוה- חושבה הפחתה בשער 10%.

עלויות פירוק והרכבה - בהיתר הבניה מצויין כי אין חובה לפרק את שלד הפרגוד (עמודים וקורות), כך שהנחתי כי מדובר בעלויות מופחתות. סך ההוצאה השנתית מוערכת בכ- 7,500 ₪.

אחסון- בתי הקפה ארומה, רולדין, רימון שוכרים במשותף מחסן ציוד במפלס האוטובוסים בחניון קרתא. עלות אחסון לחלק של רולדין מוערכת בגבולות 12,500 ₪ לשנה.

הערה : ההוצאות הנ"ל מחושבות לראשית תקופה.

ה. אומדן ההשבחה בתקופת סגירת חורף

מצב קודם	שטח מ"ר	מקדם שווי	שכירות לחודש	שכירות לחודש
			₪	₪/מ"ר
מסעדה	138.16	1.0	20,724	150
רחבה ללא קרוי – שימוש חורף	167.0	0.2	<u>5,010</u>	30
סה"כ שכירות חודשית			25,734	
שווי בתקופת השימוש		(6 חודשים n=9%)	144,706	

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

שכירות לחודש ₪	שכירות לחודש ₪/מ"ר	מקדם שווי	שטח מ"ר	מצב חדש
20,724	150	1.0	138.16	מסעדה
2,874	30	0.2	95.8	רחבה ללא קרוי – שימוש חורף
<u>9,613</u>	135	0.9	71.21	רחבה בסגירת חורף
33,211				סה"כ
186,751		(r=9% n=6 חודשים)		שווי בתקופת השימוש
<u>- 20,000</u>				הוצאה שנתית (פירוק והרכבה ואחסון)
166,751				סה"כ

סיכום:

₪ 166,751	מצב חדש
<u>- ₪ 144,706</u>	מצב קודם
₪ 22,045	השבחה שנתית (6 חודשים)

חישוב ההשבחה:

היתר הבניה אושר בתאריך 28.1.2009 והמועד המשוער לפקיעתו בינואר 2012.
חישוב ההשבחה נערך למשך 18 חודשים.

<u>שנת השימוש</u>	<u>מספר חודשים</u>	<u>השבחה שנתית</u>	<u>היוון למועד המימוש</u>
2009	5	₪ 18,371	₪ 18,371
2010	6	₪ 22,045	₪ 20,225
2011-2012	7	₪ 25,719	<u>₪ 21,647</u>
סה"כ			₪ 60,243

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

11. שומה

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה במקרקעין בגין מימוש חלקי עפ"י תכנית 8593, בדרך של בקשה להיתר מס' 09/14 היא:

השבחה:	₪ 60,243
היטל השבחה:	₪ 30,121.5

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מקרקעין