

תאריך: כ"ד אייר תשס"ט  
18 מאי 2009  
מספרנו: 011-99-2009-000349

לכבוד:  
מר ארז כהן  
יו"ר לשכת שמאי המקרקעין

**הנדון: תגובת הלשכה לקווים המנחים לחניונים ולדיירות מוגנת**

סימוכין: מכבתך מיום 9/5/09

- קבלתי בתודה את הערות הלשכה ולהלן התייחסותי לפי סדר העלאת הדברים:
1. אכן הערכת שווי חניון לפי תרומה לנכסי הסביבה בעייתית. יחד עם זאת, במקרים מסויימים היא אפשרית. לפעמים ניתן לחלץ את רמת התרומה מעסקאות מכר או שכירות (בעיקר בבנייני משרדים או מגורים שבהם לחלק מהיחידות חניה צמודה). לפיכך השארנו סעיף זה הוספנו את המילים "במידת האפשר".
  2. נוסח סעיף 6' נוסח מעט אחרת בעקבות הערתכם. ככלל לטעמינו חשוב להביא בחשבון גם את ההכנסה מחניה במקומות לא תקינים. שיעורי התוספת שאוזכרה בקווים המנחים היא דעתם של מפעילי חניונים שתשאלנו. לא ידוע לנו על מחקר אמפירי בנושא זה.
  3. בסעיף 6' - תוספת של 30%-90% בגין חניית מזדמנים נקבעה גם היא לאחר תשאול מפעילי חניונים. שיעור זה דומה גם לשיעור שנקבע בספר החניונים של הלשכה.
  4. סעיף 7 משאיר בידי השמאי את האפשרות לשום בכפוף למגבלות התפעוליות או בלעדיהן ובלבד שיציין זאת במפורש בשומה. לא יהיה זה נכון לטעמינו להגביל את השמאי בעניין זה.
  5. אכן במסמך אין התייחסות לשיעור ההוון של ההכנסות. אנו מקווים לסיים בתוך חודשים אחדים סקר/מחקר שבו נציג את שיעורי ההוון הכולל שנקבע ע"י השוק לנכסים מניבים (ובהם ככל הנראה גם חניונים). על להשלמת הסקר לא יהיה נכון לטעמינו להמליץ על שיעור הוון להכנסות מחניונים.
  6. סעיף 7 לקווים המנחים לדיירות מוגנת – לנוכח מורכבות החישוב של זכויות הדייר והרגישות הרבה של התוצאה לשינויים קטנים בהנחות העבודה, נראה כי יהיה זה ראוי לקבוע טווח שכיח (או כללי אצבע) של זכויות הדייר ביחס לשווי הבעלות המלאה.
  7. הקווים המנחים כולם אינם מתיימרים לפרט ולהקיף את הפסיקה הקיימת אלא לכל היותר לשקף אותה. מטרתם של הקווים המנחים היא להיות מסמך עזר קצר בלבד.
  8. אמנם בתי המשפט בחלק מפסקי הדין מתייחסים לדיור חלוף. אנו סבורים כי מלאכתו של השמאי (בהעדר הנחיות אחרות מבית המשפט) היא לשום את שווי הזכויות בנכס הנשום.

ב ב ר כ ה,

אייל יצחקי  
השמאי הממשלתי הראשי

העתקים: מר אריה קמיל – שמאי מקרקעין  
מר יעקב פז – שמאי מקרקעין