אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	10.12.2017
מס' מינוי	:	531-2016
מספרנו	:	954/16.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 93 בגוש 10784

רחוב חורב 45, חיפה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית125 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לכבוד,
<u>יובל הנדסה בע"מ</u> **"המבקשת"**
ע"י מר נחום פרמינגר, שמאי מקרקעין
NAHAIFA@HOTMAIL.COM

לכבוד,
<u>הועדה המקומית לתו"ב חיפה</u> **"המשיבה"**
ע"י מר מיכאל דמבינסקי, שמאי מקרקעין
dembinskimi@gmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלקה 93 בגוש 10784</u>
<u>רחוב חורב 45, חיפה</u>

1 <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני:</u>
מטעם המבקשת: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 31.10.2017 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:
<u>מטעם המבקשת:</u> השמאי נחום פרמינגר ומר מרדכי כבירי - נציג המבקשת.
<u>מטעם המשיבה:</u> השמאי מיכאל דמבינסקי.
במהלך הדיון נמסרו, ע"פ הרשאתי, מסמכים נוספים מטעם המבקשת.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, ונתקבל חומר משלים מטעם הצדדים.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2 מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור השימושים החורגים כמפורט בפרק 3 שלהלן, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של היתר בניה.

3 המועדים הקובעים

מהות	מועד אישור השימוש החורג[2]	המועד הקובע
שימוש חורג ממגורים לגן ילדים, לתקופה של 5 שנים	18.12.2014	18.12.2014
שימוש חורג ממגורים למשרדים, לתקופה של 3 שנים	18.12.2014	18.12.2014

4 ביקור בנכס

בתאריך 04.12.2017 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5 פרטי המקרקעין

גוש	:	10784.
חלקה	:	93.
שטח חלקה רשום	:	439 מ"ר.
תתי חלקות	:	1 ו- 2.
שטח תתי חלקות רשום	:	104.5 מ"ר ו- 107.5 מ"ר, בהתאמה.
מהות הנכס	:	קומה ראשונה וקומה שנייה, בהתאמה (חלק מבניין בן שתי קומות מעל קומת מסד המשמשת כמקלט).
מיקום	:	רחוב חורב 45, חיפה.

[2] מועד החלטת ועדת ערר בה אושרו השימושים החורגים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית325 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6 <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה שתי קומות ראשונה ושנייה בבניין בן שתי קומות מעל קומת מסד למקלט, הידוע כחלקה 93 בגוש 10784 והממוקם ברחוב חורב 45 בעיר חיפה (להלן "הנכס").
- רחוב חורב הינו ציר תנועה מרכזי וסואן באזור מרכז הכרמל, הרחוב מחבר את שדרות אבא חושי מדרום מזרח עם שדרות מוריה בצפון מערב.
- הסביבה מתאפיינת, בעיקרה, בבנייני מגורים בבנייה רווייה.
- בסביבה קיים פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.
- הטופוגרפיה באזור בעלת שיפוע היורד ממזרח לכיוון מערב.

<u>תיאור החלקה הנדונה:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 439 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה טרפזית, וגבולותיה כלהלן:
  - חזית דרום מערבית באורך של 19.5 מ' פונה לרחוב חורב.
  - צלע צפון מערבית באורך של 27.18 מ' פונה למהלך מדרגות המוביל לעורף החלקה ומעברו לחלקה עליה בנוי בניין.
  - צלע צפון מזרחית (עורפית) באורך של 18.3 מ' פונה לחלקה עליה בנוי בניין.
  - צלע דרום מזרחית באורך של 20.5 מ' פונה לחלקה עליה בנוי בניין.
- מפלס הקרקע בחלקה גבוה ממפלס הרחוב (למעט חלק בחזית המשמש לחניית רכבים) והגישה לשטח חלקה הינה באמצעות עלייה במספר מדרגות מחזית החלקה (קיימת גישה נוספת לשטח החלקה דרך עלייה במדרגות העוברות לאורך הגבול הצפון מערבי של החלקה וכניסה משער הממוקם לערך במרכז הצלע הצפון מערבית של החלקה).
- הטופוגרפיה הטבעית בחלקה בעלת שיפוע יורד ממזרח לכיוון מערב.
- במרכז החלקה בנוי בניין בן שתי קומות מעל קומת מסד המשמשת כמקלט.

<u>תיאור הבניין הבנוי בחלקה והנכס הנדון:</u>

- הבניין נבנה בשנות ה- 60 של המאה הקודמת, מבנייה קשיחה (בטון ובלוקים) עם גג שטוח מבטון.
- המרפסות בקומות העליונות הפונות לרחוב מוקפות בקירות זכוכית במסגרות אלומיניום.
- בחזית הדרום מזרחית של הבניין בנוי מהלך מדרגות המוביל לקומות ראשונה ושנייה.
- בחזית הצפון מערבית של הבניין קיימת גישה נוספת לקומה הראשונה וכן גישה נוספת באמצעות מעלית לקומה השנייה.
- במועד הביקור בנכס, נראה כי הקומה הראשונה משמשת כגן ילדים והקומה השנייה משמשת כמשרד.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית425 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7 מצב משפטי

מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 21.11.2017, עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש:	10784
חלקה:	93

הרכוש המשותף:

שטח:	439 מ"ר
תת חלקות:	3
תקנון:	מצוי

חכירות:

חכירה ראשית לטובת עיריית חיפה, החלק בנכס: חלק במקרקעין.

תת חלקה 1:

שטח:	104.5 מ"ר
תיאור קומה:	ראשונה
החלק ברכוש המשותף:	10/21

בעלויות:

יובל הנדסה בע"מ	החלק: בשלמות

תת חלקה 2:

שטח:	107.5 מ"ר
תיאור קומה:	שנייה
החלק ברכוש המשותף:	11/21

בעלויות:

יובל הנדסה בע"מ	החלק: בשלמות

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית525 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8 מצב התכנון והרישוי

8.1 המצב הקודם

להלן התכניות החלות על החלקה הנדונה במצב הקודם:

תכנית	י.פ. / ע.ר	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1/ד'	51	07.10.1941
חפ/718 א'	1554	25.09.1969
חפ/299/ה'	3021	02/02/1984
חפ/229/י'	3484	17.09.1987
חפ/229/י/1	4201	14.03.1994
חפ/1400/י"ב	4402	21.04.1996
חפ/מק/1400/י"ב/1	4626	08.03.1998
חפ/מק/1400/ג"ב	4896	26.06.2000
חפ/מק/229/י/2	5232	27.10.2003
חפ/מק/1400/י"ב/4	5293	29.04.2004
חפ/מק/1400/פ"מ	5501	28.02.2006

סיכום המצב התכנוני הקודם:

א. בהתאם לתכניות מס' חפ/1/ד' וחפ/718/א', מסווגת החלקה באזור מגורים א', בו מותר לנצל את שטח הבנייה ב- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
ב. ע"פ תכנית חפ/229/ה', מסתכם אחוז הבניה ב- 60% משטח חלקה נטו[3].
ג. מרווחים: קדמי 5 מ' וצידי 4 מ', מרחק בין בניינים בחלקה 8 מ'.
ד. אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים יהיה ע"פ התכניות המאושרות חפ/229/י', חפ/229/י/1, חפ/229/י/2 והחלטות הועדה המקומית בישיבתה מס' 13 מיום 13.07.1994 וישיבתה מס' 44 מיום 05.09.1995, בהתאם למפורט להלן:

1. בהתאם לסעיפים 5 א' ו - 5 ב' לתכנית חפ/229/י', שטחי קומת עמודים מפולשת ושטח מקלט תיקני לא ייכללו בחישוב אחוזי הבניה, בתנאים הבאים:
   א. השטח הפנוי של קומת עמודים, בתנאים הבאים:
      1. היא שייכת לכל הדירות בבניין ותירשם כך בלשכת רשם המקרקעין.
      2. לפחות מחצית משטחה פתוח משלושה עברים.

[3] שטח חלקה נטו הינו 248 מ"ר, ע"פ מפת מדידה המוצגת בתכנית הבקשה להיתר בניה נשוא המימוש הנדון.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית625 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

3. לכל דיירי הבניין, או דיירי האגף, יש גישה לכל שטחה.
4. היא מותרת במפורש עפ"י תכנית בנין עיר החלה על המקום, או ע"י הקלה.
5. היא נמצאת בקומת קרקע, או בקומת כניסה עיקרית לבניין.
6. גובהה אינו עולה על 2.2 מ' מרצפה עד תקרה.
7. היא בחלל רצוף אחד.

ב. מקלט מינימאלי אחד לבניין, או לחילופין, מקלט זעיר לכל דירה, בקומה תחתונה, בבניין שרוב דירותיו צמודות לקרקע, הכל לפי דרישות הג"א.

2. בהתאם לסעיף 5 ה' לתכנית חפ/229/י', השטחים המפורטים להלן לא ייכללו בחישוב אחוזי הבניה:

ה. מחסן אחד לדירה, שיתקיימו בו כל אחד מהתנאים הבאים:
1. יהיה צמוד לדירה מבחינת רישום.
2. יהיה בקומת קרקע, או קומת עמודים, או קומת מסד, או מבנה חוץ, במקום שהתכנית החלה על המקום מתירה זאת, אולם לא יהיה בקיר משותף עם דירה.
3. גובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה.
4. שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

3. בהתאם לסעיף 5 י"א לתכנית חפ/229/י', השטחים המפורטים להלן לא ייכללו בחישוב אחוזי הבניה:
1. 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר.
2. 8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה.
3. שטח חדר מדרגות, בקומת עמודים או קומת מסד שאינן כלולות בשטח הבניה, כולל משטח כניסה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' מן המדרגות עד לדלת הכניסה, במקרה של חדר מדרגות סגור.

4. בהתאם לסעיף 5 י"ח לתכנית חפ/229/י', שטח עליית גג או חלק ממנה, או יציע בתחומה שיתקיימו בו התנאים הבאים, לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה:
1. עליית הגג נמצאת מעל הקומה העליונה בבניין.
2. כל גג הבניין יהיה משופע בשיפוע רצוף ואחיד ויהיה מצופה ברעפים.
3. לעליית הגג לא יהיו קירות חיצוניים אנכיים, אלא בגמלונים ובמגרעות.
4. הגובה, מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לקדקוד הגג (מדוד מבחוץ), של החלק הפטור מחישוב שטח הבניה, אינו עולה על 5.3 מ'.
5. גובה הקומה שמתחת לעליית הגג לא יעלה על 2.6 מ', מדוד מרצפה לתקרה.

<u>הערה</u>: כאשר הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לפסגת עליית הגג עולה על 6.00 מ' (מדוד מבחוץ), ייחשב הדבר לקומה נוספת בבניין.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית725 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

5. בהתאם לסעיף 5 כ"ב לתכנית חפ/229/י', חדר במרתף שאינו כלול במניין הקומות שיתקיימו בו התנאים הבאים, לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה:
   1. יהיה בבניין בן 4 דירות ומעלה.
   2. יהיה משותף לכל הדיירים וישמש את כולם, לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.
   3. שטחו לא יעלה על 10% משטח הבניה המותר בבניין, ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר.
   4. גובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה.
   5. גובה תקרתו מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מביניהם) לא יעלה בשום מקום על 0.8 מ'.
   6. תירשם הערת אזהרה לגבי רישום הבעלות המשותפת ולגבי ייעודו לשימוש דיירי הבניין, כאמור בסעיף קטן 2 דלעיל, ואי שימוש בו למטרות רווח.

ה. תכנית מס' חפ/229/י/5 - שטחי שירות, עליית גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים, בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6388 בתאריך 07.03.2012.

<u>מטרת התכנית:</u>
1. שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים.
2. עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את "החזית החמישית".
3. תוספת שטח בניה למרתפים.
4. תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>
1. קביעת שטחי שרות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים".
2. קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי השרות.
3. תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות גג.
4. תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה למרתפים.
5. תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בניה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לתנאים הקובעים בתכנית זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית825 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9 רישוי

9.1 מצב קיים:

- דף ותכנית לרשיון בניה מס' א-4872/37 מיום 02.04.1963, לבניית בניין חדש הכולל קומת קרקע בשטח של 111.88 מ"ר מעל קומת מקלט וכן מדרגות בשטח 5 מ"ר.
- דף ותכנית להיתר בניה מס' ב-4872/37 מיום 20.03.1969, לבניית דירת מגורים בקומה א' בשטח של 111.88 מ"ר מעל קומת קרקע וקומת מקלט קיימות.
- היתר בניה מס' 584/578 מיום 19.01.1988 (לתכנית בקשה להיתר מס' ג-4872/37), ללגליזציה לסגירת מרפסת בשטח של 11.7 מ"ר בקומת הקרקע בחלונות זכוכית + שינוי יעוד חלק מדירת מגורים למספרה.
- היתר בניה מס' 970463 מיום 15.10.1997 (לתכנית בקשה להיתר מס' 4872/37/004), ללגליזציה לשינויים חיצוניים ופנימיים, לגליזציה לקיר תומך, קורות המחברות בין הקיר התומך למבנה והקמת מעלית ועליית גג.
- היתר בניה מס' 980271 מיום 23.06.1998 (לתכנית בקשה להיתר מס' 4872/37/006) להקמת 5 חניות לא מקורות בחזית המגרש + שינויים בפיתוח.
- היתר בניה מס' 980206 מיום 07.07.1998 (לתכנית בקשה להיתר מס' 4872/37/007), לתכנית שינויים פנימיים וחיצוניים לדירות מגורים + יציאה לגג + תוספת מעלית.
- היתר בניה מס' 10282 מיום 11.6.2001 (לתכנית בקשה להיתר מס' 009-4872-37), ללגליזציה לשינויים פנימיים וחיצוניים לדירות קיימות, לגליזציה לשינוי יעוד בקומה א' וב- 2/3 מקומה ב', וכן תוספת עליית גג. משך השימוש החורג הינו ל- 5 שנים.

ע"פ "חישוב שטחים" המפורט בתכנית ההיתר, שטח קומה א' (מפלס 0.00) הינו 133.62 מ"ר ושטח קומה ב' (מפלס 3.40+) הינו 139.82 מ"ר (64.5 מ"ר למגורים), סה"כ השטח 273.4 מ"ר.

9.2 מצב מוצע - שימוש חורג:

החלטה ועדת משנה של הועדה המקומית מיום 19.05.2014:

ועדת משנה של הועדה המקומית לתו"ב אישרה (בתנאים) בישיבתה מס' 10 בתאריך 19.05.2014, בקשה מס' 37/4872/10 הכוללת לגליזציה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומה א' ולגליזציה לשימוש חורג ממגורים למשרד בקומה ב', וכן שינויים בפיתוח.

בין התנאים שנקבעו לאישור הבקשה הנ"ל:

- השימוש החורג יאושר לתקופה מוגבלת של 5 שנים.
- ישולם היטל השבחה בגין שימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומה א' בשטח של 140 מ"ר וממגורים למשרד בקומה ב' בשטח של 140 מ"ר, למשך 5 שנים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית925 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>החלטת ועדת ערר - מחוז חיפה מיום 18.12.2014</u>[4]:

לאחר שוועדת הערר דנה בערר שהוגש על החלטת הועדה המקומית לתו"ב חיפה מיום 19.05.2014 לאשר בקשה לשימוש חורג למשרדים וגן ילדים, קבעה ועדת הערר בהחלטתה מיום 18.12.2014 כי תקופת השימוש החורג למשרדים תוגבל לשלוש שנים וכי יתר תנאי החלטת הועדה המקומית יוותרו בעינם.

<u>היתר מחודש 03/2016</u>:

בחודש מרץ 2016 ניתן היתר בניה מס' 37487210 ללגליזציה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומה א' לתקופה של 3 שנים ולגליזציה לשימוש חורג ממגורים למשרד בקומה ב' לתקופה של 5 שנים, וכן שינויים בפיתוח.

ע"פ "חישוב שטחים" המפורט בתכנית היתר הבניה המאושרת, שטח קומה א' (מפלס 0.00) הינו 133.62 מ"ר ושטח קומה ב' (מפלס 3.40+) הינו 139.82 מ"ר, סה"כ השטח 273.4 מ"ר.

[4] ערר (חי') 250/14 - אריאלה וצביקה הבר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית 1025 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10 ממצאי שומות הצדדים

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין השימושים החורגים:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשת
שימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים	18.12.2014	81,202 ש"ח	לא חלה השבחה
שימוש חורג ממגורים למשרדים לתקופה של 3 שנים	18.12.2014	122,906 ש"ח	לא חלה השבחה

פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י בהמשך.

פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאי המבקשת - ראה/י בהמשך.

11 עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

12 תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית1125 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.1 שומת המשיבה:

12.1.1 ערכי שווי:

שמאי המשיבה הציג בשומתו חמש קבוצות של נתוני השוואה, כלהלן:

1. נתונים לגבי עסקאות השכרה לדירות מגורים (9 נתונים).
2. נתונים לגבי מחירים מבוקשים לדירות מגורים (4 נתונים).
3. נתונים לגבי עסקאות השכרה למשרדים (4 נתונים):

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שימוש	שטח מושכר	שכירות חודשית
1	01.01.2015	12510/10	שד' הנשיא 133	ב'	מספרה	120 מ"ר	8,347 ש"ח
2	01.01.2015	12510/10	שד' הנשיא 133	ב'	משרדים	80 מ"ר	5,500 ש"ח
3	01.01.2015	12510/10	שד' הנשיא 133	א'	משרדים	68 מ"ר	5,500 ש"ח
4	07.03.2013	10910/55	שד' מוריה 40	א'	משרד נסיעות	125 מ"ר	12,500 ש"ח

4. נתונים לגבי עסקאות השכרה לגן ילדים (נתון אחד):

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שימוש	שטח מושכר	שכירות חודשית
1	11.04.2013	12249/12	הלל 18	קרקע	גן ילדים	163 מ"ר	8,200 ש"ח

5. נתונים לגבי מחירים מבוקשים לגני ילדים (3 נתונים):

מס"ד	כתובת	שטח	שכירות חודשית
1	נווה שאנן, חיפה	100 מ"ר	5,200 ש"ח
2	הדר הכרמל, חיפה	100 מ"ר	5,500 ש"ח
3	קרית ביאליק	120 מ"ר	8,200 ש"ח

בהתאם לניתוח שערך שמאי המשיבה לכל קבוצת נתונים, קיבל התוצאות הבאות:

נתונים	ערך ממוצע למ"ר	ערך מתואם למ"ר
נתונים לגבי עסקאות השכרה לדירות מגורים	34.41 ש"ח	---
נתונים לגבי מחירים מבוקשים לדירות מגורים	34.93 ש"ח	---
נתונים לגבי עסקאות השכרה למשרדים	80 ש"ח	65 ש"ח[5]
נתון לגבי עסקת השכרה לגן ילדים	50 ש"ח	---
נתונים לגבי מחירים מבוקשים לגני ילדים	58.33 ש"ח	---

[5] 80 ש"ח x 0.82 (מקדם התאמה למיקום) = 65 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית1225 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המשיבה בתחשיב ההשבחה שערך ערכי שכירות כלהלן:

דמי שכירות למ"ר מגורים: 34 ש"ח למ"ר
דמי שכירות למ"ר משרדים: 65 ש"ח למ"ר
דמי שכירות למ"ר גן ילדים: 50 ש"ח למ"ר

במסגרת תגובת המשיבה הציג שמאי המשיבה 3 חוזי שכירות נוספים לגני ילדים, אשר לטענתו תומכים בערכי השווי המצוינים בשומה, כלהלן:

1. חוזה שכירות מיום 05.08.2012 לנכס הממוקם בשד' הנשיא 104 בחיפה.
2. חוזה שכירות מיום 28.02.2015 לנכס הממוקם בשד' מוריה 122 בחיפה.
3. חוזה שכירות מיום 24.05.2013 לנכס הממוקם ברחוב הצפירה 10 בחיפה.

12.1.2 <u>תחשיב השבחה:</u>

שמאי המשיבה התבסס בשומתו על שומה מכרעת של השמאי מנחם מלוכנא בעניין גובה ההשבחה שנוצרה עקב אישור בקשה לשימוש חורג לנכס בשדרות מוריה 118 בחיפה.

לגישת שמאי המשיבה, אישור השימוש החורג אפשר לגליזציה (לתקופה מוגבלת) לשימוש המבוצע בפועל בנכס, כמו גם לעבודות התאמה שבוצעו כדי לאפשר את השימוש הקיים.

שמאי המשיבה ערך תחשיבים לאומדן ההשבחה, כלהלן:

1. <u>בגין אישור שימוש חורג ממגורים לגן ילדים:</u>

סה"כ דמי שכירות מהוונים לתקופה של 5 שנים בשימוש לגן ילדים:

84,000 ש"ח[6] x 3.9927[7] = 335,386 ש"ח

סה"כ דמי שכירות מהוונים לתקופה של 5 שנים בשימוש למגורים:

57,120 ש"ח[8] x 4.45[9] = <u>254,184 ש"ח</u>

ההשבחה בגין אישור השימוש החורג: **81,202 ש"ח**

---

[6] דמי שכירות שנתיים בשימוש לגן ילדים: 140 מ"ר x 50 ש"ח x 12 חודשים = <u>84,000 ש"ח</u>
[7] מקדם היוון ל- 5 שנים בשיעור היוון של 8% לשנה.
[8] דמי שכירות שנתיים בשימוש למגורים: 140 מ"ר x 34 ש"ח x 12 חודשים = <u>57,120 ש"ח</u>
[9] מקדם היוון ל- 5 שנים בשיעור היוון של 4% לשנה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית1325 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>בגין אישור שימוש חורג ממגורים למשרדים:</u>

סה"כ דמי שכירות מהוונים לתקופה של 3 שנים בשימוש למשרדים:

109,200 ש"ח[10] x 2.5771[11] = 281,419 ש"ח

סה"כ דמי שכירות מהוונים לתקופה של 3 שנים בשימוש למגורים:

57,120 ש"ח[12] x 2.7751[13] = <u>158,513 ש"ח</u>

ההשבחה בגין אישור השימוש החורג: **122,906 ש"ח**

12.2 <u>שומת המבקשת:</u>

12.2.1 <u>טענת המבקשת לפיה שולם היטל השבחה על חלק מתקופת השימוש החורג במסגרת הליך פלילי:</u>

לטענת שמאי המבקשת, היטל ההשבחה בגין השימוש החורג בתקופה שבין 19.07.2012 ועד 27.03.2016 נדון במסגרת תיק פלילי 4-0109/13-1 בבית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה, ויש חפיפה בין תקופת השימוש החורג בהליך המשפטי האמור לבין תקופת השימוש החורג בהליך הנדון.

שמאי המבקשת צירף לשומתו חוות דעת מיום 30.08.2016 לעניין השבחה שנוצרה משימוש חורג בנכס הנדון שנערכה ע"י שמאי מטעם המשיבה בהליך הפלילי האמור, שם נקבע היטל השבחה של 68,300 ש"ח. לטענתו, היטל ההשבחה הועמד לפי המלצת בימ"ש ובהסכמת הצדדים ע"ס של 8,500 ש"ח בלבד.

בעת הדיון ציין שמאי המבקשת כי יעביר את פסה"ד בעניין ההליך הפלילי האמור.

לאור האמור, בקשתי בפרוטוקול הדיון לקבל את פסק הדין, ושמאי המבקשת העביר רק חלק מפרוטוקול הדיון בבית המשפט מיום 20.11.2016 בהליך הפלילי הנ"ל (עמודים מס' 1, 13 ו- 14).

בעמ' 14 לפרוטוקול, מצוינת החלטה לפיה הצדדים הגיעו להסכמה ביחס לגובה היטל ההשבחה שיש להטיל על הנאשמת ולבקשת הצדדים קבע בימה"ש כי היטל ההשבחה יועמד על 8,337 ש"ח.

---

[10] דמי שכירות שנתיים בשימוש לגן ילדים: 140 מ"ר x 65 ש"ח x 12 חודשים = <u>109,200 ש"ח</u>

[11] מקדם היוון ל- 3 שנים בשיעור היוון של 8% לשנה.

[12] דמי שכירות שנתיים בשימוש למגורים: 140 מ"ר x 34 ש"ח x 12 חודשים = <u>57,120 ש"ח</u>

[13] מקדם היוון ל- 3 שנים בשיעור היוון של 4% לשנה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית 1425**טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.2.2 <u>תחשיב השבחה:</u>

שמאי המבקשת טען כי הגישה בה נקט שמאי המשיבה בשומתו לאומדן ההשבחה אינה נכונה, שכן אין רלוונטיות להכנסה מהנכס אלא לשוויו בלבד[14].

מכאן, לגישתו, אף בהתחשב בערכי דמי השכירות ובשיעורי ההיוון שנקבעו בשומת המשיבה מתקבל כי לא חלה השבחה בגין אישור השימוש החורג, כמפורט להלן:

שווי מ"ר בנוי למגורים: 4% / (34 ש"ח x 12 חודש) = 10,200 ש"ח למ"ר
שווי מ"ר בנוי לגן ילדים: 8% / (50 ש"ח x 12 חודש) = 7,500 ש"ח למ"ר
שווי מ"ר בנוי למשרדים: 8% / (65 ש"ח x 12 חודש) = 9,750 ש"ח למ"ר

מכאן, שווי הנכס במצב החדש הינו[15]:

שווי גן ילדים: 7,500 ש"ח x 133.62 מ"ר = 1,002,150 ש"ח
שווי משרדים: 9,750 ש"ח x 139.82 מ"ר = <u>1,363,250 ש"ח</u>
סה"כ: **2,365,400 ש"ח**

ושווי הנכס במצב הקודם הינו: 10,200 ש"ח x 273.44 מ"ר = **2,789,100 ש"ח**

מסקנה: אין השבחה לצמיתות, וממילא גם אין השבחה לתקופה מוגבלת יהיה אורכה אשר יהיה.

12.2.3 <u>שומה מכרעת ברחוב חורב 1א':</u>

שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת של השמאי אריה אריאל מיום 04.09.2011, לעניין שימוש חורג לתקופה של 5 שנים בנכס סמוך הממוקם ברחוב חורב 1א' בחיפה.

לשיטת שמאי המבקשת, השמאי המכריע העריך היטל ההשבחה בסך 9,732 ש"ח לתקופה של 5 שנים לנכס בשטח של 101.5 מ"ר, ומכאן מתקבל:

(101.5 מ"ר x 5 שנים) / 9,732 ש"ח = 19 ש"ח למ"ר לשנה

ובהתאמה לנכס הנדון, מתקבל:

19 ש"ח למ"ר לשנה x 4 שנים בממוצע x 273.44 מ"ר = 20,780 ש"ח, ולמעשה הרבה פחות כי הוצאות ההתאמה גדולות הרבה יותר בנכס הנדון מאשר בנכס ההשוואה.

12.2.4 <u>התייחסות לחוזי השכירות שצורפו לתגובת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טען כי חוזי השכירות שהוצגו במסגרת תגובת המשיבה לא ניתנים להשוואה. לדוגמא, חוזה השכירות בנכס בשדרות מוריה 122 ששטחו 166 מ"ר וקיבל שינוי יעוד קבוע לגן ילדים - נכס זה גדול ומשופר מהנכס הנדון.

כמו כן, ציין כי אחרים מתייחסים לבניין שלם.

---

[14] כתימוכין בטענתו, הפנה שמאי המבקשת לפס"ד "קונפינו" (המרצה 24998/89, 26158/89 יצחק קונפינו ויעקב קונפינו נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו).

[15] השטחים בהתאם לאלה שנקבעו בחוות דעת שמאי המשיבה בהליך הפלילי שאוזכר בשומת המבקשת.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית 1525 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.2.5 **<u>הוצאות התאמה / השבה:</u>**

שמאי המבקשת קבע כי גם בהתעלם מהוצאות ההתאמה שיש להפחית מההשבחה[16] מתקבלת מסקנה כי לא חלה השבחה, כמפורט בתחשיב שלעיל.

עוד הוסיף שמאי המבקשת כי הסבת הנכס ממגורים למשרדים וגן ילדים עולה סכומים ניכרים, המוערכות על ידו לפי 3,500 ש"ח למ"ר, הכוללות הריסת מחיצות פנימיות, ריצוף מחדש, תקרות אקוסטיות, מערכות חשמל ותקשורת, ויטרינות אלומיניום, חדרי שירותים המתאימים למשרד וגן ילדים וכיו"ב.

לשיטתו, בסיום השימוש החורג יידרש להחזיר את המצב למגורים, ומאחר וחלק מהעבודות יכול להישאר העלות תהיה לפי 2,000 ש"ח למ"ר.

מכאן, העלות הכללית להפחתה היא 5,500 ש"ח למ"ר x 273.44 מ"ר = 1,503,920 ש"ח, אשר לגישתו מאיינת כל השבחה לשימוש חורג ל- 3-5 שנים בלבד (במסגרת שינוי יעוד לצמיתות החשבון משתנה).

שמאי המבקשת מפנה את תשומת הלב כי רק במקרה מיוחד שבו נבנה הנכס מלכתחילה לשמש כמבנה מסחרי, והשימוש החורג הותר לאחר מכן, לא הותר ניכוי הוצאות התאמה, ולשיטתו בכל מקרה אחר יש לנכות הוצאות התאמה.

12.2.6 **<u>טענת המבקשת לפיה במצב התכנוני הקודם ניתן היה לעשות השימושים החורגים המבוקשים:</u>**

לטענת שמאי המבקשת, המצב התכנוני המקורי של האזור, לפי תכניות המתאר המנדטוריות, מאפשר באזור מגורים א' שימוש הן למגורים, הן למשרדים והן לגני ילדים ומוסדות ציבור.

לשיטתו, אין כל הוכחה או ראייה כל שהיא מצד המשיבה לעניין שימושו הבלעדי של הבניין למגורים, ולפחות מאז 1970 הוא שימש למספרה "אנטי".

12.3 **<u>תגובת המשיבה</u>**

12.3.1 **<u>טענת המבקשת לפיה שולם היטל השבחה על חלק מתקופת השימוש החורג במסגרת הליך פלילי:</u>**

- שמאי המשיבה ציין כי לא היה שותף להליכים המשפטיים ככל שהתנהלו בנוגע לנכס הנדון ולא להסכמות במסגרת הליכים אלה, ככל שהושגו.
  לגישתו, בכל מקרה ההסכמות, ככל שהושגו, אינן משקפות שווי.
- כמו כן, טען שמאי המשיבה כי לא היה שותף לחוות הדעת מטעם המשיבה אשר צורפה לשומת המבקשת.
  לגישתו, בכל מקרה מדובר בחוות דעת למועד קובע אחר מוקדם יותר ומבוססת על נתוני השוואה ממועדים מוקדמים יותר לאלה שבשומת המשיבה בתיק הנדון.

[16] לעניין הוצאות ההתאמה, הפנה שמאי המבקשת לפס"ד רע"א 10879/02 - באולינג כפר סבא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית 1625 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.3.2 <u>אופן אומדן ההשבחה בגין אישור השימוש החורג:</u>

לטענת שמאי המשיבה, התחשיב שנערך בשומתו מבטא את היתרון הכלכלי שנוצר למבקשת כתוצאה מאישור השימוש החורג לתקופה מוגבלת של 3 ו- 5 שנים ואותו בלבד.
לשיטתו, ע"פ שומתו, אישור השימוש החורג מייצר למבקשת תוספת דמי השכירות שנתיים בגובה של 78,960 ש"ח (בהתייחס לשטח של 280 מ"ר כמפורט בהחלטת הועדה המקומית לאישור השימוש החורג).

12.3.3 <u>עלויות התאמה / השבה:</u>

<u>לעניין עלויות ההתאמה:</u>

שמאי המשיבה ציין כי ע"פ מכתב פנייה של המבקשת לוועדה המקומית מתאריך 30.04.2013, הרי שנכון למועד הפניה השימושים העסקיים בנכס מבוצעים מזה כ- 20 שנים[17].
לגישתו, במצב דברים זה, הרי שבהתאם לערר (ים) 29/11 ועדה מקומית ירושלים נגד ג'רוזלם גרסי בע"מ, אין מקום להפחית את הוצאת ההתאמה שבוצעו בנכס לפני שנים.

<u>לעניין עלויות ההשבה:</u>

לשיטת שמאי המשיבה, הוצאות החזרת המצב לקדמותו, חושבו ככל הנראה עוד בשנת 2001, עת הותר שימוש חורג מוגבל בזמן בתחום הנכס.
הבקשה הנוכחית להיתר מהווה לגליזציה לשימוש חורג שנעשה בנכס בתקופת הזמן הארוכה שחלפה ממועד אישור השימוש החורג הקודם. מכאן, אישור השימוש החורג חוסך למעשה למבקשת את הוצאות החזרת המצב לקדמותו לשימוש למגורים בהם הייתה חייבת במצב הקודם, ובמצב דברים זה הרי שהן מתקזזות עם הוצאות החזרת המצב לקדמותו, ככל שקיימות, במסגרת השימוש החורג המבוקש כיום.
בעניין זה, הציג שמאי המשיבה פסק דין של בית המשפט המחוזי ת"א[18], הקובע כי "אישור בקשה לשימוש חורג במסגרת הליך של לגליזציה יוצר השבחה מעצם הסרת הסיכון הגלום בהימצאות נכס בתחום בניין שהיתר הבניה שלו אינו תואם את המטרה לה הוא משמש.
השווי הכלכלי של הסרת הסיכון הינו ערכם הנחסך של הוצאות ההתאמה שבהן היו נושאים בעלי הנכס לא היה הסיכון מתממש קודם למתן היתר הבניה."

[17] מכתב זה הוצג ע"י שמאי המשיבה.
[18] ע"א 33229-09-11 מגדל חברה לביטוח בע"מ נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית 1725 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.3.4 **<u>שומה מכרעת בנכס ברחוב חורב 1א':</u>**

שמאי המשיבה טען כי במסגרת השומה המכרעת של השמאי אריה אריאל, אליה הפנה שמאי המבקשת בשומתו, נקבע כי אישור השימוש החורג גרם להשבחה בשווי הנכס.
מסקנת השמאי המכריע מבוססת על בחינת היתרון הכלכלי שצמח לבעלים כתוצאה מאישור השימוש החורג, וככזו הרי שהיא תואמת את העקרונות על פיהן נערכה שומת המשיבה בתיק הנדון.
לעניין ההבדלים הקיימים בגובה ההשבחה בין השומה המכרעת הנ"ל לבין שומת המשיבה בתיק הנדון, הרי שהבדלים אלה נובעים מכך ש-:

- המועד הקובע בשומה המכרעת הינו בשנת 2009 ובשומת המשיבה הנדונה בסוף שנת 2014.
- השומה המכרעת הביאה בחשבון כופר חניה שאינו קיים במקרה הנדון.
- השומה המכרעת הביאה בחשבון הפחתת הוצאות התאמה מינימליות בתום התקופה, שאין להפחיתן במקרה הנדון.

12.3.5 **<u>טענת המבקשת לפיה במצב התכנוני הקודם ניתן היה לעשות השימושים החורגים המבוקשים:</u>**

שמאי המשיבה טען כי בהתאם לתשריט תכנית חפ/1/ד', החלקה הנדונה היוותה את מגרש מס' 520, אשר סווג כאזור מגורים א'.
לשיטתו, להבדיל ממגרשים אחרים שלאורך חזיתם סומנה בתשריט חזית מסחרית, הרי שמגרש 520 לא כלל חזית כזו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית1825 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.4 <u>הכרעה</u>

12.4.1 <u>אופן אומדן ההשבחה:</u>

בנסיבות המקרה הספציפי הנדון, אני סבור כי הדרך הנכונה לבחינת ההשבחה הינה ע"י אומדן ההשבחה לצמיתות, ככל שקיימת, וממנה ל"גזור" את החלק היחסי של תקופת השימוש החורג המבוקש[19].

לגבי שווי מצב קודם למגורים, מצאתי לנכון להתבסס על עסקאות השוואה מתאימות לאומדן שווי הנכס למגורים.

לגבי שווי מצב חדש למשרדים ולגן ילדים, בהעדר עסקאות מכר מתאימות הסתמכתי על גישת היוון הכנסות בהתאם לנתוני שכירות שהוצגו אותם מצאתי כמתאימים.

12.4.2 <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני דמ"ש בעסקאות שכירות ונתוני דמ"ש מבוקשים בשימושים השונים. ע"פ הנתונים הנ"ל קבע דמ"ש לכל שימוש ושימוש.

במסגרת תגובת המשיבה, העביר שמאי המשיבה שלושה חוזי שכירות לגני ילדים אשר לגישתו תומכים בערכים שנקבעו בשומתו.

שמאי המבקשת הציג בשומתו תחשיב לבחינת ההשבחה המבוסס על ערכי דמי השכירות ושיעורי ההיוון שנקבעו בשומת המשיבה.

לאחר שבחנתי את כלל הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ואת טענות הצדדים לגביהם, אני קובע כלהלן:

<u>לעניין שווי שטח בנוי לגני ילדים:</u>

לאחר שעיינתי ב- 4 חוזי השכירות בגני ילדים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, אני קובע כלהלן:

- לגבי חוזה השכירות לגן ילדים ברחוב הלל בשכונת הדר בחיפה, אני סבור כי בשל היות הנכס ממוקם בשכונת הדר שהינה ברמת מחירים שונה בתכלית מאזור הכרמל ואזור הנכס הנדון, לא ניתן להתבסס עליה כעסקת השוואה.
- לגבי חוזה השכירות לגן ילדים ברחוב הצפירה, מדובר בשכונת נווה שאנן שלא ניתן להשוות בינה לבין אזור הכרמל מבחינת רמת מחירים (אם כי רמת המחירים בה גבוהה ביחס לשכונת הדר), ובנוסף, מדובר בעסקה מורכבת כולל תוספות בניה על חשבון השוכר, ולכן עסקה זו מורכבת לניתוח התמורה.

[19] לעניין זה, ראה/י לדוגמא שומותיי המכריעות ושומות המשיבה בהליכי שמאות מכריעה שערכתי לנכס הידוע כגו"ח 12510/10 הממוקם בשד' הנשיא 133 בחיפה, ולנכס הידוע כגו"ח 10781/14 הממוקם בשד' מוריה 109 בחיפה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית 1925 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- לגבי חוזי השכירות לגן ילדים בשדרות הנשיא ובשדרות מוריה, מדובר במיקומים דומים על רכס הכרמל המהווים עסקאות השוואה ראויות (רחוב חורב הינו המשך של שדרות מוריה ושדרות הנשיא, שלושת הרחובות יחדיו מהווים את "ציר רכס הכרמל").

עוד אוסיף כי ביקשתי מהמבקשת לקבל את חוזה השכירות לגן הילדים בנכס הנדון אשר לדעתי מהווה נתון ההשוואה הרלוונטי ביותר והמשקף את מאפייני הנכס בצורה המהימנה ביותר - על אף בקשותיי לא הועבר נתון זה.

לאור האמור בחרתי להסתמך על שני החוזים האמורים בשדרות הנשיא ושדרות מוריה תוך מתן משקלים שונים לחוזים בהתאם למאפייניהם.

<u>חוזי שכירות בגני ילדים עליהם הסתמכתי</u>:

מס"ד	תאריך חוזה	כתובת	תקופת שכירות	שטח מושכר	דמ"ש חודשי ללא מע"מ	דמ"ש חודשי למ"ר ללא מע"מ
1	05.08.2012	שד' הנשיא 104	34 חודשים[20]	כ- 142 מ"ר	12,500 ש"ח בשנה הראשונה 13,500 ש"ח בשנה השנייה 14,500 ש"ח בשנה השלישית[21]	<u>דמ"ש ממוצעים לתקופה</u>: 95 ש"ח למ"ר[22]
2	28.02.2015	שד' מוריה 122	12 חודשים[23]	כ- 162 מ"ר[24]	12,500 ש"ח	77 ש"ח למ"ר[25]

באשר לחוזה הראשון בשד' הנשיא, מדובר במקרה שבו בנוסף לדמי השכירות, השוכרת לקחה על עצמה את עלויות השיפוץ בנכס. מדובר בחוזה לתקופת שכירות של כשלוש שנים ואופציה לשנה נוספת, סה"כ כ- 4 שנים, לכן אני סבור כי נתון זה משקף דמ"ש ראויים בהתחשב שהשיפוץ יבוצע על חשבון השוכר ולכן אין להפחית ממחיר זה עלויות התאמה.

---

[20] תקופת השכירות החל מיום 01.11.2012 ועד יום 31.08.2015. בנוסף ניתנה אופציה לשנת שכירות נוספת בתנאי שדמי השכירות יהיו כמו בשנה השלישית ע"ס 14,500 ש"ח לחודש.

[21] בנוסף, נקבע בחוזה כי השוכרת תבצע שיפוץ מקיף במושכר.

[22] כ- 88 ש"ח למ"ר בשנה הראשונה, כ- 95 ש"ח למ"ר בשנה השנייה וכ- 102 ש"ח למ"ר בשנה השלישית (השוכרת חייבת לעשות שיפוץ מקיף במושכר, השיפוצים יישארו במושכר בסיום תקופת השכירות ולשוכרת לא תהיינה תביעות כספיות ואחרות בטענה להשבחת הנכס).

[23] תקופת השכירות החל מיום 15.08.2015 ועד יום 15.08.2016. בנוסף מנוסח בחוזה כי לשוכר תהא אופציה לשנה נוספת ובלבד שהצדדים יגיעו לידי הסכם.

[24] ע"פ המצוין בתכנית היתר הבניה המאושרת.

[25] השכירות כוללת ציוד וריהוט.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית 2025 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

באשר לחוזה השני בשד' מוריה, מדובר בחוזה לשנה אחת בלבד, כאשר אופציה להמשך לשנה נוספת כפוף להסכמה בין הצדדים, כמו כן המושכר מותאם לשימוש וכולל גם ציוד.

בשל המתואר לעיל, קיימת בעייתיות להתייחס לערך שנקבע בחוזה זה שכן סביר כי, מחד, הוא משקף נכס מותאם למטרת השכירות, ומאידך, סביר כי המשך השכירות לשנים הבאות יותנה בהסכמה על דמי שכירות. לו היה בידי הסכם השכירות בנכס הנדון, יכול להיות שלא הייתי נותן כלל משקל או לכל היותר משקל מועט לחוזה זה.
בהעדר חוזה השכירות בנכס הנדון, ועל הצד הזהיר בחרתי לייחס לנכס בשד' מוריה משקל מועט וכן לשקלל אותו בחישוב דמי השכירות הראויים תוך יחוס דמי השכירות הנקובים בו בהתחשב בנסיבותיו כאמור לעיל.

<u>בהעדר החוזה בנכס עצמו המשקף בצורה הטובה ביותר את הנכס הנדון</u>, בהתחשב במפורט לעיל, אני מייחס משקל של 75% לחוזה הראשון ו- 25% לחוזה השני כך שיש ליחס דמ"ש לנכס הנדון של כ- 90 ש"ח.

בהתאם לקביעתי שלעיל, מתקבל דמ"ש לשטח המשמש לגן ילדים של 90 ש"ח למ"ר.
בהתחשב בשיעור היוון של 8% לשנה, מתקבל שווי מ"ר בנוי לגן ילדים של:
8% / (90 ש"ח x 12 חודש) = 13,500 ש"ח למ"ר

<u>לעניין שווי שטח בנוי למשרדים:</u>
אני מקבל את דמי השכירות הבסיסיים שנקבעו ע"י שמאי המשיבה למשרדים ע"ס 80 ש"ח למ"ר[26], אולם איני מקבל את ההתאמה שערך למיקום הנכס הנדון לפי מקדם של 0.82.

אני סבור כי ניתן לייחס, על הצד הזהיר, מקדם התאמה למיקום הנכס הנדון ושאר מאפייניו של 0.9, ומכאן דמ"ש למשרדים בנכס הנדון מוערכים בגבולות של 72 ש"ח.

בהתחשב בשיעור היוון של 8% לשנה, מתקבל שווי מ"ר בנוי למשרד של:
8% / (72 ש"ח x 12 חודש) = 10,800 ש"ח למ"ר

[26] ראה/י לעניין זה, קביעתי בשומה מכרעת מיום 29.05.2017 שערכתי לנכס הידוע כגו"ח 12510/10 והממוקם בשדרות הנשיא 133 בחיפה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית2125 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>לעניין שווי שטח בנוי למגורים:</u>

עסקאות השוואה (ממאגר מס שבח) בדירות מגורים בבניין הממוקם ברחוב חורב 43 (גו"ח 10783/78) בסמיכות לנכס הנדון ובנכס נוסף ברחוב חורב 56 (גו"ח 10785/27), כלהלן:

מס"ד	תאריך	כתובת	תמורה	שטח דירה[27]	מחיר למ"ר בנוי	מחיר מתואם למ"ר בנוי[28]
1	26.05.2013	חורב 56	1,290,000 ש"ח	95.5 מ"ר	13,500 ש"ח	14,420 ש"ח
2	26.08.2014	חורב 43	1,300,000 ש"ח	106.6 מ"ר	12,195 ש"ח	12,570 ש"ח
3	06.04.2016	חורב 43	1,464,999 ש"ח	106.6 מ"ר	13,743 ש"ח	13,160 ש"ח

בהתחשב בנתונים הנ"ל ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, אני מעריך שווי משוקלל למ"ר בנוי למגורים בנכס בגבולות של 13,000 ש"ח.

12.4.3 <u>השטחים הרלוונטיים לבחינת ההשבחה:</u>

מעיון בחישוב השטחים בתכנית היתר הבניה המאושרת, אני מקבל את השטחים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשת, כלהלן:

שטח קומה א' (מפלס 0.00) הינו 133.62 מ"ר ושטח קומה ב' (מפלס 3.40+) הינו 139.82 מ"ר, סה"כ השטח 273.4 מ"ר.

12.4.4 <u>עלויות ההתאמה / השבה:</u>

<u>לעניין השימוש החורג למשרד:</u>

אין מחלוקת כי הנכס משמש כמשרד מזה שנים ארוכות טרם לאישור השימוש החורג הנדון, ומשכך אין להביא בחשבון הוצאות התאמה לצורך השימוש החורג, זאת בהתבסס, בין היתר, על החלטה בערר (ים) 29/11 אליה הפנה שמאי המשיבה.

באשר להוצאות ההשבה בתום תקופת השימוש החורג, במקרה הנדון אילולא אושר השימוש החורג, הרי שהיה על המבקשת לשאת בעלויות התאמה לצורך השבת המשרד לשימוש מגורים במועד הקובע, כך שעצם אישור השימוש החורג "דחה" את מועד ההוצאה הנדרשת להשבה, ומכאן שאף יצר יתרון כלכלי למבקשת. על הצד הזהיר בחרתי שלא להביא בחשבון אלמנט זה.

---

[27] שטח דירה ברוטו ע"פ מדידה גראפית מתכנית היתר הבניה (במעוגל) ו/או תשריט בית משותף.

[28] המחיר למ"ר לאחר התאמה למועד הקובע ע"פ נתוני "סקירת השתנות מחירי דירות" שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית2225 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>לעניין השימוש החורג לגן ילדים:</u>

כאמור דמי השכירות אותם הבאתי בחשבון הינם לנכס שטרם שופץ והותאם לגן ילדים ולכן אין לנכות עלויות התאמה לגן ילדים.

עוד אוסיף כי ע"פ הנתונים שהוצגו בפני, הנכס משמש כגן ילדים משנת 2012 ואילולא אושר השימוש החורג קרוב לוודאי שממילא עלויות ההתאמה היו יורדות לטמיון.

יתרה מכך, אילולא אושר השימוש החורג, ממילא היה צורך להתאים הנכס ממשרדים בחזרה למגורים.

12.4.5 <u>טענת המבקשת לפיה במצב התכנוני הקודם ניתן היה לעשות השימושים החורגים המבוקשים:</u>

מדובר בטענה משפטית לעניין עצם החבות בהיטל ההשבחה שהמקום הראוי לדון בה הינו בפני ועדת הערר ולא בפני הח"מ.

בנוסף אציין כי המבקשת עצמה הגישה בקשות לשימושים חורגים הן בעבר והן כעת וגם בשל כך איני סבור שיש לקבל טענה זו (לא הוצג בפני גם מלוא המסמכים ביחס להליך הפלילי, אך קרוב לוודאי שטענה שכזו הייתה צריכה בראש ובראשונה לעלות על ידי המבקשת גם שם).

12.4.6 <u>טענת המבקשת לפיה שולם היטל השבחה על חלק מתקופת השימוש החורג במסגרת הליך פלילי:</u>

הוצגו בפני מסמכים חלקיים לפיהם נטען כי שולם היטל השבחה על חלק מתקופת השימוש החורג במסגרת החלטה שהתקבלה ע"י בית משפט לענייינים מקומיים בהליך פלילי.

למיטב הבנתי, הליך פלילי אינו המסגרת החוקית בו מתקיים דיון בנוגע לדרישת היטל השבחה, ע"פ חוק התכנון והבניה ניתן להשיג על דרישה שכזו רק בפני ועדת ערר, ו/או שמאי מכריע כמו שנעשה במקרה הנדון. לכן אני סבור כי עלי לקבוע את ההשבחה והיטל ההשבחה במסגרת הליך זה ולא ניתן לקבל את הטענה כי שולם היטל השבחה חלקי בהתאם לקביעה שנתקבלה בהליך הפלילי.

עוד אוסיף, כי סביר להניח שחוות הדעת שהוגשה לעניין גובה היטל ההשבחה במסגרת ההליך הפלילי נערכה לצורך תביעה לקנס בהתאם לס' 245 לחוק התכנון והבניה, וממילא אין לראות בקנס זה חלף תשלום היטל השבחה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית2325 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13 נתונים ותחשיבים לאומדן ההשבחה

13.1 שימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים - מועד הקובע 18.12.2014:

נתונים לתחשיב:

מהות	ערכים
שטח הנכס בקומה א' (תת חלקה 1)	133.62 מ"ר
שווי מ"ר בנוי לגן ילדים - מצב חדש	13,500 ש"ח
שווי מ"ר בנוי למגורים - מצב קודם	13,000 ש"ח
מקדם יחסי לתקופת השימוש החורג (5 שנים) לפי שיעור היוון של 8%	0.3194

תחשיב ההשבחה:

מהות	תחשיבים	סה"כ
שווי הנכס במצב החדש במעוגל	133.62 מ"ר X 13,500 ש"ח =	1,803,870 ש"ח
שווי הנכס במצב הקודם במעוגל	133.62 מ"ר X 13,000 ש"ח =	1,737,060 ש"ח
ההשבחה לצמיתות		**66,810 ש"ח**
השבחה לתקופת השימוש החורג	66,810 ש"ח X 0.3194 =	**21,340 ש"ח**
היטל השבחה (50%)		**10,670 ש"ח**

13.2 שימוש חורג ממגורים למשרדים לתקופה של 3 שנים - מועד הקובע 18.12.2014:

נתונים לתחשיב:

מהות	ערכים
שטח הנכס בקומה ב' (תת חלקה 2)	139.82 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למשרד - מצב חדש	10,800 ש"ח
שווי מ"ר בנוי למגורים - מצב קודם	13,000 ש"ח
מקדם יחסי לתקופת השימוש החורג (3 שנים) לפי שיעור היוון של 8%	0.2061

תחשיב ההשבחה:

מהות	תחשיבים	סה"כ
שווי הנכס במצב החדש במעוגל	139.82 מ"ר X 10,800 ש"ח =	1,510,056 ש"ח
שווי הנכס במצב הקודם במעוגל	139.82 מ"ר X 13,000 ש"ח =	1,817,660 ש"ח
ההשבחה לצמיתות		**לא חלה השבחה**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית2425 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

14 <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

תת חלקה	מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
1	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים	18.12.2014	21,340 ש"ח	**10,670 ש"ח**
2	שימוש חורג ממגורים למשרדים לתקופה של 3 שנים	18.12.2014	לא חלה השבחה	**---**

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית2525 **טבעון 36530**
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il