אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

17 במרץ 2025
מספר מינוי: 2645-2024
מספרנו: 1392

לכבוד
המבקשת,
כלל חברה לביטוח
באמצעות השמאים
רלי טרייסטמן אגמי ורועי צרפתי
lea@traistman.co.il

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו
באמצעות השמאי
יורם ברק
barak-valuer@bezeqint.net

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקות 633 ו- 627 בגוש 6638, רחוב הברזל 1, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישור שימוש חורג משפ"פ לחניון פתוח. היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של היתר לשימוש חורג ל- 5 שנים ו- 4 חודשים.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור השימוש החורג בוועדת המשנה לתכנון ובניה – 04/09/2024.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 05/01/2025.

2.3 ביום 06/02/2025 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים[1]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] מטעם המשיבה השתתף שמאי המקרקעין ניב כהן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	שימוש חורג משפ"פ לחניה	
גוש	6638	
חלקה	633	627
שטח רשום של החלקה	4,547 מ"ר	130 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות	
מיקום	רחוב הברזל 1, רמת החייל, תל אביב - יפו	

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם באזור התעשייה עתידים בצפון מזרח העיר תל אביב יפו. רחוב הברזל הינו רחוב מרכזי המאופיין בתנועה ערה ובמצוקת חניה. רחוב הברזל מחבר בין רחוב ראול ולנברג במערב לבין רחוב הארד בצפון מזרח. הנכס מצוי סמוך למפגש עם רחוב ראול ולנברג. אזור התעשייה צמוד לשכונות רמת החייל ונווה שרת. סביבת הנכס כוללת שימושים לתעסוקה ומשרדים ומסחר בקומת הקרקע. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והבנוי עליה

שטחן הרשום הכולל של חלקות 633 ו- 627 הוא 4,677 מ"ר וצורתן אי רגולרית. למגרש חזית דרומית לרחוב הברזל וחזית צפון מערבית לרחוב ראול ולנברג.

על המגרש בנויים שני בנייני משרדים. הנכס הנדון מהווה שטח פתוח סלול בין הבניינים בייעוד שפ"פ ושטחו 854 מ"ר. שטח זה משמש בפועל ל- 14 מקומות חניה ולגישה לחניון התת קרקעי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית 1043

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1514 מיום 20/03/1969. התכנית קובעת כי באזורי התעשיה לא יעלה שטח הבניה על 200% משטח המגרש ובכל קומה עד 40%. מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות וגובה הבניין לא יעלה על 17 מ'. הסדרי חניה, פריקה וטעינה ייעשו בתוך המגרש. בכל אזור התעשייה לא יורשה השימוש למשרדים.

5.1.2 תכנית תא/1693

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2303 מיום 17/03/1977.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש 3 בשטח של 4,530 מ"ר בייעוד תעשייה מיוחד אשר במרכזו רצועת שטח פרטי פתוח. על הוראות תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית (תכנית ל').

5.1.3 תכנית 1043א'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5040 מיום 20/12/2001. התכנית מסווגת את החלקה כאזור תעסוקה ב'. יותרו משרדים בכל הקומות, שימושי תעשייה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת ושימושי מסחר סיטונאי (בקומת הקרקע בלבד). הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני חניה כשימוש עיקרי לאחר יידוע הציבור במתכונת ס' 149 לחוק התו"ב. יותרו שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית ע'. יותרו שטחי שירות עיליים בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר במגרש[2].

5.1.4 תכנית ע'1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5264 מיום 02/04/2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע. בנוסף, על 2 קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.

היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

[2] אין באמור כדי להוסיף שטחים למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 או לגרוע שטחי שירות שהוגדרו בתכנית הראשית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בבנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני ספורט יותרו שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר ויירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

5.1.5 <u>תכנית תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7407 מיום 22/12/2016. התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון.

התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת לאזור תעסוקה עירוני עד 15 קומות כחלק ממתחם 211.

באזור תעסוקה עירוני סמוך למתע"ן, הרח"ק הבסיסי הוא 4 והרח"ק המירבי במגרשים מעל 2 ד' הוא 8.

5.1.6 <u>תתל 71/ג</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7597 מיום 02/10/2017. התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע"ן לרבות תחנות להפעלת הקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין ת"א- מקטע צפוני. בהתאם לתשריט התכנית תעבור הרכבת הקלה ברחוב ראול ולנברג בחזית החלקה.

5.1.7 <u>תכנית תא/3561</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7784 מיום 03/05/2018 ובעיתונים מיום 04/05/2018.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

תוספת זכויות בניה: שטח עיקרי עד ל- 425% ושטח שירות עד ל- 175% משטח המגרש.

קביעת תנאים למימוש תוספת הזכויות, שימושים, הוראות בינוי, מנגנונים לשדרוג המרחב הציבורי, הנחיות תנועה וחניה וקביעת שלביות מימוש התכנית על פי השלמת ביצוע פתרונות תחבורתיים לאזור.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מיועדת לתעסוקה ובמרכזה (בין הבניינים) מסומנת זיקת הנאה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.8 <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב ת"א, נמצאו ההיתרים הרלוונטיים הבאים:

<u>היתר בניה מס' 2-220910 מיום 20/11/2002</u>

ההיתר ניתן להקמת בניין חדש לתעשייה עתירת ידע בן 7 קומות מעל 6 קומות מרתפים שאושרו לפי היתר 2-220554 מיום 04/07/2002 בחלק הצפוני של המגרש.

<u>היתר בניה מס' 1-230316 מיום 11/06/2003</u>

ההיתר ניתן לשינויים כלפי היתר 2-220554 לבניית 6 קומות מרתף.

<u>היתר בניה מס' 2-230373 מיום 03/07/2003</u>

ההיתר ניתן לשינויים כלפי היתר 2-220910 לבניית בניין לתעשייה עתירת ידע הנמצא בבנייה.

5.2 <u>מצב חדש בקשה להיתר לשימוש חורג</u>

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 04/09/2024 הוחלט לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית משפ"פ עם זיקת הנאה למעבר עפ"י היתר בניה לחניון לא מקורה, עד ליום 31/12/2029.

מבוקשים 14 מקומות חניה מתוכם מקום אחד לנכה, בשטח של 854.26 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. ההשבחה בשומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
שימוש חורג	04/09/2024	420,838 ₪	אין השבחה

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

ביום 04/09/2024 נדונה ואושרה בקשה לשימוש חורג בנכס הנדון ששטחו 854 מ"ר לעסק של חניון פתוח הכולל 14 חניות. השימוש החורג אושר עד ליום 31/12/2029.

בנכס הנדון התבקש שימוש חורג בעבר וההשבחה שולמה ללא ערעור. החניות בשפ"פ הן מעבר לתקן הנדרש. החניות אושרו לראשונה בשנת 2006 אז ניתן אישור לשימוש חורג.

במצב הקודם יועד הנכס לשטח פרטי פתוח הסמוך למגרש בייעוד תעסוקה הכולל את השימושים המפורטים בתכנית ל'. רשימת השימושים המותרים בתכנית ל' אינם כוללים חניון. לשימושים המותרים בשפ"פ אין תועלת כלכלית ולכן שווי השימוש בנכס בייעוד שפ"פ הוא אפס במצב הקודם. שטח זה הוגדר כשפ"פ כדי שלא יוסיפו בניה וקו הבניין ישמר.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי לא נדרש השימוש החורג, טען שמאי המשיבה כי היה על המבקשת לפנות לוועדת ערר לרישוי כיוון שקביעה זו אינה בסמכותו של השמאי המכריע. בהיתרי הבניה השטח מסומן ככניסה לחניון תת קרקעי, כזיקת מעבר לציבור, פינוי אשפה ורחבת כיבוי אש. בהתייחס להיתר משנת 2002 החניות המתוארות בשפ"פ הינן חלק מתיעוד הקיים כמפה מצבית ולא היתר לחניות. לו היה ניתן היתר היה מוצג מאזן חניה. לחיזוק הטענה הפנה שמאי המשיבה להיתר משנת 2019 הכולל מאזן חניה לפיו אין חניה מוצעת בקומת הקרקע.

השימושים שנטענו ע"י שמאי המבקשת הינם תיאורטיים, אינם ישימים בפועל ואינם תורמים לשווי המשרדים והמסחר. שימושים אלה פוגעים בפרודוקטיביות העבודה וככל שהם אפשריים, הרי שקיימת להם עלות אחזקה. חזית המסחר ברחוב הברזל 3 פונה לרחוב והחלק העורפי פונה לשפ"פ. בחזית הנכס קיימת רחבת ישיבה הנותנת מענה לארוחות צהריים ופינת עישון וככל שישנו צורך באירוע חברה, אז באותו הערב ניתן לסגור את החניה. אולם כאמור, מדובר בשימוש תיאורטי שכן השפ"פ מהווה מעבר לחניה במרתף באופן שאם יתקיים אירוע בשטח השפ"פ לא יהיה לאורחים היכן להחנות.

רוכש פוטנציאלי לא ישלם יותר עבור המשרדים או המסחר בגין השימושים התיאורטיים להם טוענים שמאי המבקשת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אין רלוונטיות לסקר דלפי העוסק בחצר עודפת לתעשייה. חצר בנכס תעשייתי משמשת לחניה או לאחסנה, שימושים שאינם מותרים בשפ"פ הנדון.

בהתייחס לסקר דלפי לשווי שפ"פ טען שמאי המשיבה כי מדובר בשווי תיאורטי הנגזר באופן יחסי משווי דרך המקובל בפסיקה לפיצויי הפקעה בשיעור 10% ואינו רלוונטי לשווי בשימוש בהיטל השבחה.

ביחס לסקר דלפי לחצר עודפת בנחלה טען שמאי המשיבה כי חצר עודפת בנחלה משמשת לאחסנה וחניית ציוד חקלאי.

שווי שפ"פ בטבלאות איחוד וחלוקה, בדומה לקרקע חקלאית, נגזר מהפוטנציאל שלו או מאפשרות לחניה תת קרקעית. חלק מתרומת השפ"פ לשווי הוא הרווח בין הבניינים. רווח זה לא משתנה כתוצאה מהשימוש לחניון. ככלל, מטרת תכנון שפ"פ בתכנית נועדה להשאיר את הקרקע בבעלות פרטית אך לאסור בה בניה על קרקעית.

בחישוב שווי המצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות למקומות חניה לפני עלויות התאמה ושווי הנכס בייעודו כשפ"פ שהוא אפס. בהתאם לכך, כל הכנסה ממגרש החניה הינה הכנסה עודפת.

הנכס הותאם לשימוש החורג כבר במצב הקודם.

ההשבחה חושבה לפי ההפרש בין שווי השימוש במצב הנוכחי בתקופת השימוש החורג לבין השימוש המותר במצב הקודם.

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם לנתוני סקר של חברת נת"מ דמי השכירות למקום חניה הם 890.71 ₪ לחודש.

בהתייחס להסכם השכירות בנכס הנדון שהוצג ע"י שמאי המבקשת, טען שמאי המשיבה כי הסכם השכירות מתייחס לשטחים הבנויים ולא לשטח הפתוח. בפירוט דמי השכירות כתוב שטח במפלס השפ"פ המתייחס למפלס 1-.

<u>תחשיב המשיבה</u>

שווי מצב קודם				
סוג השימוש	**חניות**	**דמ"ש חניה**	**מקדם היוון**	**סה"כ**
שפ"פ				0 ₪
שימוש ביניים				0 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				**0 ₪**
שווי מצב חדש				
סוג השימוש	חניות	דמ"ש חניה	מקדם היוון	סה"כ
שפ"פ			0.73	0 ₪
שימוש ביניים	14	550	54.65	420,838 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**420,838 ₪**
השבחה				**420,838 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 עמדת המבקשת

ההשבחה הינה בגין שימוש חורג משטח המיועד לשפ"פ לחניה לתקופה של 5 שנים ו- 4 חודשים.

שווי מצב חדש - במצב החדש הנכס משמש ל- 14 מקומות חניה. דמי השכירות הראויים לחודש הם בסך 550 ₪ למקום בהתבסס על הצעות לדמי מנוי מרחוב הברזל 31 – 512 ₪ + מע"מ ומחניון הנחושת 8 – 500-600 ₪ + מע"מ. מהיוון דמי שכירות בסך 550 ₪ לפי שיעור היוון של 6%, לתקופה של 64 חודשים, מתקבל 411,358 ₪. בסיום התקופה מובאת בחשבון הקרקע בהתאם לשווי המצב הקודם בדחיה.

שווי מצב קודם - הנכס הנדון מהווה במצב הקודם שטח פרטי פתוח הצמוד לבניין המיועד למסחר ומשרדים. השימושים האפשריים דומים לשימושים אפשריים בגגות וחצרות. שטח נלווה לשימוש העיקרי. שטח שיכול לשמש לרווחת העובדים, להתכנסויות, ארוחות צהריים, פינות עישון, עריכת אירועי חברה וכדומה.

המבנה מושכר בשלמותו החל משנת 2001. חלק מההסכם מתייחס לשטח השפ"פ. דמי השכירות המשולמים בגין שטח השפ"פ מהווים כ- 46% מדמי השכירות למ"ר בנוי למשרדים. חישוב הזכויות במגרש מחושב כולל שטח השפ"פ ולכן לא נכון יהיה לחשב שטח זה בשווי אפס. מאז הקמת הבניין השטח שימש לחניה. בתשריט הבקשה להיתר מס' 2-220554 מסומנות 7 חניות בתחום השפ"פ. גם השטח שמצפון שמסומן כשפ"פ משמש לחניה, מסומנות בהיתר חניות ולא נדרשה בגינו בקשה לשימוש חורג. בקשה לשימוש החורג במקרה זה נדרשה רק בגלל שהגישו בקשה לרישיון עסק. מופעל חניון בתשלום ע"י חברת מקאן ולא מושכר לגורם חיצוני. יצוין כי רק חלק קטן מהשטח מהווה מעבר לחניון.

שווי חצר הצמודה לשטחי מסחר ומשרדים מוערכת באופן דומה לשווי מרפסת גג או חצר עודפת. לצורך קביעת השווי נעזרו שמאי המבקשת בסקרי דלפי, שומות מכריעות וטבלאות איחוד וחלוקה.

סקרי דלפי - עפ"י מחקרי דלפי שערכה לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2017

חצר עודפת לתעשייה – בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי לתעשייה בקומת קרקע הוא 100% מה המקדם באחוזים לשווי מרכיב הקרקע לשטח חצר עודף:

חצר עודפת לתעשייה - סיכום הממצאים	
ממוצע	21%
חציון	20%
שכיח	20%
סטיית תקן	5%

הנכס הנדון מהווה קרקע במעגל ראשון ולא במעגל שני ולכן מקדם ההתאמה צריך להיות 40% משווי הקרקע אליה הוא צמוד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שטח שצ"פ – בהנחה ששווי מרכיב הקרקע לתעשייה הוא 100% מה המקדם הראוי באחוזים למ"ר קרקע בייעוד שצ"פ:

שצ"פ - סיכום הממצאים	
ממוצע	17%
חציון	15%
שכיח	15%
סטיית תקן	8%

בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למשרדים הוא 100% מה המקדם הראוי באחוזים למ"ר קרקע בייעוד שצ"פ:

שצ"פ - סיכום הממצאים	
ממוצע	18%
חציון	15%
שכיח	15%
סטיית תקן	8%

בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למסחר הוא 100% מה המקדם הראוי באחוזים למ"ר קרקע בייעוד שצ"פ:

שצ"פ - סיכום הממצאים	
ממוצע	19%
חציון	18%
שכיח	15%
סטיית תקן	7%

הנכס הנדון הוא בייעוד שטח פרטי פתוח בו השימוש אינטנסיבי יותר ואפשרויות השימוש רחבות ביחס לשצ"פ. מקדם השפ"פ צריך להיות גבוה ביחס לקרקע בייעוד שצ"פ בכ- 50% לפחות. המקדם הראוי, בהתאם לממוצע הנתונים הוא 1.5 X 18% = 27%.

חצר עודפת בנחלה – לצורך אינדיקציה נוספת, נבחנו מקדמים לחצר עודפת בנחלה. הכוונה לקרקע שמעבר לשטחי הקרקע שבשימוש סביר. בהנחה שמרכיב הקרקע העיקרי בנחלה הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר חצר עודפת:

חצר עודפת בנחלה - סיכום הממצאים	
ממוצע	19%
חציון	20%
שכיח	20%
סטיית תקן	7%

שומות מכריעות - לא אותרו שומות מכריעות בהן נקבע שווי לשפ"פ. המקדם השכיח לקביעת שווי למרפסות גג הוא בגבולות 30%.

טבלאות איחוד וחלוקה - עפ"י טבלת איחוד וחלוקה שנערכה לתכנית 302-0853804 ניתן מקדם 30% לשפ"פ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לנתונים, שווי השפ"פ הצמוד לשימושי מסחר ומשרדים בגבולות 30% משווי הנכס הצמוד.

ערכי שווי

בהתאם לסקר נת"מ חציון ראשון של שנת 2024 דמי השכירות למשרדים מסוג A Class לחציון שני של 2023 הם 78 ₪ למ"ר ולחציון ראשון של 2024 הם 75 ₪ למ"ר. דמי הניהול 20 ₪ למ"ר.

שמאי המבקשת הפנו לסקר נתוני ביקוש לשטחי משרדים ברמת החייל ולנתוני מכר מאתר רשות המיסים. מהנתונים התקבל שווי של 14,500 ₪ למ"ר בנוי למשרדים. משווי זה הופחתו 15% רווח יזמי ו - 5,200 ₪ עלות בניה ישירה בתוספת 25% עלויות נלוות. סה"כ שווי מ"ר מבונה במעוגל 6,100 ₪.

תחשיב המבקשת

שווי מצב קודם	
שטח קרקע	854 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	6,100 ₪
מקדם שפ"פ	30%
שווי מ"ר שפ"פ	1,830 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**1,563,296 ₪**
שווי מצב חדש	
מס' חניות	14
דמ"ש לחניה	550 ₪
תקופה	5.33
שיעור היוון	6%
שווי לתקופה	411,358 ₪
שווי קרקע דחוי	1,145,715 ₪
שיעור היוון	6%
סה"כ שווי מצב חדש	**1,557,073 ₪**
השבחה	**0 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

הנכס הנדון מהווה קרקע בשטח 854.26 מ"ר המצויה בין שני מבני תעסוקה. בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 04/09/2024 מבוקש שימוש חורג משפ"פ לחניון המכיל 14 מקומות חניה לתקופה של 5 שנים ו- 4 חודשים, עד ליום 31/12/2029.

בהתאם לתכנית 1693 מיועד השטח בחלקה שבין הבניינים לשפ"פ. השימושים המותרים בשפ"פ הינם בהתאם לתכנית הראשית, תכנית ל', אשר אינם כוללים חניה. בהתאם לכך, נדרש שימוש חורג כדי לאפשר שימוש לחניה. יחד עם זאת, תכנית 3561 שאושרה בשנת 2018 מייעדת את החלקה בשלמות לתעסוקה ולא מסומן בה ייעוד של שפ"פ. בשטח שבין הבניינים מסומנת זיקת הנאה. בהתאם לכך, קיים ספק אם במגרש אסור שימוש לחניה ללא אישור השימוש החורג. שמאי המבקשת הציגו תשריטים מהיתרים בהם סומנו לכאורה חניות בתחום שטח השפ"פ. שמאי המשיבה טען מנגד כי לא מדובר בהיתר לחניה אלא סימון שימוש לחניה במפה מצבית.

בכל מקרה, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי הטענה להיעדר צורך בשימוש החורג הינה טענה לעצם החיוב אשר היה על המבקשת להפנות לוועדת הערר ולא לפתוח בהליך בפני שמאי מכריע. בהתאם לכך, יערך תחשיב ההשבחה תחת ההנחה כי השימוש החורג נדרש.

שווי מצב חדש

הצדדים מסכימים כי השווי במצב חדש נגזר מהיוון דמי שכירות ראויים לחניה בסך 550 ₪ לחודש (ללא מע"מ) לתקופת השימוש החורג ובריבית 6%. מצאתי לנכון לקבל במקרה זה את הסכמת הצדדים. בתום תקופת השימוש החורג יתווסף שווי הקרקע כשפ"פ בדחיה.

שווי מצב קודם

לגישת שמאי המשיבה לשטח פרטי פתוח אין שווי במצב הקודם ושמאי המבקשת טענו כי יש לקבוע את שווי השפ"פ לפי מקדם משווי קרקע לתעסוקה.

אני סבור כי לא נכון לקבוע כי שווי השפ"פ הוא אפס. השפ"פ מהווה חצר של בנייני תעסוקה. שווי המשרדים מגלם גם את שווי החצר, אולם כאשר אנו בוחנים שימוש חורג בחצר זו, לא ניתן להתעלם משוויה. האפקטיביות של חצר בבנייני תעסוקה נמוכה ולכן תוערך במקדם 0.10 משווי מ"ר מבונה לתעסוקה. ההנחה היא כי גם לאחר אישור השימוש החורג ניתן יהיה לעשות שימוש בשטח לפריקה וטעינה וכגישה לחניון התת קרקעי אלא ששטח זה פחת בשל מקומות החניה.

ערכי שווי

בהתאם לדו"ח Natam לחציון ראשון של שנת 2024 דמי השכירות ברמת החייל למשרדים מסוג A Class הם 75.14 ₪ למ"ר ומסוג B Class הם 65.63 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בחנתי עסקאות ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים וכן דמי שכירות מבוקשים מאתר יד 2 ומצאתי לנכון לקבל, במקרה זה, את השווי למ"ר מובנה שהובא בחשבון בשומת המבקשת בסך 6,100 ₪.

9. <u>תחשיב</u>

שווי מצב קודם	
שווי מ"ר מבונה	6,100 ₪
מקדם שפ"פ	10%
שווי מ"ר שפ"פ	610 ₪
שטח קרקע	854 מ"ר
סה"כ שווי מצב קודם	**521,099 ₪**
שווי מצב חדש	
מס' חניות	14
דמ"ש לחניה	550 ₪
תקופה	5.33
שיעור היוון	6%
שווי לתקופה	411,358 ₪
שווי קרקע דחוי	381,905 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	**793,263 ₪**
השבחה	**272,165 ₪**

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של בקשה לשימוש חורג, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל ההשבחה**
שימוש חורג	04/09/2024	272,165 ₪	136,082 ₪

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il