אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, שמאי מקרקעין, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **9.01.2018**
מספר תיק: **1854-2016**
מספרנו: **516973.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 11539, חלקה 67
שדרות אח"י אילת 64 פינת רחוב שבטי ישראל 21
חיפה

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **9.01.2018**
מספר תיק: **1854-2016**
מספרנו: **516973.3**

לכבוד:

חב' י.ח.ד יזמות בע"מ (המבקשת)
ע"י מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב חיפה (המשיבה)
ע"י גב' חגית רבינסון, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 11539, חלקה 67
שדרות אח"י אילת 64 פינת רחוב שבטי ישראל 21
חיפה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב שימוש חורג מתכנית, ממגורים למסעדה ומשרדים בלבד (ולא לפאב), לתקופה של 5 שנים.

מימוש הזכויות הינו בדרך של קבלת היתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתה של גב' חגית רבינסון, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה (המשיבה), מיום 31.08.2016.
חוות דעתו של מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות במקרקעין (המבקשת), מיום 4.12.2016.

הדיון בענין שבנדון נערך עפ"י בקשת הצדדים במשרדי אגף נכסים ושמאות של הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה בתאריך 15.01.2017, ונכחו בו:

גב' חגית רבינסון, שמאית מקרקעין מטעם ו"מ לתו"ב חיפה (המשיבה)
מר ניר גראואר, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה
מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)
מר חן לביא, שמאי מקרקעין ממשרד מר דרעי
הח"מ, שמאי מכריע

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס שבנדון ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב שימוש חורג מתכנית, ממגורים למסעדה ומשרדים בלבד (ולא לפאב), לתקופה של 5 שנים.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 15.01.2017.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**
מועד השימוש החורג ע"י הועדה המקומית - 7.12.2015.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	חלקה ביעוד מעורב (מסחר ומגורים)
גוש:	11539
חלקה:	67
שטח חלקה רשום[1]:	729 מ"ר
כתובת הנכס:	שדרות אח"י אילת 64 פינת רחוב שבטי ישראל 21, חיפה.

[1] עפ"י מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינרטנט בתאריך 29.11.2016.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בקרן הרחובות שדרות אח"י אילת ורחוב שבטי ישראל, בעברן הצפון-מזרחי של שדרות אח"י אילת ובעברו הצפון-מערבי של רחוב שבטי ישראל, בחיפה.
שדרות אח"י אילת מהוות ציר תנועה מרכזי בסביבת הנכס המאופיין בתנועה ערה של כלי רכב, סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות, אי תנועה מגונן המפריד בין שני נתיבי הנסיעה ועם תאורת רחוב.
רחוב שבטי ישראל הינו רחוב פנימי חד סטרי לכיוון דרום-מערב, סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ועם תאורת רחוב.

5.2 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות מרוצפות אבנים משתלבות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.3 סביבת הנכס מאופיינת בבניינים בני עד 4 קומות, בהם שימוש מעורב למגורים, מסחר ומשרדים.

5.4 חלקה 67 בגוש 11539 הינה בעלת צורה הדומה לטרפז עם חזית דרום-מערבית הפונה לשדרות אח"י אילת באורך של כ-39 מ', חזית דרום-מזרחית הפונה לרחוב שבטי ישראל באורך של כ-14 מ' ושטח רשום של 729 מ"ר.

5.5 על המגרש שבנדון בנוי, עפ"י היתר בניה משנת 1954, מבנה מגורים דו קומתי.

5.6 בעת הביקור בנכס החלו בעבודות התאמת המבנה לתוספת בניה ולשימוש החורג שהותר.

6. מצב תכנוני

6.1 תכניות

על החלקה שבנדון חלות התכניות הרלוונטיות שבנדון:

תכנית	מהות התכנית	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס'	תאריך פרסום
חפ/62/א'	קביעת זכויות בניה	482	27.12.1934
חפ/1499	שינוי לתכנית בקרית חיים המזרחית	1747	19.08.1971
חפ/1499/ב'	הוראות להקמת שני בניינים נפרדים על חלקה	2672	13.11.1980
חפ/1499/ג'	הגבלת מספר יחידות דיור על חלקה	2804	22.04.1982
חפ/229ה'	קביעת אחוזי בניה	3021	2.02.1984
חפ/מק/1499/גב	גובה בניינים	4896	26.06.2000
חפ/1499/ה'	מרווח צידי בקרית חיים	4990	31.05.2001
חפ/229/ה'/1	שטח בניה במגרש בין דרכים	5384	29.03.2005

סיכום זכויות הבניה המותרות בחלקה:

יעוד:	אזור מגורים ב' (ללא חזית מסחרית)
שטח מגרש מינימלי:	950 מ"ר
זכויות בניה:	93.5%
קומות:	3 מעל קומת עמודים מפולשת
מספר מבנים:	תותר הקמת שני בניינים נפרדים והמרחק ביניהם 6 מ' לפחות.

6.2 מסמך מדיניות חפ/2275 – מדיניות פיתוח אזור ציר אח"י אילת

מסמך המדיניות לפיתוח ציר אח"י אילת הוכן בהתאם לדרישת הועדה המקומית ולאור תכניות נקודתיות ובקשות להיתר שהוגשו לרשויות התכנון באזור הנדון. המסמך אושר ע"י מליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 15 מיום 6.04.2010.

מטרת המדיניות הינה ליצור מסגרת תכנונית וכללים שיאפשרו פיתוח ציר אח"י אילת כציר עירוני פעיל תוך מזעור קונפליקטים בין מגורים לשימושי קרקע העסקיים.

לצורך כך קובעת המדיניות:

1. כללים ותנאים לתוספת שימושים עסקיים.
2. כללים לנושא חניה והרחבת דרכים.
3. עקרונות תכנוניים לתכניות בנין עיר נקודתיות והיתרים.

הנכס שבנדון כלול באזור שהוגדר במסמך זה כמרכז על-שכונתי – מרכז המתפקד ברמה אזורית בכניסה לקריית חיים בין שד' ההסתדרות לבין רחוב חומה ומגדל (אזור מגורים מעורב עם עסקים לשימוש עסקי 3).

שימוש עסקי 1:
משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים לשירותים שכונתיים, שירותי רפואה, הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ובכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

שימוש עסקי 2:
כל האמור לגבי שימוש עסקי 1 ובנוסף, חנויות למסחר קמעוני למעט "שירותי מזון" ושירותים אישיים (לדוגמה חנויות אופנה, מרכולים, מספרות, מעבדות מחשבים, חנויות אופטיקה, סוכנויות ביטוח, סוכנויות נסיעות), הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ובכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

שימוש עסקי 3:
כל האמור לגבי שימוש עסקי 1 ו-2 ובנוסף "שירותי מזון", הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ובכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

שירותי מזון הינם מסעדות, בתי קפה, פאבים, קיוסקים, "פיצוציות" וכל בתי העסק שבהם אוכלים, מבשלים או אופים (לא כולל סופרמרקט).

6.3 רישוי

6.3.1 בתאריך 30.05.1954 ניתן רישיון בניה מס' 604/35 (מוגדר ע"י המשיבה "היתר 02") לתוספת שטח בקומה א' במבנה קיים, בהתאם לשטחים הבאים:

שטח קיים בקומת הקרקע:	78.17 מ"ר
שטח מוצע בקומה א':	83.57 מ"ר
סה"כ:	161.74 מ"ר

6.3.2 בהתאם להבהרה מתאריך 4.08.2016, שהועברה באמצעות הדואר האלקטרוני אל שמאית המשיבה, מאת גב' אסתרי ילוז (שמש), מפקחת רישוי בכירה מפרץ ותעשיה בעיריית חיפה, להלן פירט שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים:

שטחים קיימים עפ"י היתר 02 משנת 1954:
קומת קרקע – 91.64 מ"ר למגורים – אושרו למסעדה
קומה א' – 92.94 מ"ר למגורים – אושרו למשרדים
סה"כ אושר למסעדה בקומת הקרקע 305.5 מ"ר (הרסו שטח של 123 מ"ר בקומת הקרקע שהיה קיים ללא היתר).
סה"כ אושר למשרדים בקומה א' 131.79 מ"ר.

6.3.3 ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 44 מתאריך 7.12.2015, החליטה לאשר שימוש חורג ממגורים למסעדה ומשרדים בלבד (ולא לפאב). השימושים החורגים המוצעים יוגבלו לתקופה של 5 שנים בלבד.
במהלך תקופה זו יוסדרו השימושים החורגים בתכנית בין עיר עפ"י החוק.
ההריסה המוצעת והמסומנת בצהוב בתכניות תבוצע בטרם הוצאת ההיתר ויובא אישור מפקח לכך.

תירשם זיקת הנאה לציבור במרווח הקדמי לכיוון רחוב שבטי ישראל, כמו כן תירשם זכות מעבר לצמיתות לכלי רכב בתחום המרווח הצידי הגובל בשביל הגובל בחלקה הנדונה, עפ"י תשריט שיאושר ע"י אגף דרכים תנועה ונוף, לצורך מעבר לחניון הציבורי המתוכנן בשצ"פ בקצה רחוב השקד (הרחבת השביל ל-4 מ' והריסת הצריף בפינה הצפונית של המגרש).

נקבע כי היטלי ההשבחה ישולמו בגין:
א. שימוש חורג ממגורים למסעדה בשטח של 305.5 מ"ר
ב. שימוש חורג ממגורים למשרדים בשטח של 131.79 מ"ר.

כן נקבע כי ישולמו דמי השתתפות בהתקנת 27 מקומות חניה עפ"י תעריף שיקבע על ידי העירייה.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 29.11.2016 רשומה חלקה 67 בגוש 11539 בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בחיפה.

שטח רשום:	729 מ"ר
תת חלקה 1:	
שטח:	86 מ"ר
קומה:	ראשונה
החלק ברכוש המשותף:	86/161
בעלות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות
הערות:	רשומות הערות שונות
תת חלקה 2:	
שטח:	75 מ"ר
קומה:	קרקע
החלק ברכוש המשותף:	75/161
בעלות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות
הערות:	רשומות הערות שונות

7.2 הסכם מכר

הוצג בפני העתק הסכם מכר שנחתם ביום 28.03.2010 בין מוכר מרצון [שם הקונה לא צויין מטעמי פרטיות] לבין י.ח.ד יזמות בע"מ (להלן: "הקונה"), להלן עיקריו:

המוכר הינו בעל הזכות להירשם כחוכר והינו המחזיק של הבית והחצר הנמצאים ברחוב אח"י אילת 64 פינת רחוב שבטח ישראל, קרית חיים, והידוע כחלקות 67/1, 67/2, בגוש 11539.

בתמורה לכל התחייבויות המוכר מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של 2,400,000 ₪ בצירוף מע"מ כחוק.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

גב' חגית רבינסון, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 31.08.2016, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

קומה	יעוד	סה"כ שטח בנוי/מבוקש	מהות	שטח לחישוב	שווי מ"ר בנוי/מבונה	שווי
קרקע	מגורים	91.64 מ"ר	בנוי	91.64 מ"ר	₪ 11,542	₪ 1,057,665
			מבונה	213.86 מ"ר	₪ 3,978	₪ 850,708
א'	מגורים	92.94 מ"ר	בנוי	92.94 מ"ר	₪ 10,036	₪ 932,756
			מבונה	38.85 מ"ר	₪ 3,459	₪ 134,383
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 2,975,512**

<u>מצב חדש:</u>

קומה	יעוד	סה"כ שטח בנוי/מבוקש	מהות	שטח לחישוב	שווי מ"ר בנוי/מבונה	שווי
קרקע	הסעדה	305.5 מ"ר	בנוי	91.64 מ"ר	₪ 22,737	₪ 2,083,604
			מבונה	213.86 מ"ר	₪ 12,189	₪ 2,606,841
א'	משרדים	131.79 מ"ר	בנוי	92.94 מ"ר	₪ 11,250	₪ 1,045,575
			מבונה	38.85 מ"ר	₪ 4,875	₪ 189,394
סה"כ שווי מצב חדש						**₪ 5,924,414**

<u>השבחה:</u>

ההשבחה לצמיתות:	₪ 2,949,902
השבחה יחסית - מקדם ל-5 שנים ב-9%:	0.35
השבחה יחסית לתקופה של 5 שנים, במעוגל:	**₪ 1,033,000**

לתאריך הקובע 7.12.2015.

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)

מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 4.12.2016, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

שטח השימוש החורג בקומת הקרקע:	305.5 מ"ר
שטח השימוש החורג בקומה א':	131.79 מ"ר
שטח בנוי עפ"י היתר 02 בקומת הקרקע:	91.64 מ"ר
שטח בנוי עפ"י היתר 02 בקומה א':	92.94 מ"ר

שווי מצב קודם:

קומה	שימוש	שטח בנוי בהיתר 02	מהות	שטח לחישוב	אפיון השטח	מקדם התאמה	מקדם פרטיות/צפיפות נמוכה	מקדם קומה	מקדם דחיה לשיפוץ	סה"כ שטח מתואם	שווי מ"ר מבונה	שווי המרכיב
קרקע	מגורים	91.64 מ"ר	בנוי	91.6 מ"ר	עיקרי	1.0	1.3	1.2	0.92	131.5 מ"ר	₪ 10,500	₪ 1,380,978
			מבונה	185.9 מ"ר	עיקרי	1.0	1.3	1.2	0.92	266.9 מ"ר	₪ 4,400	₪ 1,174,189
			מבונה	27.9 מ"ר	שירות	0.3	1.3	1.2	0.92	12.0 מ"ר	₪ 4,400	₪ 52,893
א'	מגורים	92.94 מ"ר	בנוי	92.9 מ"ר	עיקרי	1.0	1.3	1.0	0.92	111.2 מ"ר	₪ 10,500	₪ 1,167,141
			מבונה	31.0 מ"ר	עיקרי	1.0	1.3	1.0	0.92	37.1 מ"ר	₪ 4,400	₪ 163,391
			מבונה	7.8 מ"ר	שירות	0.3	1.3	1.0	0.92	2.8 מ"ר	₪ 4,400	₪ 12,316
סה"כ שווי מצב קודם												**₪ 3,950,908**

שווי מצב חדש:

קומה	שימוש	שטח בנוי בהיתר 02	מהות	שטח לחישוב	אפיון השטח	מקדם התאמה	מקדם פרטיות/צפיפות נמוכה	מקדם קומה	מקדם דחיה לשיפוץ	סה"כ שטח מתואם	שווי מ"ר מבונה	שווי המרכיב
קרקע	הסעדה	91.64 מ"ר	בנוי	91.6 מ"ר	עיקרי	1.0	1.0	1.0	0.92	84.3 מ"ר	₪ 21,600	₪ 1,821,070
			מבונה	185.9 מ"ר	עיקרי	1.0	1.0	1.0	0.92	171.1 מ"ר	₪ 11,280	₪ 1,929,611
			מבונה	27.9 מ"ר	שירות	0.5	1.0	1.0	0.92	12.8 מ"ר	₪ 11,280	₪ 144,871
א'	משרדים	92.94 מ"ר	בנוי	92.9 מ"ר	עיקרי	1.0	1.0	1.0	0.92	85.5 מ"ר	₪ 7,765	₪ 663,920
			מבונה	31.0 מ"ר	עיקרי	1.0	1.0	1.0	0.92	28.6 מ"ר	₪ 1,839	₪ 52,518
			מבונה	7.8 מ"ר	שירות	0.5	1.0	1.0	0.92	3.6 מ"ר	₪ 1,839	₪ 6,598
סה"כ שווי מצב חדש												**₪ 4,618,587**

השבחה:

סה"כ ההשבחה לצמיתות:	₪ 667,679
השבחה יחסית - מקדם ל-5 שנים ב-9%:	0.35
השבחה גולמית לתקופה של 5 שנים:	₪ 233,688
מקדם הפחתה לאי וודאות:	0.75
אובדן שווי חצר להרחבת השביל[2]:	(₪ 33,634)
סה"כ השבחה נטו, במעוגל:	**₪ 142,000**

לתאריך הקובע 7.12.2015.

[2] 24.5 מ"ר x 0.2 (מקדם חצר) x 6,864 ₪ שווי למ"ר מבונה.

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאם השנוי במחלוקת:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומת אישור השימוש החורג לשווי הנכס.
- שטחים לחישוב ההשבחה.
- כופר חניה.
- ערכי שווי.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 תרומת אישור השימוש החורג לשווי הנכס

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי הנכס שבנדון במצבו אינו ראוי לשימוש/אכלוס. הנכס נטוש מזה זמן מה.
השימוש החורג ניתן לתקופה של 5 שנים ממועד החלטת הועדה המקומית.
להבדיל ממקרה "טיפוסי" בו מדובר בנכס ראוי לשימוש, בכפוף להתאמות נדרשות, וניתן לנצל באופן אובייקטיבי ומיידי את "השימוש החורג", במקרה שבנדון, לאור מצבו הבלתי ראוי לשימוש של הנכס, נדרשת תקופת שיפוץ נרחבת וארוכה הן על מנת להביא את הנכס למצב ראוי והן בשביל להתאימו לשימוש הנדון, לרבות התקנת מעלית, בניית מרחבים מוגנים וכו'.

שמאי המבקשת טוען כי נתון אובייקטיבי זה של הנכס, צפוי לקצר את התקופה בה ניתן "להינות" מפירות "השימוש החורג" לפרק זמן קצר יותר. אומנם מיום אישור השימוש החורג לכאורה ניתן היה להנפיק היתר בניה ולממש את הבניה והשימושים, אך הדבר היה כרוך הן בעלויות בניה ושיפוץ נרחבות והן בדחיה בזמן עד להשלמת עבודות השיפוץ וההתאמות.

מכאן טוען שמאי המבקשת כי מאחר ועלויות השיפוץ וההתאמה מתקזזות בין שני מצבי התכנון (לאור מצבו הפיסי של הנכס) יש להביא בחשבון דחיה בזמן בשיעור משוקלל של 0.92.

עוד טוען שמאי המבקשת כי תוספת בניה על גבי מבנה קיים כרוכה, בין היתר, בעלויות התאמה לבינוי הקיים. לאור כך שהנכס במצבו הנוכחי מגלם הפחתת שווי לשיפוץ והתאמות ובאופן זהיר, לא נלקחו בחשבון על ידי שמאי המבקשת עלויות ההתאמה לבינוי הקיים.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשת לשומתו המכרעת של מר מוטי דיאמנט מתאריך 22.12.2015 לנכס סמוך בשדרות אח"י אילת 60, בה קבע מר דיאמנט הפחתה בהשבחה בשל עלויות עודפות והתאמות למבנה הקיים.

שמאי המבקשת מציין כי למרות שבהחלטת הוועדה המקומית ניתנה הנחיה כי בתקופת השימוש החורג תוכן תכנית להסדרת השימושים החורגים, אין כל וודאות כי בתום תקופת השימוש החורג יסתיים הליך אישור הכנת התכנית ואין כל ודאות כי תאושר תכנית מסוג זה.
מכאן, בתום תקופת השימוש החורג, ככל ולא תאושר תכנית להסדרת השימושים לצמיתות, יהיה על בעלי הנכס להשיב את הנכס לשימוש שהותר בהיתרים הקודמים, קרי למגורים.

במקרה כזה, יידרשו בעלי הנכס להוציא הוצאות נכבדות להסבת הנכס למגורים. שקלול סכום אבסולוטי זה (בערך נוכחי) עשוי לאיין כל השבחה אשר קיימת לכאורה.

שמאי המבקשת טוען כי לאור מיקומו של הנכס בציר אח"י אילת ואופיו המסחרי של הציר, קיימת רמת וודאות מסוימות לכך שתאושר תכנית בנין עיר להסדרת השימושים לצמיתות, אך כאמור אין וודאות מלאה שהנ"ל יתממש.
לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשת לשומת החי"מ מתאריך 19.04.2012 לנכס ברחוב ביאליק 12 ברמלה, חלקה 4 בגוש 5624, בה נקבע:

> **"בהתייחס לעובדה כי הנכס שבנדון נבנה כמבנה חדש המיועד למסחר ובהתחשב בנוסח החלטת ועדת המשנה, על-פיו אין מניעה לאשר את השימוש החורג מאחר וקיימת תכנית מתאר בהכנה, הגעתי לידי מסקנה כי ניתן להניח ברמת סבירות גבוהה כי השימוש המסחרי בנכס יאושר לצמיתות.**
>
> **לפיכך הנני סבור כי אין להפחית עלויות התאמה בסוף התקופה.**
> **עם זאת, יש לדעתי לקחת בחשבון את חוסר הודאות בענין זה."**

שמאי המבקשת מציין כי בגין אי הודאות בוצעה הפחתה בשומת החי"מ בשיעור של 20%.

בהתייחס לשומת החי"מ טוען שמאי המבקשת כי ישנן שתי נקודות לתשומת לב לבידול בין המקרה ברמלה למקרה שבנדון:

א. החלטת הוועדה המקומית שניתנה בענין הנכס נשוא שומת החי"מ ברמלה היתה לאשר את השימוש החורג, בין היתר, לאור כך שכבר באותו הזמן היתה בהכנה תכנית מתאר המאפשרת שימושים אלו. כלומר, מדובר ברמת וודאות גבוהה מאוד להמשך השימוש.

ב. ברמלה מדובר במבנה חדש שניתן לו היתר להקמה כמבנה מסחרי. לרוב אישור להקמת מבנה מלכתחילה כמבנה החורג מהתב"ע הינו במקרה בו רשות התכנון מצפה להמשך השימוש לצמיתות. במקרה נשוא השומה עם תום השימוש החורג למעשה חוזר היתר הבניה המקורי למגורים להיות רלוונטי.

מכל האמור לעיל טוען שמאי המבקשת כי רמת הסבירות להמשך השימושים דנן אמנם קיימת, אך אינה גבוהה כמו במקרה נשוא שומת החי"מ ברמלה. לאור מאפייני הסביבה המסחרית מחד והצמידות לבתי מגורים מאידך, קבע שמאי המבקשת מקדם הפחתה לאי ודאות להמשך השימוש החורג, ביחס לנושא של עלויות ההתאמה להשבת המצב לקדמותו, בשיעור של 0.75 מההשבחה הגולמית.

שמאי המבקשת מציין כי מר אריה אריאל, בשומתו המכרעת לנכס בשדרות אח"י אילת 19, חלקה 152 בגוש 11585, קבע כי אין להכיר בהוצאות החזרת הנכס לקדמותו. יחד עם זאת סבור שמאי המבקשת כי במקרה הנדון יש לבצע הפחתה הואיל ואין וודאות מלאה בהמשך השימוש הנדון. לראיה, במקרה של שומת מר אריה אריאל, ממועד החלטת הועדה המקומית לאשר שימוש חורג חלפו כבר למעלה מ-5.5 שנים וטרם אושרה תב"ע כאמור.

שמאי המבקשת טוען כי בהחלטת הועדה נקבע כי תירשם זיקת הנאה לצמיתות לכלי רכב - הרחבת השביל ל-4 מ'. בשים לב כי רוחבו הסטטוטורי של השביל הינו 3 מ' מתקבל כי אישור השימוש החורג מחייב גריעת שטח חצר יקרה מפז בהיקף של 24.50 מ"ר.

בהתייחס לעמדת שמאית המשיבה על-פיה ההרחבה לא בוצעה בפועל וניתן היתר ללא הרחבה זו, טוען שמאי המבקשת כי גם אם הדבר נכון, אין לכך כל רלוונטיות היות והמשיבה רשאית לדרוש זאת מהמבקשת בכל רגע נתון עפ"י החלטת הועדה.

בהתייחס למסמך המדיניות אליו הפנתה שמאית המשיבה טוען שמאי המבקשת כי למרות שמסמך המדיניות מציג ביחס לנכס שבנדון אפשרות לשימושי מזון, מדובר במסמך מדיניות בלבד, שאינו סטטוטורי, ועלולים להיות גורמים שונים, כגון התנגדויות שכנים, שיגרמו לכך שלא יתאפשרו שימושי מזון בעתיד.

שמאית המשיבה:
בהתייחס לעלות העודפת לבינוי מעל המבנה קיים טוענת שמאית המשיבה כי בנכס נשוא שומתו המכרעת של מר מוטי דיאמנט בשדרות אח"י אילת 60 היו קיימות 2 קומות בהיתר, בעוד לפי תכנית המצב הקודם אושרה הקמת 3 קומות. התכנית החדשה חפ/1612/י' (נשוא השומה המכרעת של מר דיאמנט) אפשרה קומה נוספת - רביעית, ולכן נלקחו בחשבון עלויות חיזוק עודפות וחריגות לבניית הקומה הרביעית בלבד ולא לקומות המאושרות במצב הקודם. שמאית המשיבה מציינת כי עלויות החיזוק שהפחית מר דיאמנט בשומתו נובעות מתוספת שטח בניה שהקנתה התכנית החדשה ולא מתוספת השימושים שאפשרה התכנית.

שמאית המשיבה טוענת כי הנכס שבנדון שימש שנים רבות (עוד לפני שנרכש על ידי המבקשת) כמסעדה/פאב. עוד בשנת 2003 פעלה במקום מסעדה "מסעדת בנזין" ולאחר מכן פעל במקום פאב "אסקו בר". במועד הקובע הנכס לא היה פעיל ולא היה ראוי לשימוש. ביצוע החיזוקים היה נדרש גם במידה והיתה מבוקשת תוספת בניה למגורים. מאחר והעלויות קיימות בשני מצבי התכנון, לא ניתן להפחיתן מההשבחה. אין כל רלוונטיות לעלויות העודפות המוזכרות בנכס בשדרות אח"י אילת 60.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון דחיה בשיעור של 0.92 עד להשלמת השיפוץ, טוענת שמאית המשיבה כי בדרך כלל כאשר מדובר בבקשה לשימוש חורג נדרש למבקש זמן עד להשלמת עבודות ההתאמה/שיפוץ/בניה בנכס לצורך מימוש השימוש החורג ולכן, גם במקרה הנדון לא קיימת כל הצדקה לביצוע דחיה.

בהתייחס לעמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי וודאות לאישור תכנית והפחתה בגין עלויות הסבה חזרה למגורים בתום תקופת השימוש החורג, טוענת שמאית המשיבה כי הנכס הנדון שימש שנים רבות כמסעדה/פאב וממוקם בשדרות אח"י אילת, המהוות את הציר הראשי והמע"ר של קריית חיים וכן מהוות את אחד ממוקדי הבילוי החזקים בסביבה בכלל ובקריות בפרט. את המקום פוקדים מידי יום אזרחים רבים מהסביבה וכן מיישובים צפוניים כמו נהריה.

סביבת הנכס בחלק המזרחי של שדרות אח"י אילת מאופיינת בשימושים דומים התואמים את מסמך המדיניות לציר אח"י אילת חפ/2275, לשימוש עסקי 3 הכולל הסעדה.

לחיזוק עמדתה הפנתה שמאית המשיבה לפסק דין שניתן בבית המשפט העליון **עעם 9156/05 משה גרידינגר נ' מריוס ושרון ראפ**, בו נקבע כי לא ניתן בנקל לסטות ממסמך מדיניות של הועדה המקומית.

שמאית המשיבה מפנה לשומתו המכרעת של מר אריה אריאל לנכס בשדרות אח"י אילת 19 בה נקבע:

"מאחר והחלטת הועדה קובעת מפורשות שעל הבעלים להכין תכנית בניין עיר נקודתית אשר תסדיר אחת ולתמיד את שימושי המסחר בנכס הנדון. השימוש החורג הוגבל ל-3 שנים, נועד לאפשר לבעלים בתקופה זו להכין את התב"ע הנדרשת. משכך אין סבירות שהבעלים יצטרך בתום תקופת השימוש החורג, להסב חזרה את החנויות והמסעדות לבנין ציבורי."

במאמר מוסגר טוענת שמאית המשיבה כי בשדרות אח"י אילת 19, למרות שהסתיימה תקופת השימוש החורג, עדין ממשיך השימוש למסחר בנכס ורק לאחרונה הגיש היזם תכנית.

מכל האמור לעיל טוענת שמאית המשיבה כי לאור אופי הסביבה ומדיניות המשיבה לציר שדרות אח"י אילת, אין להפחית את עלויות ההתאמה התאורטיות. מדובר בנכס בעל מאפיינים שונים מהנכס ברמלה נשוא שומת הח"מ אליה הפנה שמאי המבקשת.

בהתייחס לעמדת שמאי המבקשת כי יש להפחית שטח למטרת הרחבת כביש גישה בצד החלקה, טוענת שמאית המשיבה כי בהתאם למפה המצבית מיום 17.08.2016, אותה הגישה המבקשת, לא סומן השטח לגריעה. ההתחייבות עליה חתמה המבקשת להעביר שטח קרקע של 31 מ"ר למטרת דרך, מתייחסת להרחבת רחוב שבטי ישראל בחלק המזרחי של החלקה, כפי שצויין במפה המצבית המצורפת לבקשה להיתר הבניה הנוכחית.

שמאית המשיבה מסרה עותק מהבהרה מתאריך 29.01.2017 שהועברה באמצעות הדואר האלקטרוני אל שמאית המשיבה מאת עו"ד גב' קרן גולדשמידט, עוזרת ראשית ליועץ המשפטי לעיריית חיפה, ממנה עולה כדלקמן:

"לאחר בחינת החלטת הוועדה המקומית והיתר הבנייה שהונפק החודש, הנני להשיב כדלקמן:

שימוש חורג אושר למשך תקופה קצובה בת 5 שנים.
היתר הבנייה נחתם בינואר 2017, ועל גבי ההיתר מצוין שהשימוש החורג הינו למשך 5 שנים.
משכך, משך השימוש כחורג נמנה מתאריך הוצאת ההיתר, כמוצין על גבי ההיתר, קרי ינואר 2017.
לענין שאלתכם בנושא רישום זיקת הנאה למעבר הציבור לחלקה אחורית ברחוב השקד אציין כי תנאי זה לא בוצע טרם הוצאת ההיתר וידחה לפיכך למועד הכנת תכנית מפורטת."

הכרעה:
קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשת.

מהותו של היטל ההשבחה הינה חלוקת העושר של בעל זכויות במקרקעין, שהתעשר כתוצאה מפעולה תכנונית של הרשות, עם הציבור. במקרה שבנדון ובהתייחס לתקופת השימוש החורג שאושרה, התעשרותה של המבקשת מאישור השימוש החורג תחל למעשה עם תום בנייתו של הנכס ולא במועד אישור השימוש החורג ע"י הועדה המקומית.

הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי במקרים רבים בהם מאושר שימוש חורג יש להתאים את הנכס לשימוש המבוקש, אולם המקרה שבנדון שונה בכך שנדרשת בו בניה משמעותית ולא רק התאמה. לאחר שהתקבלה עמדתה הרשמית של המשיבה, על-פיה תקופת השימוש החורג תחל במועד אישור השימוש החורג ע"י המשיבה ולא במועד תחילת השימוש בנכס בפועל, קיבלתי את מקדם הדחיה שקבע שמאי המבקשת, לאחר שמצאתיו סביר.

לא קיבלתי את טענתו של שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות לשם התאמת המבנה הקיים לשימוש המבוקש. כאמור לעיל, במועד החלטת המשיבה היה המבנה הקיים במצב פיזי ירוד ונדרשו עלויות משמעותיות להשמישו גם לשימוש מגורים. כל זאת אף בהתעלם מהעובדה כי חלק מהותי מהנכס, בו מבוקש השימוש החורג, טרם נבנה במועד החלטת המשיבה. לפיכך עלויות ההתאמה נטמעות בעלויות הבניה, והן נדרשות בשני מצבי התכנון, כך שאינן משפיעות על ההשבחה [כפי שציין בהגינותו גם שמאי המבקשת, על אף טענתו].

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי וודאות להמשך השימוש המבוקש בנכס בתום תקופת השימוש החורג המבוקשת. בניגוד לנכס נשוא שומתי המכרעת ברמלה, אליה הפנה שמאי המבקשת, הנכס שבנדון ממוקם על ציר שדרות אח"י אילת, המהוות ציר תנועה מרכזי באזור המאופיין הן בתנועה ערה של כלי רכב והולכי רגל והן בפעילות מסחרית ערה. לכך יש להוסיף את מדיניותה המוצהרת של המשיבה בדבר השימושים לאורך הציר, המהווה מסגרת תכנונית לפיתוח הציר, וכן את **<u>החלטתה</u>** של ועדת המשנה לתכנון ולבניה חיפה, כי בתקופת השימוש החורג "**יוסדרו השימושים החורגים בתכנית בנין עיר עפ"י החוק**".
מהאמור ניתן להסיק כי רמת הסבירות להמשך השימושים המבוקשים בנכס שבנדון בתום תקופת השימוש החורג הנוכחית קרובה לוודאית.

הסיכוי כי יתממש הספק שמעלה שמאי המבקשת, על-פיו תקופת השימוש החורג לא תספיק לשם הכנת ואישור תכנית, קטן לדעתי, אך גם אם יתממש ניתן להניח כי תאושר תקופת שימוש חורג נוספת עד להשלמת אישור התכנית.

למעלה מן הנדרש אציין כי בשומה המכרעת ברחוב ביאליק ברמלה, עליה מסתמך שמאי המבקשת, המשקל המכריע שניתן על ידי בקביעת מקדם אי הוודאות התייחס לדרישת תשלום כופר חניה, שגובהו לא היה ידוע במועד עריכת השומה. משקל קטן ניתן גם לאי הוודאות בדבר המשך השימוש בתום תקופת השימוש החורג וזאת בשל אופיה של סביבתו הקרובה של הנכס (ברמלה), שאינה בעלת מאפיינים מסחריים מובהקים.

לענין החלטת ועדת המשנה כי תירשם זיקת ההנאה לרכב בחלק המערבי של החלקה (רחוב השקד): הנני סבור כי ניתן לראות בהבהרה שניתנה ע"י עו"ד גב' קרן גולדשמידט, עוזרת ראשית ליועץ המשפטי לעיריית חיפה, על-פיה "**לענין שאלתכם בנושא רישום זיקת ההנאה למעבר הציבור לחלקה אחורית ברחוב השקד אציין כי תנאי זה לא בוצע טרם הוצאת ההיתר וידחה לפיכך למועד הכנת תכנית מפורטת**", כאילו חזרה בה המשיבה מדרישתה כי זיקת הנאה זו תהווה תנאי למימוש השימוש החורג.

9.2.2 שטחים לחישוב ההשבחה

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי השטחים בגינם ניתנה החלטת הועדה לאשר שימוש חורג כוללים, בין ההיתר, שטחי שירות לצד השטחים העיקריים (כגון פירים, מדרגות, חדר קירור). שטחים אלו הינם בעלי תועלת כלכלית נמוכה מאשר שטחים רנטביליים לשימושי ההסעדה/משרדים.
לטענת שמאי המבקשת על פי חישובי השטחים המצורפים לתכנית הבקשה להיתר בניה, שטח מדרגות חוץ, שטח חדר הקרור ושטח הפירים הינו כ-28 מ"ר מתוך סך השטח שאושר לשימוש החורג בקומת הקרקע.

בקומה א', השטח לשימושים עיקריים הינו כ-124 מ"ר, כך שיתרת השטח כפי שנקבע לשימוש החורג הינו שטח חדר המדרגות המוביל לקומה א' (שטח של כ-7.8 מ"ר, המהווה השלמה לשטח המצויין בהחלטת הועדה המקומית לשימוש החורג בקומה א').

בחישוב ההשבחה הביא בחשבון שמאי המבקשת שטחים אלו במקדם ההתאמה המקובל לשטחי שירות הנלווים ומשרתים הסעדה/משרדים.

עוד טוען שמאי המבקשת כי להבדיל משימושי משרדים, בהם מקובלת העמסת שטחי ברוטו-נטו, בשימושי המסחר מקובלת העמסה כזו רק במקרים מיוחדים, בהם קיימת הנאה משטחי הברוטו כגון מבואות, לובי, חדרי שירותים משותפים.
על-פי רוב, שטחי מסחר והסעדה אינם כוללים שטחי שירות מהטעם הפשוט שהגישה אליהם ישירה מהרחוב ללא שטחי שירות כמו לובי, מבואות, מדרגות וכיו"ב.

שמאי המבקשת טוען כי גם במקרה הנדון, הגישה אל המסחר הינה ישירות מהרחוב ואין כל היגיון כי שוכר שטח המסחר ישלם דמי שכירות (בוודאי לא מלאים) על שטח כחדר מדרגות (המוביל בכלל לקומה העליונה) ו/או על שטח "פירים" שאינו פונקציונלי.

שמאי המבקשת טוען כי נתוני ההשוואה עליהם התבסס משדרות אח"י אילת 34-36, גם הם לחנויות חזיתיות לרחוב שאינן נהנות כלל משטחי השירות המשותפים בבנין וגם שם ניתוח העסקאות בוצע במישרין לפי שטח הממכר בפועל (ללא העמסת שטחי שירות).

שמאי המבקשת טוען כי בחישוב ההשבחה לא ייחד את השימוש המסחרי רק לשטחים העיקריים כפי שנטען ע"י שמאית המשיבה, אלא התייחס גם לשטחי השירות במקדם אק' מתאים, ואף שמר על עיקרון ההקבלה אל מול ניתוח עסקאות ההשוואה באותו אופן.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת כי נהוג שדמי שכירות בשטח מסחרי משולמים לפי השטח ברוטו ולא רק בגין השטח העיקרי המשמש בפועל למסחר זאת מאחר ושטחי השירות מספקים שירותים נלווים הנדרשים לשימוש המסחרי עצמו ולכן ככל שהשימוש החורג חל על מכלול השטח, אין לייחדו רק לשטח העיקרי.

לטענת שמאית המשיבה לצורך קביעת השטחים לחיוב, יש לבחון את אופן ניתוחם של נתוני ההשוואה שמהווים בסיס לאומדן השווי וליישום השווי. נתוני ההשוואה בשומת הועדה נותחו על בסיס שטחים ברוטו ולפיכך משקפים אף שטחי שירות מקובלים כגון חדרי מדרגות ומבואות ולכן יש להחילם באופן דומה בתחשיב ההשבחה.

שמאית המשיבה טוענת כי שמאי המבקשת לא הציג ראיות לחיזוק עמדתו, על כן אין לקבלה.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה.
שמאי המבקשת לא הציג ראיות לחיזוק טענתו. תכנית הבקשה להיתר בניה עליה הוא מסתמך, אשר נמסרה לעיוני, אינה חתומה בידי המשיבה ויתכן כי השטחים המצויינים בה אינם השטחים שהותרו בסופו של יום ע"י המשיבה. החלטת ועדת המשנה, בה מצויינים במפורש השטחים החייבים בהיטל השבחה, הינה החלטה מחייבת, וככל והמבקשת סבורה כי נפלה בה טעות - היה עליה להגיש ערר לוועדה הערר המחוזית לרישוי.
למעלה מן הצורך אציין כי בתכנית הבקשה להיתר הבניה שהוצגה בפני סומן שטח של 94 מ"ר בקומת הקרקע כ"פרגוד חורף" (סגירה זמנית של שטחי הסעדה לעונת החורף), שאינו נכלל בטבלת שטחי הבניה כלל. ככל וטענת שמאי המבקשת לחישוב שטחי השירות במקדם שווי אק' היתה מתקבלת, הרי שבד בבד היה מקום להביא בחשבון גם את שטח פרגוד החורף בהתאמה. יתכן גם ששטח פרגוד החורף חושב ע"י ועדת המשנה באופן יחסי לתקופה בשנה בה הוא פעיל ומכאן נובע הפרש השטחים.

9.2.3 כופר חניה

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית הבקשה להיתר אושרה בתנאים, בין היתר, בכפוף לתשלום "כופר חניה" בגין התקנת 27 מקומות חניה.
בהתאם למידע שנמסר לשמאי המבקשת מנציג המבקשת, בסופו של יום היזם לא נדרש לשלם תשלום זה והינו פטור מתשלום זה (בין היתר, לאור העובדה שבעבר הוכשר שטח חניה סמוך לרחוב שבטי ישראל).
שמאי המבקשת מציין כי הנתונים העובדתיים לא נבדקו על ידו.
יחד עם זאת, ככל והמשיבה תציין בפני השמאי המכריע כי תנאי למימוש השימוש החורג במלואו הינו תשלום מלא/חלקי בגין "כופר חניה", אזי יש להפחית ולשקלל תשלום זה (כגריעת שווי) מההשבחה.

עוד טוען שמאי המבקשת כי אומדן השווי בשומתו, הינו לנכס שאינו כולל מקומות חניה בתחום המגרש (למעט מקומות החניה המופיעים בתכנית הבקשה להיתר הבניה) ואינו כולל תשלום "כופר חניה". מכאן, ככל ויחול תשלום "כופר חניה" בגין הבקשה להיתר בניה, אזי מדובר בנטל כלכלי – ועלות עודפת הכרוכה במישרין באישור "השימוש החורג" על ידי הועדה המקומית, ויש להביאו בחשבון בעת קביעת היטל ההשבחה.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר (ת"א) 85021/11 בענין אורלי בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, בה נקבע כדלקמן:

> **"אם ניטול לדוגמא שני מגרשים זהים לחלוטין לכל דבר ועניין, לרבות עניין זכויות הבנייה שניתן לממש בהם, אך באחד מחויב היזם לשלם קרן חנייה כתנאי להיתר בניה ואילו באחר אין הוא מחויב לעשות כן, סביר שהדבר יבוא לידי ביטוי במחיר שיהיה נכון קונה סביר בשוק משוכלל לשלם עבור מגרשים אלה וברור שהצורך בתשלום קרן חנייה משפיע על שווים האובייקטיבי של המקרקעין... לפיכך לטעמנו כאשר מבחינה שמאית המסקנה היא כי קרן החנייה משפיעה על שווים האובייקטיבי של המקרקעין הרי שלא ניתן להתעלם מכך ומן הראוי להביא אותה בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה במקרים המתאימים."**

שמאי המבקשת טוען כי לא שיקלל את הפחתת כופר החניה מההשבחה, וגם איננו חושב שיש מקום להפחית, היות וניתן כבר היתר בניה ונמצא פתרון חניה כחוק.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה הציגה מסמך מטעם מר ולד זסלבסקי, מנהל מחלקת התנועה בעיריית חיפה, על-פיו הושג סיכום בין הבעלים של המגרש ברחוב אח"י אילת 64 (היזם) לבין העיריה, על-פיו 14 מקומות חניה בוצעו במימון היזם במגרש חניה ציבורי ברחוב שבטי ישראל, ולפיכך ניתן להוריד מספר זה מהדרישה הללית של חניות במסגרת ההיתר.

שמאית המשיבה טוענת כי כפי שעולה מפקודת התשלום שהופקה עבור המבקשת לצורך הוצאת היתר הבניה, לא נדרש תשלום בגין כופר החניה ולכן אין כל רלוונטיות לטענה זו.

שמאית המשיבה הציגה הודעת דוא"ל מיום 27.07.2016 מגב' אסתר ילוז (שמש), מפקחת רישוי בכירה מפרץ ותעשיה, על-פיה נושא חוסר מקומות החניה בנכס שבנדון נפתר באמצעות התקנת מקומות החניה במגרש החניה הציבורי ברחוב שבטי ישראל.

לחילופין טוענת שמאית המשיבה כי לא ניתן לקזז כופר חניה מהיטל השבחה ומפנה לענין זה לפסק הדין **בעמ"נ (ת"א) 50827-11-14 רונן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, בו נקבע כדלקמן:

> **"במילים אחרות, במרחב תכנון מקומי שאין בו תכנית מתאר מקומית בדבר התקנת מקומות חניה יש לחייב בכל היתר בניה להתקין מקומות חניה. ככל ששיקולי תכנון, סביבה או תחבורה מצדיקים זאת, ניתן לחייב את מבקש ההיתר להשתתף בהתקנת אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נשוא ההיתר. חניון שכזה לא יהא במרחק העולה על 350 מ' בקו אווירי מהנכס ויוקם בתוך 10 שנים ממועד מתן ההיתר.**
> **משהחיוב הינו חיצוני לתכנית, כפי הוריית ביהמ"ש העליון בע"א אברמוביץ', אין מקום להפחתת התשלום עבור קרן החניה.**
> **ואף מעבר לכך, דרישה זו לתשלום עבור קרן חניה בנסיבות המתאימות הינה דרישה המותווית בדין והיא מופנית אל "מבקש היתר הבניה" היינו המערער. אלא שהמערער מבקש מביהמ"ש להורות, כי התשלום עבור קרן החניה יקוזז מהיטל ההשבחה ויעבור למעשה אל הקופה הציבורית שכן ניכוי תשלום קרן החניה בעת עריכת חשבון היטל ההשבחה מביא לכך שמי שיישא בתשלום בפועל הינו הציבור האמור ליהנות מההשבחה אך אינו נהנה ממנו כעת. מצב דברים זה הינו כאמור בלתי סביר ומנוגד ללשון התקנות.**

זאת ואף אחרת, ניכוי קרן החניה עתה עלול להביא לכך שהמערער יזכה בהשבת התשלום אותו שילם עבור קרן החניה ככל שלא יוקם החניון הציבורי כנדרש בסעיף 2 (ב) לתוספת לתקנות החניה בתוך 10 שנים מכאן שיימצא המערער זוכה פעמיים. גם בתוצאה זו יש כדי לפגום בעמדת המערער.
אפילו אניח, כי התשלום עבור קרן חניה הינו תשלום הנדרש לשם מימוש התכנית, עדיין בנסיבות העניין לא יהא זה נכון לקחת תשלום זה בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה..."

הכרעה:
קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים.
ניתן לראות בהודעתה של גב' אסתר ילוז (שמש), מפקחת רישוי בכירה מפרץ ותעשיה מיום 27.07.2016 כאילו חזרה בה המשיבה מדרישתה לתשלום כופר החניה (דמי השתתפות בהתקנת 27 מקומות חניה).

9.2.4 ערכי שווי

שמאית המשיבה:

שווי למגורים:

בקביעת השווי למגורים התבססה שמאית המשיבה על נתוני שווי מגוש 11539, כדלקמן:

תאריך	חלקה	רחוב	שטח	שנת בניה	תמורה	שווי למ"ר בנוי	התאמה למועד
11.12.2014	56	אח"י אילת 58	86 מ"ר	1995	₪ 860,000	₪ 10,000	₪ 10,700
25.11.2013	56	אח"י אילת 58	85 מ"ר	1970	₪ 910,000	₪ 10,706	₪ 11,776
3.05.2013	50	אח"י אילת 44	98 מ"ר	2007	₪ 900,000	₪ 9,184	₪ 10,286
4.11.2012	58	אח"י אילת 56	89 מ"ר	1980	₪ 760,000	₪ 8,539	₪ 10,076
3.01.2012	58	אח"י אילת 56	90 מ"ר	1980	₪ 750,000	₪ 8,333	₪ 10,000
26.01.2012	58	אח"י אילת 56	95 מ"ר	1984	₪ 835,000	₪ 8,789	₪ 10,547
שווי מ"ר בנוי ממוצע							₪ 10,564
שווי מ"ר בנוי לאחר התאמה למיקום							**₪ 10,036**

נתוני היצע למשרדים ומסחר:

בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על נתוני היצע למשרדים ומסחר כפי שעולים מאתר האינטרנט "יד 2", כדלקמן:

כתובת	קומה	שטח	מהות	מחיר מבוקש	משקף מחיר למ"ר
אח"י אילת	קרקע מתוך 1	180 מ"ר	מבנה עצמאי מתאים למזון	₪ 32,000	₪ 178
אח"י אילת	קרקע	130 מ"ר	חנויות/שטח מסחרי		₪ 130
אח"י אילת	קרקע	150 מ"ר	חנויות/שטח מסחרי	₪ 28,000	₪ 187
אח"י אילת	קרקע	65 מ"ר	חנויות/שטח מסחרי		₪ 120
אח"י אילת	קומה 2	240 מ"ר	משרדים		₪ 75
אח"י אילת	קרקע מתוך 5	15 מ"ר	משרד בבנין משרדים חדש	₪ 2,350	₪ 157
אח"י אילת	קומה 1	15 מ"ר	משרד בבנין משרדים חדש	₪ 2,500	₪ 167
אח"י אילת	קרקע	40 מ"ר	חנויות/שטח מסחרי	₪ 6,000	₪ 150

נתוני שכירות בשדרות אח"י אילת בהתאם לחוזים:

תאריך חוזה	שטח מושכר	דמ"ש	מהות	שווי למ"ר
1.07.2015	50 מ"ר	₪ 5,500	שמלות כלה – קומה א'	₪ 110
1.02.2016	167 מ"ר	₪ 32,000	הסעדה כולל רחבה של 65 מ"ר	₪ 192
1.01.2016	45 מ"ר	₪ 13,455	גלידריה	₪ 299
1.01.2015	330 מ"ר	₪ 30,000	סטודיו לספורט – קומה א'	₪ 91
1.01.2012	30 מ"ר	₪ 10,000	סושיה	₪ 333
1.08.2014	52 מ"ר	₪ 4,250	משרד	₪ 82
1.06.2014	51 מ"ר	₪ 18,000	פיצריה	₪ 353
1.03.2013	26.6 מ"ר	₪ 7,521	חנות בשר	₪ 283

דמי שכירות חודשיים להסעדה:	₪ 180
דמי שכירות שנתיים להסעדה:	₪ 2,160
שיעור היוון:	9.5%
שווי מ"ר בנוי להסעדה:	₪ 22,737

דמי שכירות חודשיים למשרדים:	75 ₪
דמי שכירות שנתיים למשרדים:	900 ₪
שיעור היוון:	8%
שווי מ"ר בנוי למשרדים:	11,250 ₪

סיכום:

שווי מ"ר בנוי בממוצע **למגורים**:	10,036 ₪
בניכוי מע"מ – 17%:	8,578 ₪
בניכוי יזמות – 15%:	7,459 ₪
עלויות בניה (מופחתות):	(4,000 ₪)
שווי מ"ר מבונה **מגורים** בממוצע:	3,459 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע **להסעדה**:	22,737 ₪
בניכוי יזמות – 25%:	18,189 ₪
עלויות בניה:	(6,000 ₪)
שווי מ"ר מבונה **להסעדה**:	12,189 ₪
שווי מ"ר בנוי **למשרדים**:	11,250 ₪
בניכוי יזמות – 20%:	9,375 ₪
עלויות בניה (בנין ותיק):	(4,500 ₪)
שווי מ"ר מבונה **למשרדים**:	4,875 ₪

התייחסות לטענות שמאי המבקשת

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין איסור שימוש לפאב במצב החדש, טוענת שמאית המשיבה כי שומתו המכרעת של מר דיאמנט לנכס בשדרות אח"י אילת 60 נערכה בעקבות מימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה. לפיכך, השווי למסחר נקבע לפי השימוש בפועל, שאינו כולל שימוש לפאב, ולכן לא חושבה ההשבחה לשימוש פאב המתאפשר שם עפ"י התכנית.

בהתייחס למקדם תוספת שווי שהביא בחשבון שמאי המבקשת לדירה בקומת הקרקע במצב הקודם, טוענת שמאית המשיבה כי אין מחלוקת כי הדירות בקומת קרקע במבנה דו קומתי נהנות מפרטיות וצפיפות ואין חולק כי קיימים מקרים בהם מגיע ההפרש לכדי עד 30% תוספת לשווי.
יחד עם זאת טוענת שמאית המשיבה כי לצורך קביעת מקדם התרומה לשווי, יש לקחת בחשבון את מיקום הנכס ביחס לנתוני ההשוואה וכמובן את מאפייני הנכס הייחודיים כגון, הקרבה לצומת הראשית עם שדרות ההסתדרות, קירבה לסביבה מסחרית בה קיימת פעילות מסחרית עד השעות הקטנות של הלילה וכו'. כך, שעל אף שקבע בשומתה תוספת שווי בשיעור של 15%, לא בטוח שמגורים בקומת קרקע במיקום הנדון בהכרח יהיה יתרון לקונה הסביר.

שמאי המבקשת:

<u>שווי למגורים:</u>

- בתאריך 8.11.2015 נמכר מגרש בייעוד מגורים ב' מיוחד בשדרות אח"י אילת 8, חלקה 61 בגוש 11581, שטח המגרש נטו הינו כ-630 מ"ר קרקע. על המגרש חלה תכנית נקודתית חפ/1612 ג' המאפשרת תמהיל שימושים (מסחר, משרדים, מגורים, לא יותרו דירות מגורים מעל מסחר מזון).
זכויות הבניה הם בשטח עיקרי כולל של 936 מ"ר מבונה עיקרי ב-4 קומת על קרקעיות. מספר יחידות דיור מותר הינו 8.
התמורה בחוזה הינה בסך של 6,500,000 ₪ + מע"מ.
מניתוח שערך שמאי המבקשת עולה כי העסקה מגלמת שווי למ"ר מבונה בסך של כ-6,900 ₪ עיקרי לתמהיל שימושים.
לאחר שקלול למסחר במקדם מקובל של 2.0 (לאור העדר אפשרות למזון בחלופת מגורים בקומות העליונות) ביחס למגורים, ובהנחה כי תכסית קומת הקרקע הינה 300 מ"ר עיקרי, אז מתקבל שווי למ"ר מבונה עיקרי מגורים בסך של כ-5,250 ₪.

- בשומתו המכרעת של מר מוטי דיאמנט מתאריך 22.12.2015 לנכס בשדרות אח"י אילת 60, חלקה 57 בגוש 11539, קבע מר דיאמנט שווי למ"ר בנוי בקומת א' למגורים בסך של 8,100 ₪ למועד הקובע 25.05.2014, וכן תוספת של 20% לקומת הקרקע למגורים. כמו כן נקבע בשומתו של מר דיאמנט שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 2,700 ₪.
לאחר ביצוע התאמה לתקופה של כ-10% וכן התאמת מיקום בשיעור של 5-10% קבע שמאי המבקשת כי השווי למ"ר בנוי למגורים הינו בסך של כ-9,600 ₪.

- בשומתו המכרעת של מר מוטי דיאמנט מתאריך 6.07.2014 לנכס בשדרות אח"י אילת 16, חלקה 64 בגוש 11576, נקבע שווי למ"ר מבונה מגורים מתואם בסך של 2,800 ₪ למועד קובע 22.3.2012.
לאחר ביצוע התאמה לתקופה בשיעור של 30% וכן לאור העובדה כי מדובר בשווי למ"ר מבונה מתואם (כולל תיאום של החצר וכו'), קבע שמאי המבקשת כי השווי למ"ר מבונה למגורים הינו בסך של כ-4,000 ₪.

- בתאריך 19.08.2015 נמכרה דירת מגורים בת 4.5 חדרים ברחוב הנוטר 31 א', חלקה 34 בגוש 11580, בקומה ראשונה, בשטח של כ-101 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת במצב תחזוקה טוב, תמורת סך של 1,300,000 ₪. שמאי המבקשת טוען כי המחיר מגלם שווי למ"ר בנוי מתואם בסך של כ-12,380 ₪.

- בתאריך 15.10.2013 נמכרה דירת מגורים בת 5 חדרים ברחוב הנוטר 33 א', חלקה 35 בגוש 11580, בקומה ראשונה, בשטח של כ-106 מ"ר + כ-12 מ"ר מרפסת, תמורת סך של 1,150,000 ₪. שמאי המבקשת טוען כי המחיר מגלם שווי למ"ר בנוי מתואם בסך של כ-10,500 ₪.

- בתאריך 31.12.2013 נמכרה דירת מגורים בת 3 חדרים בשדרות אח"י אילת 21, חלקה 19 בגוש 11585, בקומה ראשונה מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח של כ-53 מ"ר + מרפסת פתוחה, תמורת סך של 700,000 ₪. שמאי המבקשת טוען כי המחיר מגלם שווי למ"ר בנוי מתואם בסך של כ-11,700 ₪.

<u>שווי למשרדים:</u>

- בבנין משרדים ומסחר מודרני אשר בנייתו הושלמה לאחרונה בשדרות אח"י אילת, הושכרו שטחי משרדים ברמת גמר גבוהה בדמי שכירות ממוצעים בסך של 67-68 ₪ למ"ר.
לאחר ביצוע התאמה לנכס של 20% בשל מאפייני הבינוי קבע שמאי המבקשת כי דמי השכירות הראויים למ"ר משרדים בהתאמה לנכס שבנדון הינם בסך של כ-54 ₪.

- שטחי משרדים בשדרות אח"י אילת, קומה שלמה בבנין עם מעלית, בשטח של כ-522 מ"ר מוצעים להשכרה לפי סך של כ-73 ₪ למ"ר ברמת גמר מלאה, כולל מיזוג וכולל ריהוט.
לאחר הפחתה של 5% למו"מ וכן הפחתה לרמת הגמר והריהוט בשיעור של 10% קבע שמאי המבקשת כי דמי השכירות הראויים למ"ר משרדים בהתאמה לנכס שבנדון הינם בסך של כ-62 ₪.

- בשומתו המכרעת של מר מוטי דיאמנט מתאריך 22.12.2015, בשדרות אח"י אילת 60 חלקה 57 בגוש 11539, קבע מר דיאמנט שווי למ"ר בנוי בקומה א' למסחר/משרדים בסך של 7,300 ₪ למועד הקובע 25.5.2014.

שווי למסחר:

- בשדרות אח"י אילת 34-36, חלקות 79-80 בגוש 11582, נמכרו בשנת 2012 יחידות מסחר בקומת הקרקע במבנה מסחר ומשרדים מודרני אשר בנייתו הושלמה לאחרונה, ללא שימושי מזון, כדלקמן:

1. בתאריך 23.01.2012 נמכרו שתי יחידות מסחר בשטח של 100 מ"ר תמורת סך של 1,500,000 ₪ + מע"מ.

2. בתאריך 23.01.2012 נמכרו שתי יחידות מסחר בשטח של 115 מ"ר תמורת סך של 1,500,000 ₪ + מע"מ.

שמאי המבקשת וען כי הסכמים אלו מגלמים שווי של כ-13,950 ₪ למ"ר בנוי מסחר (ללא מזון) במבנה מסחר ומשרדים חדיש.

- נכס מסחרי בשדרות אח"י אילת המתאים למזון, בשטח של כ-180 מ"ר, מוצע להשכרה לפי סך של כ-178 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת טוען כי לאחר הפחתה בשיעור של 5% למו"מ, מתקבל סך של כ-170 ₪ למ"ר מסחר כולל מזון.

שמאי המבקשת טוען שיש להביא בחשבון את העובדה כי השימוש החורג שהותר אינו כולל תמהיל המאפשר שימוש כפאב בנכס, עובדה שמקטינה את קשת השוכרים הפוטנציאליים. בנכסים אחרים בסביבה אושרו שימושים גם למזון-פאב (בתכנית חפ/1612/י' הסמוכה), אך החלטת הוועדה הנוגעת לנכס הנדון אינה מאפשרת שימוש זה.

סיכום:

שווי מ"ר **בנוי** ממוצע בסיסי **למגורים**:	10,500 ₪
בניכוי מע"מ ויזמות – 25%:	8,400 ₪
עלויות בניה (מופחתות):	(4,000 ₪)
שווי מ"ר **מבונה** בסיסי **למגורים**:	4,400 ₪
דמי שכירות ראויים להסעדה לחודש:	180 ₪ למ"ר
מקדם הפחתה להעדר אפשרות כפאב:	0.95
שיעור היוון:	9.5%
סה"כ שווי מ"ר **בנוי להסעדה**:	21,600 ₪
בניכוי יזמות – 25%:	18,189 ₪
עלויות בניה:	(6,000 ₪)
שווי מ"ר **מבונה להסעדה**:	11,280 ₪

דמי שכירות ראויים למשרדים לחודש:	55 ₪ למ״ר
שיעור היוון:	8.5%
סה״כ שווי מ״ר **בנוי למשרדים**:	7,765 ₪
בניכוי יזמות – 20%-25%:	6,339 ₪
עלויות בניה (בנין ותיק):	(4,500 ₪)
שווי מ״ר **מבונה למשרדים**:	1,839 ₪

<u>מקדם שווי למגורים:</u>

לטענת שמאי המבקשת עפ״י היתר הבניה 02, במצב הקודם, הנכס הנדון היווה בית מגורים צמוד קרקע (דו משפחתי). בתי מגורים צמודי קרקע נהנים מרמת פרטיות גבוהה ומצפיפות נמוכה ונסחרים בשווי בנוי גבוה ביחס לדירות מגורים בבניה רוויה. באופן פרטני, בית המגורים צמוד הקרקע בקומת הקרקע נהנה גם מאפשרות לשימוש בחצר. הפרטיות והצפיפות הנמוכה הובאו בחשבון במקדם התאמה בשיעור של 1.3, קרי תוספת של 30%.

שמאי המבקשת מציין כי רשויות המיסים נוהגות לשקלל במסגרת שומות לפי סעיף 49 ז׳ לחוק מיסוי מקרקעין (הערכת שווי בית מגורים צמוד קרקע ללא זכויות בניה לצורך שקלול ״הפטור״) מקדם של 30% תוספת בגין פרטיות ביחס לעסקאות השוואה בבניה רוויה באותה הסביבה.

שמאי המבקשת טוען כי ליחידה בקומת הקרקע ניתנה התייחסות ותוספת מעבר לכך בגין הנגישות הנוחה ואפשרות השימוש בחצר.

הכרעה:
לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי שהוצגו על ידי שמאי הצדדים וכן את השומות המכריעות אליהן הם הפנו, על נתוני השווי וניתוחם כמצויין בהן, הגעתי לכלל דעה כי ערכי השווי הראויים בנכס שבנדון הינם עפ"י הפירוט הבא:

<u>שווי בסיסי למגורים</u>
לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה של הצדדים, תוך התייחסות לשנת הבניה הממוצעת, קיבלתי את השווי שקבע שמאי המבקשת למ"ר **בנוי** בסיסי בסך של 10,500 ₪.

בהתחשב בגיל הממוצע של נכסי ההשוואה, הנני סבור כי בחילוץ שווי הקרקע יש להביא בחשבון שיעור יזמות בשיעור מופחת של 10%. עלות הבניה המופחתת בסך של 4,000 ₪ למ"ר, כפי שקבעו שמאי הצדדים נמצאה על ידי סבירה. לפיכך, מתקבל שווי מ"ר **מבונה** בסיסי בסך של 4,160 ₪.

הנני מסכים עם שמאי המבקשת כי למגורים בקומת הקרקע בנכס שבנדון פרטיות גבוהה ואפשרות הנאה מחצר צמודה, התורמים לשוויים. עם זאת, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי יש להתייחס לנכס במצב הקודם כאל בית דו משפחתי. המבנה המקורי אשר נבנה על החלקה כלל דירה בקומת הקרקע ודירה נפרדת בקומה א' ובכל מקרה יש להתייחס לכלל שטחי הבניה בהם מבוקש השימוש החורג (גם במצב הקודם) ולא לבניה המקורית.

<u>שווי למסחר - הסעדה</u>
מצאתי את ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאית המשיבה סבירים ואימצתי אותם.

<u>שווי למשרדים</u>
הנני סבור כי למשרדים בנכס שבנדון קיימים מאפיינים יחודיים התורמים לשוויים (משרד יחיד בקומה עם כניסה נפרדת במבנה דו קומתי). מאידך יש להביא בחשבון כי המשרד ממוקם מעל קומת קרקע המשמשת להסעדה, עובדה המהווה מטרד מסויים. לאחר שקלול כל הנתונים הגעתי לידי מסקנה כי דמי השכירות הראויים הינם בסך של 65 ₪ למ"ר, המשקפים שווי של כ-9,750 ₪ למ"ר **בנוי** בנכס הנדון (לפי שיעור היוון של 8.0% לשנה).

לאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה של 4,500 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר **מבונה** למשרדים בנכס הנדון בסך של 3,625 ₪.

10. **<u>תחשיב</u>**

<u>מצב קודם:</u>

קומה	יעוד	סה"כ שטח בנוי/מבוקש	מהות	שטח לחישוב	שווי מ"ר בנוי/מבונה	תוספת שווי לקומת הקרקע	שווי
קרקע	מגורים	91.64 מ"ר	בנוי	91.64 מ"ר	₪ 10,500	1.2	₪ 1,154,664
			מבונה	213.86 מ"ר	₪ 4,160	1.2	₪ 1,067,589
א'	מגורים	92.94 מ"ר	בנוי	92.94 מ"ר	₪ 10,500		₪ 975,870
			מבונה	38.85 מ"ר	₪ 4,160		₪ 161,616
סה"כ שווי מצב קודם							**₪ 3,359,739**

<u>מצב חדש:</u>

קומה	יעוד	סה"כ שטח בנוי/מבוקש	מהות	שטח לחישוב	שווי מ"ר בנוי/מבונה	שווי
קרקע	הסעדה	305.5 מ"ר	בנוי	91.64 מ"ר	₪ 22,737	₪ 2,083,619
			מבונה	213.86 מ"ר	₪ 12,189	₪ 2,606,740
א'	משרדים	131.79 מ"ר	בנוי	92.94 מ"ר	₪ 9,750	₪ 906,165
			מבונה	38.85 מ"ר	₪ 3,625	₪ 140,831
סה"כ שווי מצב חדש						**₪ 5,737,355**

<u>השבחה:</u>

ההשבחה לצמיתות:	₪ 2,377,616
השבחה יחסית - מקדם ל-5 שנים ב-9%:	0.35
השבחה גולמית לתקופה של 5 שנים:	₪ 832,165
מקדם דחיה עד לתחילת השימוש בפועל:	0.92
ההשבחה נטו:	**₪ 765,592**

לתאריך הקובע 7.12.2015.

11. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה עקב שימוש חורג מתכנית, ממגורים למסעדה ומשרדים בלבד (ולא לפאב), לתקופה של 5 שנים, כדלקמן:

השבחה: **765,592** ₪

היטל השבחה: **382,796** ₪

לתאריך הקובע 7.12.2015.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

