בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 26.04.2017
מס' מינוי: 2037-2016
מספרנו: 150

לכבוד המבקש,

מר יאיר הורוביץ

המיוצג ע"י מר גיל לזר, שמאי מקרקעין

במייל: lazargil@hotmail.com

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית רמת השרון

המיוצגת ע"י מר טל נייר, שמאי מקרקעין

במייל: office@dassa-nayer.co.il

<u>שומה מכרעת</u>

גוש 6415 חלקות 30, 31, 32, 482 -

רחוב סוקולוב 73, 75, 77 ורחוב זלמן שניאור 6,

<u>רמת השרון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 03.01.2017 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש בדרך של בקשה לשימוש חורג.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון, מיום 02.11.2016, שנערכה ע"י השמאי מר טל נייר, ותגובתו מיום 30.01.2017 למסמכי המבקשת.

2.2. שומת המבקש, מיום 26.12.2016, שנערכה ע"י השמאי מר גיל לזר.

2.3. ביום 14.03.2017 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

2.4. מסמכים שהוצגו בפניי על ידי שמאי המבקש:

2.4.1. דוח מבוקר לחודשים מרץ - אוקטובר 2016 חתום ע"י רואה חשבון

2.4.2.שלושה הסכמי מנויים

2.4.3.הסכם שכירות בין המבקש לבין בעלי הקרקע

2.4.4.פירוט הוצאות הכשרת החניון, לא חתום

2.4.5.תכנית החניות

2.4.6.ייפוי כוח מהמבקש לשמאי המבקש

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 22.03.2017.

4. **מועד קובע לשומה**

מהות ההשבחה	המועד הקובע
שימוש חורג	17.07.2016

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש:	6415			
חלקות:	30	31	32	482
שטח רשום:	930 מ"ר	930 מ"ר	930 מ"ר	1,334 מ"ר
מגרש תמורה:	1 (תב"ע רש/613ב')			
שטח המגרש:	3,730 מ"ר			
מהות המקרקעין:	מגרשי מגורים, בחלקם בשימוש חניון			
כתובת:	רחוב סוקולוב 73, 75, 77, זלמן שניאור 6, רמת השרון			
זכויות קניניות:	בעלות פרטית			

6. **תיאור הנכס והסביבה**

6.1. הנכס הנדון מהווה חניון בתשלום הממוקם על חלק ממגרש תמורה מס' 1 (תב"ע רש/613ב').

כתובתו רחוב סוקולוב 73, 75, 77 ורחוב זלמן שניאור 6 במרכז העיר רמת השרון.

שטח החניון 2,436.5 מ"ר (בהתאם לתכנית ההגשה להיתר). לפי מפה טופוגרפית שטחו 2,441.34 מ"ר.

6.2. רחוב סוקולוב הינו רחוב ראשי המהווה ציר תנועה מרכזי בעיר. הרחוב מסתעף ממחלף הכפר הירוק בדרום ומסתיים במפגש עם רחוב בן גוריון בהרצליה, אשר ממשיך אותו לכיוון צפון. הרחוב ראשי וסואן, וכולל גם תחבורה ציבורית וחניות בתשלום (כחול לבן) בצידי הרחוב.

סביבת הנכס בצד של רחוב סוקולוב מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה למגורים עד 3 קומות מעל קומת קרקע למסחר (חנויות, בנקים, מסעדות וכד'), בניין "שרון סנטר" ומבנים ותיקים חד ודו קומתיים המשמשים למסחר.

6.3. רחוב זלמן שניאור הינו רחוב צדדי ודו סטרי המקביל לרחוב סוקולוב. הרחוב מסתעף משדרות ויצמן בדרום ומסתיים ברחוב ברנשטיין כהן בצפון. סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע לצד בנייה רוויה למגורים.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה ניכרת מצוקת חניה.

6.5. תיאור חלקות המקור:

חלקה 30, סוקולוב 77 -

שטח החלקה הרשום 930 מ"ר.

בחזית הנכס לרחוב סוקולוב בנוי מבנה דו קומתי ותיק עם גג רעפים, שטחו כ-90 מ"ר לקומה (במדידה גרפית). המבנה משמש למסחר.

רוחב החזית לרחוב סוקולוב 18.6 מ', עומקה כ-50 מ'.

פני הקרקע משופעים ממזרח למערב.

על החלקה מסומנת להפקעה רצועה לדרך בשטח של כ-131 מ"ר.

עורף החלקה משמש לחניון הנדון, בשטח של 321.11 מ"ר (בהתאם למפה טופוגרפית מתכנית הבקשה להיתר).

חלקה 31, סוקולוב 75 -

שטח החלקה הרשום 930 מ"ר.

בחזית הנכס לרחוב סוקולוב בנוי מבנה דו קומתי ותיק עם גג רעפים, שטחו כ-90 מ"ר לקומה (במדידה גרפית). המבנה משמש למסחר.

רוחב החזית לרחוב סוקולוב 18.6 מ', עומקה כ-50 מ'.

פני הקרקע משופעים ממזרח למערב.

על החלקה מסומנת להפקעה רצועה לדרך בשטח של כ-131 מ"ר.

עורף החלקה משמש לחניון הנדון, בשטח של 437.96 מ"ר (בהתאם למפה טופוגרפית מתכנית הבקשה להיתר).

חלקה 32, סוקולוב 73 -

שטח החלקה הרשום 930 מ"ר.

בחזית הנכס לרחוב סוקולוב בנוי מבנה דו קומתי ותיק עם גג רעפים, שטח קומת הקרקע כ-50 מ"ר, ושטח הקומה העליונה כ-100 מ"ר (במדידה גרפית). המבנה משמש למסחר.

רוחב החזית לרחוב סוקולוב 18.6 מ', עומקה כ-50 מ'.

פני הקרקע משופעים ממזרח למערב.

על החלקה מסומנת להפקעה רצועה לדרך בשטח של כ-131 מ"ר.

עורף החלקה משמש לחניון הנדון, בשטח של 448.64 מ"ר (בהתאם למפה טופוגרפית מתכנית הבקשה להיתר).

חלקה 482, זלמן שניאור 6 -

שטח החלקה הרשום 1,334 מ"ר.

מיקום החלקה בעורף חלקות 32-30.

החלקה ריקה ופנויה, ומוקפת גדר.

רוחב החזית לרחוב זלמן שניאור 56 מ', עומקה 24 מ'.

עורף החלקה משמש לחניון הנדון, בשטח של 1,233.63 מ"ר (בהתאם למפה טופוגרפית מתכנית הבקשה להיתר).

6.6. תיאור מגרש תמורה מס' 1 (תב"ע רש/613ב'):

מקור המגרש מאיחוד וחלוקה של חלקות 32-30 ו-482 בגוש 6415, שטחו 3,730 מ"ר.

שטח החניון מגודר ומכוסה כורכר/ אספלט גרוס.

גישה לחניון: כניסה בלבד מרחוב סוקולוב, כניסה ויציאה מרחוב זלמן שניאור.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית רש/210/א' פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.1971 (י.פ 1708).

יעוד חלקה 482 אזור מגורים ב'.

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר.

אחוזי בניה 20% לקומה, סה"כ 40% בשתי קומות מעל הקרקע.

מרפסות פתוחות ו/או מקורות בשטח של עד 25% מהשטח הבנוי.

מחסנים עד 20 מ"ר.

יעוד חלקה 32 מסחרי.

שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר.

צפיפות 15 יח"ד למגרש.

זכויות בניה 15% בקומת החנויות, 30% בקומת המגורים בשלוש קומות מעל קומת החנויות.

מרפסות פתוחות ו/או מקורות בשטח של עד 25% מהשטח הבנוי.

מחסנים עד 20 מ"ר.

תיבנה קולונדה ברחוב סוקולוב בעומק של 3.5 מ' מקו הבניין בחזית.

השימושים המותרים עפ"י רשימת השימושים באזור מסחרי.

-

לא ניתן לראות בתשריט את יתר החלקות. עפ"י שומות הצדדים יעוד החלקות זהה לחלקה 32.

7.2. תכנית רש/521 פורסמה למתן תוקף ביום 26.02.1987 (י.פ 3431).

קביעת הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים.

שטח מבנה של כל יציאה לגג יהיה עד 9 מ"ר.

7.3. תכנית רש/443 פורסמה למתן תוקף ביום 21.02.1980 (י.פ 2606).

אחוזי שטחי המרפסות באזורי מגורים א, ב, ג וחזית מסחרית יהיו עד 30% משטח הבניה המותר. תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניין חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל, כאשר הסגירה אחידה, לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

7.4. תכנית רש/541 פורסמה למתן תוקף ביום 21.05.1981 (י.פ 2713).

קביעת אופן חלוקת אחוזי הבניה:

באזור מגורים ב' 25% X 2 קומות = 50% סה"כ.

תורשה בניית מרתף עם מקלט.

באזור מגורים ב' בו ייבנה בניין של שתי קומות על עמודים, ייבנה מרתף כמחסן לדיירים בלבד. במקרה זה תורשה גם הקמת חדר אחסנה לעגלות וכו' בקומת העמודים בשטח של 3 ממ"ר לפחות צמוד ליחידת הדיור, ולא מעל 5 ממ"ר.

תיבנה תוספת מרפסת שירותים בשטח 4 ממ"ר לפחות לכל יחידת דיור.

7.5. תכנית רש/521/א' פורסמה למתן תוקף ביום 26.02.1987 (י.פ 3431).

תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר כולל שטח היטל חדר המדרגות.

7.6. תכנית רש/679 פורסמה למתן תוקף ביום 27.01.1994 (י.פ 4186).

קביעת הוראות לבריכות בבתים חד ודו משפחתיים, מחסנים לדירות כשטחי שירות, סוכות (פרגולות), מרתפים, ודרך לחישוב מספר יחידות בדיור בכל אזורי המגורים.

בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע יותרו מחסנים בשטח של 4 מ"ר לכל יח"ד.

שטחי המחסנים מותנים בכל שיישמר שטח הדרוש לחניה עפ"י תקן חניה, וכל שטחי השירות הדרושים עפ"י כל דין.

לבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע תותר בניה בנוסף חדר עגלות, חדר אופניים לפי הצורך, לפי 1 מ"ר לדירה.

חדר שוער יותר בבניינים רבי קומות של 9 קומות ומעלה בשטח 12 מ"ר.

שטחי המחסנים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחי השירות.

לא יותר איחוד מחסנים אלא לאחר הגשת בקשה להיתר לכל המחסנים בהסכמת כל דיירי הבניין.

בבתי דירות תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג, גובהה 220 ס"מ וקצהה מרוחק לפחות 120 ס"מ ממעקה הגג.

מרתפים לאחסנה כשטחי שירות. שטח המרתף יהווה תוספת לאחוזי הבניה.

במבנה מסחרי תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש. לפחות 50% משטח המרתף ישמש למקלט, חניה ומתקנים הנדסיים, ויתרת השטח לאחסנה הצמודה לשימוש בקומה או בקומות מעליו.

גובה מירבי של מרתפים 2.20 מ'.

במקרה בו הותרה בניית מרתף, לא תותר בניית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים למעט סככות חניה, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף. עודף השטחים ייבנו בקומת הקרקע או בקומה מפולשת.

חישוב מספר דירות משטח המגרשים נטו. חלקי דירות מעל מחצית דירה תושלם כלפי מעלה. בשאר המקרים יעוגל כלפי מטה.

7.7. תכנית רש/613/ב' פורסמה למתן תוקף ביום 12.09.1996 (י.פ 4443).

תכנית איחוד וחלוקה לחלקות 30, 31, 32, 482 בגוש 6415.

שינוי אזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.

שינוי יעוד אזור מגורים ב' לאזור מסחרי מיוחד.

יצירת חלקה אחת בת 3,730 מ"ר.

קביעת בינוי מיוחד לשטח שיכיל סה"כ 6,300 מ"ר שטח עיקרי ועוד שטחי שירות.

חלוקת השטחים עפ"י תקנות התכנית:

3 קומות תת קרקעיות בשטח של כ-11,190 מ"ר עבור מקלט, מתקנים הנדסיים, מחסנים, חניה. קווי בניין 0 למרתפים.

לצד מזרח הפונה לרח' סוקולוב - 3 קומות למסחר בשטח עיקרי של 4,250 מ"ר לפי החלוקה הבאה:

קומת קרקע תחתונה (מרתף עליון) 1,200 מ"ר

קומת קרקע 1,500 מ"ר

קומת גלריה 300 מ"ר.

קומה א' 1,250 מ"ר.

200 מ"ר מתוך שטח המעברים ושטח מסדרונות בהיקף השטחים המסחריים פתוחים לתפעול ייכללו בחישוב השטחים העיקריים.

קומה ב' עליונה: משרדים ו/או בית רופאים בשטח עיקרי של 950 מ"ר. שטח המסדרונות בקומה זו נכלל בחישוב השטח העיקרי.

גג חלקו פתוח וחלקו מקורה ישמש כשטח משותף לכל בעלי העסקים למתקנים טכניים עד 500 מ"ר.

לצד מערב הפונה לרח' זלמן שניאור 3 קומות ע"ע למגורים בשטח עיקרי של 1,100 מ"ר.

גג חלקו פתוח וחלקו ישמש עבור חדרי מכונות, מתקנים טכניים ואנרגיה סולרית.

לא יותרו יציאות לגג במבנה המגורים למעט הנדרש עבור חדרי המכונות למעלית ודודי שמש.

בשטח המסחרי יותר ניוד שטחים מקומה לקומה עד 10%, ובתנאי שסה"כ השטח העיקרי למסחר ומשרדים לא יעלה על 5,200 מ"ר וסה"כ השטח העיקרי במגרש לא יעלה על 6,300 מ"ר, ובתנאי שלא ישונו ממדי המעטפת, גובה וקווי הבניין.

השימושים המותרים:

מגורים, מסחר, מרכולים, מסעדות ומזנונים, משרדים, בנקים, בתי מרקחת.

200 מ"ר בתוך המעברים ישמשו לשטחי מסחר כגון: בתי קפה, מזנונים, אזור ישיבה ויהיו מתוך סה"כ השטח העיקרי למסחר.

בחלק הפונה לרחוב שניאור לא יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומות אחרות, או כל שימוש אחר למעט מגורים.

שטחי שירות מירביים כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

בחישוב שטחי השירות ייכללו מעברים ציבוריים למעט 200 מ"ר כמפורט לעיל.

שטחי הבניה סופיים. לא יינתנו הקלות מעל המותר בתכנית זו.

מספר החניות עפ"י דרישת מהנדס העיר אך לא פחות מתקן החניה הארצי.
החניה למסחר תהיה ציבורית ולא תורשה הצמדת מקומות חניה.

7.8. תכנית רש/781 פורסמה למתן תוקף ביום 11.03.1999 (י.פ 4736).
באזור מסחר, שטח בניה מותר למרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.
יותרו 2 קומות מרתף.
הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות לצרכי חניה בלבד.
קווי בניין 0 למרתפים.
בניית שטחי אחסנה בקומת המרתף העליונה בלבד ובמתווה היחידה המסחרית שמעליה.

7.9. תכנית הסבה/רש/210א' מיום 04.04.2001.
תוספת שטחי שירות בהחלטת ועדה בהתאם לתקנה 13.
בשטחי מסחר - מעל פני הקרקע 25% משטח המגרש, ובכל קומה 10% משטח המגרש.
במגורים לבניה רוויה מעל 3 קומות ע"ע, 60% משטח המגרש לכל הבניין.
החלטה זו לא חלה על בניינים ישנים.
נספחים ומחסנים כלולים במניין השטחים.

7.10. תכנית הסבה/רש/210א'/1 מיום 09.02.2003.
תוספת שטחי שירות באזור יחידה מסחרית בשיעור 35% משטח המגרש.

7.11. תכנית רש/997 פורסמה למתן תוקף ביום 30.01.2007 (י.פ 5621).
בבניינים קיימים ובבניינים חדשים השטח הבנוי המרבי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור.
תכסית בניה מרבית בשטח הגג לא תעלה על 65% משטחו. חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.
המרווח בין חדרי הגג והמצללות לבין מתווה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'. הוראה זו לא תחול במקרה בו קו מתווה הבניין מתאחד עם קו בניין 0 שהוא קיר משותף בין שני בנייני מגורים. האחד הצדדים רוחבה של מרפסת הגג לא יפחת מ-2 מ"ר כדי ליצור מרפסת גג ראויה לשימוש.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>רישוי</u> :**

בישיבת ועדת המשנה מס' 2016007 ביום 17.07.2016 אושרה בקשה מס' 20160330 לשימוש חורג מהיתר.

השימוש החורג המבוקש: היתר לשימוש חורג לתקופה של שנתיים ממגורים לחניון ציבורי בשטח 2,436 מ"ר.

עפ"י תשריט החניות, במקום 83 מקומות חניה, כולל 3 מקומות חניה לרכבי נכים.

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

9.1. בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 13.10.2016, גרסת אינטרנט, עולה כדלקמן:

גוש:	6415			
חלקות:	30	31	32	482
שטח רשום:	930 מ"ר	930 מ"ר	930 מ"ר	1,334 מ"ר

הבעלות רשומה על שם פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ, בשלמות.

הערות: יחד עם חלקות 482, 30, 31, 32 בגוש 6415.

9.2. הוצג בפניי הסכם שכירות בלתי מוגנת בין "פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ (להלן: "המשכיר"), לבין "יאיר השחר חניונים בע"מ" (להלן: "השוכר").

המושכר: מגרש לאחר שהוכשר ע"י השוכר לשמש כחניון בתשלום לכלי רכב.

תקופת השכירות 4 שנים, החל מיום 01.03.2016 וכלה ביום 29.02.2020.

השוכר רשאי לקיים אירועים זמניים על חלק משטח המושכר (ירידים שונים כדוגמת שוק איכרים, קרקס, הופעות וכיוצ"ב). המשכיר יודיע לשוכר בכתב 3 חודשים לפני מועד קיום אירוע כאמור. במידה שמחזור היומי של החניון יפגע עקב האירוע יופחת מדמי השכירות היקף הנזק שנגרם לשוכר.

המשכיר רשאי להשכיר חלקים מהמושכר, שלא יעלו על מחצית משטח המושכר, לצורך שימושים שונים ולהפחית באופן יחסי את דמי השכירות.

דמי השכירות החודשיים ל"תקופת השכירות" נקבעו על 10,000 ₪ בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה.

דמי השכירות **בשנה הראשונה** יעמדו על סך של 5,000 ₪ לחודש.

התשלום כל 3 חודשים מראש.

למשכירה אפשרות להוסיף למספר החניות המובטחות[1] לדיירים עד 6 מקומות נוספים מבלי להפחית בדמי השכירות, מעבר ל-10 חניות מובטחות תבוצע הפחתה יחסית של דמי השכירות בגין כל מקום חניה שיתווסף למספר החניות המובטחות.

[1] לחלק מדיירי המבנים שעל סוקולוב מושכרות חניות ו/או זכויות לגישה לבניינים באמצעות רכב

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב ₪	ההשבחה לפי שומת המבקש ב ₪
שימוש חורג	17.07.2016	303,612 ₪	אין השבחה

11. **<u>המחלוקות בין הצדדים:</u>**

הצדדים חלוקים לגבי הנושאים הבאים:

11.1. חבות בהיטל ההשבחה

11.2. מספר החניות במצב הקודם

11.3. דמי שכירות ראויים למקום חניה במצב הקודם ובמצב החדש

11.4. עלויות התאמה לצורך הכשרת החניון

12. **<u>טענות הצדדים והכרעה:</u>**

12.1. **שמאי המבקש:**

החבות בהיטל ההשבחה:

שמאי המבקש טוען כי מבחן השוק הוא קריטי ל"עקרון ההתעשרות", כפי שנקבע ע"י כב' השופט חשין בדנ"א 3768/98 פס"ד בית הכרם, ובאין התעשרות לא יהא היטל השבחה.

לטענתו, שמאי המשיבה לא הוכיח עליית שווי המקרקעין במצב שלפני ואחרי אישור ההקלה.

עוד מוסיף שמאי המבקש שהשווי הטוב והיעיל ביותר הינו מימוש הבניה למגורים/מסחר, כך ששימוש הביניים כחניון מהווה פגיעה בשווי. יחד עם זאת, שמאי המבקש מסכים שבתקופת הביניים השימוש הטוב והמועיל הוא חניון.

שמאי המבקש טוען שמדובר במיקום פחות מבוקש בסביבת רחוב סוקולוב, וכי בסביבה הקרובה לא מדובר ב"אזור בילוי" וכי יש מספר חניונים ללא תשלום, ומוסיף שהנכס הנדון נמצא בתפוסה נמוכה בשעות העמוסות ביותר בסביבה.

מספר החניות במצב הקודם:

שמאי המבקש מקבל את מספר החניות במצב הקודם כפי שקבע שמאי המשיבה, סה"כ 40.

במצב החדש אין מחלוקת בין הצדדים.

דמי שכירות ראויים למקום חניה:

שמאי המבקש טוען שדמי השכירות במקום נמוכים ביותר באזור המרכז. הציג הסכם למנוי חניה במקום על סך 200 ₪ כולל מע"מ (171 ₪ לפני מע"מ). דמי החניה היומית 15 ₪.

שמאי המבקש טוען כי הבקשה הינה לשטח של 2,441 מ"ר לחניון המכיל 81 מקומות חניה.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקש מפנה לשומת המשיבה וטוען כי במצב הקודם נגרעו 40 מקומות חניה שהושכרו לשוכרי הדירות במקום בחישוב של 200 ₪ למקום בשיעור היוון 6% לשנתיים, זאת בזמן שבדוגמאות בתחשיב הועדה ממוצע השכירות 400 ₪ למקום.

לעומת זאת טוען כי במצב החדש, שמאי המשיבה חישב לפי 300 ₪ למקום.

שמאי המבקש מציג תחשיב חלופי למצב הקודם לפי 40 מקומות חניה ב-350 ₪ למקום בשיעור היוון 6% לשנתיים, לעומת 81 מקומות חניה תמורת 200 ₪ בשיעור היוון 6% לשנתיים, ומוצא שההשבחה הינה 48,401 ₪ בלבד.

עלויות התאמה :

שמאי המבקש הציג ריכוז עלויות שהועבר לידיו, ממנו עולה שסך ההוצאות הסתכם ב-263,000 ₪ בעוד שהעבודות טרם הסתיימו ויש להוסיף לטענתו עלויות קירצוף, מילוי בורות, יישור והכנה לחורף בסך של 50,000 ₪, זאת בזמן ששמאי המשיבה הפחית רק 55,000 ₪ עלויות התאמה.

לטענת שמאי המבקש יש לנכות מתחשיב ההשבחה 283,000 ₪ עלויות הכשרה.

שמאי המבקש הציג דוח חזוי להכנסות מדמי השכירות לחניון בסך 5,000 ₪ לחודש בשנה הראשונה, ו-10,000 ₪ בשנה הבניה.

כמו כן הציג דו"ח תקבולים חתום ע"י רואה חשבון, לפי סך התקבולים בחודשים מרץ-אוקטובר 2016 עומד על 163,337 ₪, בחישוב שנתי 245,000 ₪.

מנגד הציג הוצאות שוטפות כגון ארנונה, דמי שכירות, תקורה, כח אדם, אפקון, ביטוח, נקיון, חשמל, שיווק ופרסום, דפוס, מתכלים, סה"כ 357,600 ₪.

עוד טוען שמאי המבקש שהכשרת החניון הינו אינטרס מובהק של הרשות, ושהסכם השכירות מחיל את שיעורי ההיטלים והאגרות על השוכר כך שבפועל לא מתרחשת "התעשרות". כמו כן טוען שהחישוב העסקי שערך המשכיר התברר כשגוי, והחניון מפסיד כסף.

תחשיב שמאי המבקש :

מצב קודם	
כמות חניות	40
שווי דמ"ש חודשי למקום חניה	350 ₪
הכנסה שנתית	168,000 ₪
שווי מהוון 6%, לשנתיים	**308,010 ₪**
מצב חדש	
כמות חניות	81
שווי דמ"ש חודשי למקום חניה	200 ₪
הכנסה שנתית	194,400 ₪
שווי מהוון 6%, לשנתיים	**356,411 ₪**
השבחה ברוטו	48,401 ₪
בניכוי עלויות התאמה	283,000 ₪
סה"כ השבחה	**-234,599 ₪**
סה"כ היטל ההשבחה	**-117,300 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המשיבה:

החבות בהיטל ההשבחה:

שמאי המשיבה טוען שהשימוש החורג מוסיף לקיים ותורם לשווי המקרקעין. לטענתו, במצב התכנוני החדש יש להוסיף לשווי המקרקעין את היתרון הכלכלי בחניון הפתוח לתקופת שימוש הביניים.

שמאי המשיבה מסתמך על פס"ד ע"א 28793-07-12 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' חניוני מאיה בע"מ, שם קבע בית המשפט המחוזי כי ההשוואה לא צריכה להיעשות בין השימוש של המקרקעין כחניון לבין השימוש המיועד כמגורים או כמסחר, אלא לגבי המצב הזמני.

לטענתו לא מדובר בשימוש נחות מול שימוש מיטבי אלא בשימוש ביניים של קרקע המיועדת לשימוש מיטבי, לעומת אי שימוש ביניים של קרקע כזו. לכן השימוש המיטבי הזמני עדיף על אי שימוש.

שמאי המשיבה מסתמך על בר"ים 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' גולדן פוני בע"מ, ועל ברע"א 4401/14 ממשלת הפדרציה הרוסית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

כמו כן מסתמך שמאי המשיבה על פסיקות שמאים מכריעים:

מר ניקי פרימו, גו"ח 6418/158-160 ברחוב הנצח 7 ברמת השרון, בו התקיים מקרה דומה, ונקבע שהשימוש החורג תורם לשווי, והביא מדברי בעת"מ 45522-12-10 חוות נמרוד בע"מ נ' הרשות לרישוי עסקים בעיריית תל אביב יפו, ומפס"ד הפדרציה הרוסית.

גב' דורית פריאל, גו"ח 6638/286 רחוב הברזל 3 תל אביב, בו התקיים מקרה דומה למקרה הנדון ונפסק כי קיימת השבחה.

בנוסף מצטט מסיפרו של פרופ' אהרון נמדר, "היטל השבחה", תשע"ב 2011 עמ' 124-125: "כאשר השימוש החורג ניתן לתקופה קצובה, נראה כי הדרך הטובה ביותר הינה להעריך את התועלת הכלכלית בדרך של היוון ההכנסות העודפות בגלל השימוש החורג".

עפ"י שמאי המשיבה, במצב הקודם השטח היווה מגרש עליו בנויים מבנים המושכרים בשכירות חופשית וחצר שיכלה לשמש חניה פתוחה לטובת השוכרים או שוכרים אחרים, ועל כן יש לו שווי לתקופת הביניים.

מספר החניות במצב הקודם:

שמאי המשיבה ערך את התחשיב המקורי לפי 40 מקומות חניה במצב הקודם.

בתגובתו ציין כי לפי ספירה חוזרת מצא שבמצב הקודם היו במקום רק 32 מקומות חניה ואם ניקח בחשבון גדרות בין החלקות ודרכי גישה, אזי מספר החניות מצטמצם ל-26 בלבד ולא 40, ומציג תחשיב מתוקן לפיו ההשבחה הינה 365,214 ₪.

דמי שכירות ראויים למקום חניה:

עפ"י תחשיבו, דמ"ש הינו 200 ₪ לחודש למקום חניה במצב הקודם, לפי 40 מקומות חניה, בשיעור היוון 6%. שמאי המשיבה העיר שדמ"ש ראו יהינו 300 ₪, אך הפחית בשל מגבלת סחירות וזמינות בין חניה בבית משותף לבין חניון.

במצב התכנוני החדש הביא בחשבון 81 מקומות חניה בהיוון הכנסות לפי 300 ₪ למקום בשיעור היוון 6%.

את ערכי השווי גזר מחוזה שכירות משנת 2003 לחניות בחניון פתוח ברמת השרון, שם נקבע דמ"ש של 447 ₪ למקום, וכן מנתוני היצע ביד 2 לחניות פרטיות בבנייני מגורים ברמת השרון (500-650 ₪) ובהרצליה (200-250 ₪), ומשומת IFRS של השמאי יוסף

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

זרניצקי בגו"ח 6592/26,58 באזור התעשיה בהרצליה פיתוח, שם נקבע דמ"ש למקום חניה תת קרקעי בסך 500 ₪.

עלויות התאמה:

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות התאמה בסך 55,000 ₪, שיש להן קשר סיבתי ישיר להליך התכנוני ולא לקח בחשבון עלויות "שיפורים במושכר". זאת בהסתמך על פס"ד באולינג כפ"ס[2] ופס"ד שמי בר[3].

לעניין זה הוסיף שמאי המשיבה בתגובתו כי ברשימה יש עלויות שאינן תואמות את הנעשה בפועל ורובן אינן קשורות ותורמות להשבחת הנכס, מה גם שאף גורם מקצועי לא חתום על מסמך ההוצאות שהוצג.

בנוסף טוען כי כבר במצב הקודם הנכס שימש כמגרש חניה, כך שעלויות ההתאמה זניחות, זאת גם בהסתמך על שומת השמאי המכריע אמנון נזרי לגו"ח 6933/88,111 ברחוב ברנר 6-4 בתל אביב, שם חניון שהיה פעיל משנת 1994 לא דורש השקעה בעלויות התאמה לשימוש חורג כחניון.

שמאי המשיבה הציג תמונות תצ"א משנת 2015 ומשנת 2016, וטען כי השינוי הוא פינוי של מספר שיחים אותו הוא מעריך בכ-3,000 ₪. לטענת שמאי המשיבה, הנכס הנדון שימש בחלקו כחניון לפחות משנת 2004.

תחשיב שמאי המשיבה:

מצב קודם	
כמות חניות	40
שווי דמ"ש חודשי למקום חניה	200 ₪
הכנסה שנתית	96,000 ₪
שווי מהוון 6%, לשנתיים	**176,006 ₪**
מצב חדש	
כמות חניות	81
שווי דמ"ש חודשי למקום חניה	300 ₪
הכנסה שנתית	291,600 ₪
שווי מהוון 6%, לשנתיים	**534,617 ₪**
השבחה ברוטו	358,612 ₪
בניכוי עלויות התאמה	55,000 ₪
סה"כ השבחה	**303,612 ₪**
סה"כ היטל ההשבחה	**151,806 ₪**

בתחשיב בתגובתו חישב במצב הקודם 26 מקומות חניה, סך ההשבחה 365,214 ₪.

[2] רע"א 10879/02 באולינג כפ"ס נ' הועדה המקומית לתו"ב כפ"ס
[3] ע"ש (חי) 1005/05 שמי בר (ת.ל.) 1993 נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

חבות בהיטל ההשבחה:

אני מקבל עקרונית את עמדת שמאי המשיבה לעניין החבות בהיטל ההשבחה, ואת הפנייתו לפסיקה בעניין ממשלת הפדרציה הרוסית נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

עד להתחלת הבניה על המגרש הנדון בהתאם לתב"ע החלה עליו ואשר קודמה ע"י המבקש, ניתן להפיק תועלת כלכלית נוספת מהקרקע במסגרת שימוש בתקופת הביניים.

בהתאם לפסיקה בעניין "חניוני מאיה" נקבע עקרון בסיס ללא קשר לרקע התכנוני המיטבי:

> ***"ההשוואה צריכה להיעשות לגבי המצב הזמני בין מקרקעין המיועדים למגורים או למסחר שנעשה בהם שימוש ביניים כחניון לבין מקרקעין המיועדים למגורים או למסחר שלא נעשה בהם שימוש ביניים כחניון והם נשארים ריקים בתקופת הביניים".***

ערעור בעניינם שהוגש לעליון, רע"א 1529/14, נדחה.

באופן אחר ניתן להסתכל על ההשבחה כך:

במצב הקודם: שווי בהתאם לזכויות התב"ע, בדחיה עד לקבלת היתר / ליווי פיננסי וכד'.

במצב החדש: שווי בהתאם לזכויות התב"ע בדחיה לתקופת הביניים בשל השימוש החורג + היוון הכנסות בתקופת הביניים מהשימוש החורג.

לפיכך, ה"מצב הקודם" מתקזז בשני המצבים ולכן ההשבחה הינה היוון ההכנסות משימוש הביניים בנכס.

כמו כן, אני מניח שהיו פרוסות בפני היזם אפשרויות השקעה אחרות לכספו, והוא מצא לנכון כי התשואה השנתית מחניון עולה על השקעות אלטרנטיביות אלו לטווח הקצר.

יחד עם זאת, כפי שטען שמאי המבקש, יש לבחון האם קיימת עלייה בשווי המקרקעין שכן זהו הבסיס לחישוב ההשבחה.

מספר החניות במצב הקודם:

במצב הקודם המגרש לא שימש כחניון מוסדר בהיתר, שכן על מנת לעשות כך היה צורך בהיתר לשימוש חורג, ולא הוכח שנגבו דמי שכירות במקום, לכן לא ברור מדוע שמאי הצדדים הסכימו על 40 מקומות חניה במצב הקודם[4].

למרות זאת, בהתאם לגודל המגרש, ניתן היה להשכירו באופן ישיר בין בעלי המגרש לשוכרים במקום.

על החלקות בנויים מבנים בשטח כולל של 510 מ"ר המשמשים ברובם למסחר, ובעבר היה מבנה טרומי על חלקה 482 בשטח של 120 מ"ר.

בהנחה שסך הבנוי על החלקות הינו 630 מ"ר בשימוש למסחר, מספר מקומות החניה שהותרו לפי תקן חניה במצב הקודם הינו 21 מקומות (לפי מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר מסחר). לאור אי הודאות, אני מקבל את התחשיב המתוקן של שמאי המשיבה, לפיו במצב הקודם היו 26 מקומות חניה.

במצב התכנוני החדש ישנה הסכמה בין הצדדים על 81 מקומות חניה.

[4] בתגובת שמאי המשיבה נטען שמדובר ב-26 חניות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

דמי שכירות ראויים למקום חניה:

במצב הקודם הושכרו במקום חניות לשוכרים במבנים שבחזית החלקות.

מאחר שלא מדובר בחניה מסודרת, עם שומר, תאורה, אספלט וכד', אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לכך שדמי השכירות החודשיים עמדו על סך 200 ₪.

בנוסף לכך, הוצגו בפניי שלושה הסכמי שכירות למקומות חניה במגרש. אחד ההסכמים נראה לכאורה קשור ל"חניות המובטחות" של בעל הקרקע.

במצב החדש מדובר בחניון מוסדר, מגודר, כולל מחסום, תאורה וכד'.

לדמי מנוי לחניון יש קורלציה ישירה לעלות החניה היומית, שכן מנויי החניה מיועדים בעיקר לשוכרים אשר עובדים בקירבת מקום ופחות לתושבי האזור. שוכר פוטנציאלי יעשה לעצמו את החשבון באם כדאי לו לשלם עבור חניה יומית או לרכוש מנוי.

במקרה זה לא מדובר על מנוי המבטיח חניה קבועה וידועה, אלא על בסיס מקום פנוי כאשר החניון מתחייב שיהיה מקום פנוי לבעלי מנויים.

במקרה של תשלום יומי, בגין 15 ₪ ישלם בעל הרכב כ-300 ₪ לחודש (בהנחה של 20 ימי עבודה ושימוש בחניון), ובהתעלם באפשרות של המנויים לצאת ולהכנס מספר פעמים ביום. לפיכך, על מנת שעלות מנוי תהיה מספיק אטרקטיבית, עלותה צריכה לספק הנחה של לא פחות 10%.

בדקתי דמי שכירות לחניות בחניונים במרכזי ערים, אשר גובים תשלום יומי בסך 15 ₪, כמו ברחוב ירושלים בכפר סבא, וברחוב הרצל בפתח תקווה, שם דמי המנוי החודשי בחניונים אלה עומד על סך שבין 270-250 ₪.

מובא בחשבון שחניון המתבסס על דמי חניה יומית מרויח יותר מאשר חניון מנויים. זו הסיבה שחניונים רבים במרכז תל אביב ובמע"ר רמת גן, לא מוכרים מנויים אלא מסתמכים רק על דמי חניה יומיים, בשל הביקוש הרב לחניה באזור.

לעומת זאת, במיקום הנכס הנדון ניכר שקיימת חניה חינם בשפע, הן ברחוב והן במגרשי חניה חינמיים בקירבת הנכס הנדון, בהם התפוסה מלאה ברובה. מצאתי חניון אחד בתשלום ממול לנכס על רחוב סוקולוב, שבו שעת החניה הראשונה חינם, ומעבר לכך תשלום יומי של 10 ₪ לשעה. מבדיקת החניון האמור התגלה שהוא בתפוסה נמוכה מאוד.

במקרים בהם התפוסה היומית נמוכה, כדאי לבעל החניון למכור מנויים אשר יבטיחו לו הכנסה.

אני קובע כי דמי מנוי למקום חניה במצב הקודם והן במצב החדש הינם 200 ₪.

עלויות ההתאמה:

שמאי המבקש הציג בפניי רשימת הוצאות הקשורות לדבריו להכשרת המגרש לחניון.

כפי שציין שמאי המשיבה לעניין זה, המסמך אינו חתום ע"י גורם מקצועי כלשהו.

מעיון ברשימת ההוצאות ומבחינת המצב לאשורו בשטח, אני מביא בחשבון סך של לא יותר מ-65,000 ₪.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יוער כי חישוב ההשבחה הינו למועד הקובע ולא יכול להיעשות בהסתמך על נתוני שטח לאחר המועד הקובע, ובכלל זה דוח רואה החשבון שהוצג בפניי.

הפחתות:

ביקרתי במקום מספר פעמים והתרשמתי ששיעור התפוסה בחניון נמוך. זאת ועוד, לא הרחק מהנכס הנדון נמצא חניון חינם, ומעבר לרחוב סוקולוב ישנו חניון תת קרקעי שהינו חינם לשעה הראשונה, 10 ₪ לשעה השנייה ו-5 ₪ לכל שעה נוספת, וגם חניון זה נמצא ברובו ריק בעת ביקורי במקום.

לפיכך אני מביא בחשבון הפחתה בשל תפוסה לא מלאה של מקומות החניה, ובהתחשב בחנויות מזדמנות מתחלפות.

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

13.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

13.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

13.3. מיקום הנכס ברחוב סוקולוב 73-77 וברחוב זלמן שניאור 6 במרכז רמת השרון.

13.4. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו, הבנוי עליו, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

13.5. תיק הבניין, ובכלל זה היתרי הבניה הרלוונטיים.

13.6. מימוש הזכויות בדרך של בקשה לשימוש חורג לחניון למשך שנתיים.

13.7. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה נכון לתאריך הקובע תוך ביצוע התאמות נדרשות.

13.8. המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור הבקשה בוועדה ביום 17.07.2016.

13.9. הזכויות במצב החדש הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בבעלות מלאה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

14. **<u>תחשיב השומה</u>**

מצב קודם	
כמות חניות	26
מצב חדש	
כמות חניות	81
חניות לחישוב	55
מקדם הפחתה לתפוסה	0.6
מספר חניות לחישוב	33
במעוגל	33
שווי דמ"ש חודשי למקום חניה	200
הכנסה שנתית	2400
שווי מהוון 6%, לשנתיים	**₪ 4,400**
לכלל החניות לחישוב	₪ 145,205
עלויות התאמה	₪ 65,000
סה"כ ההשבחה	**₪ 80,205**
היטל ההשבחה	**₪ 40,102**

15. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בגין בקשה לשימוש חורג, הינה כדלהלן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג	17.07.2016	₪ 80,205	₪ 40,102

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

בכבוד רב,

בועז קוט,

שמאי מכריע