2 נובמבר 2015

מספר מינוי: 292-2015

רביד ביח"ר לייצור מרבדים ושמיכות בע"מ
השמאי רן וירניק

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
גב' דנה שיחור
השמאי יורם ברק

<u>שומה מכרעת לענין היטל השבחה</u>
רחוב חומה ומגדל 8, תל אביב
גוש 7067 חלקה 1 (חלק)

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 13/04/2015 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה מאישור שימוש חורג מתכנית.

2. <u>המועד הקובע לשומה</u>

10/12/2014 - מועד אישור השימוש החורג על ידי ועדת משנה לתכנון ולבניה תל אביב.

3. <u>מועד הדיון</u>

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 29/06/2015. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. <u>מסמכים שהוגשו</u>

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

הביקור בנכס נערך ביום 11/10/2015 על ידי הח"מ.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	7067
חלקה	1 (חלק).
שטח הנכס	792 מ״ר[1]
מגרשים	23 ו 25.
כתובת	חומה ומגדל 8, תל אביב.
תאור	מגרש המשמש חניון.
זיהוי הנכס	בהתאם לתשריט הבקשה היתר הבניה והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

סביבת הנכס בדרום העיר תל אביב, בצמוד וממערב לנתיבי איילון וממזרח לרחוב המסגר בקטע שמצפון לרחוב לה גרדיה. הסביבה מתאפיינת כאזור מסחרי של שימושים מגוונים למסחר, משרדים, בתי מלאכה וכו׳. בסביבת הנכס קיים פיתוח עירוני מלא.

חלקה מספר 1 משתרעת על פני שטח של כ 59 דונם ולה חזית למספר רחובות: למזרח לנתיבי איילון, למערב לרחוב המסגר, לדרום לרחוב ריב״ל ולצפון לרחוב בית עובד. כמו כן, את החלקה חוצים שני רחובות: רחוב חומה ומגדל חוצה את החלקה מצפון לדרום ורחוב הרכב חוצה את החלקה ממזרח למערב. על החלקה בשלמות נבנו בתקופות שונות עשרות מבנים. בסביבת הנכס קיימת מצוקת חניה ותנועת כלי הרכב בימי העבודה ערה.

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 1 והינו מגרש פינתי בלתי מבונה (המורכב משני מגרשים 23 ו 25) בשטח של 792 מ״ר, ולו צורה רגולרית מלבנית. למגרש חזית מערבית לרחוב חומה ומגדל באורך של כ 21 מ׳ וחזית דרומית לרחוב ריב״ל באורך של כ 39 מ׳. כיום בנכס פועל חניון ציבורי בתשלום.

8. <u>בקשה לשימוש חורג</u>

הוצגה בפניי החלטת הועדה לאשר בתנאים שימוש חורג לחניון בשטח 792 מ״ר שהכניסה אליו מותנית בתשלום. סה״כ 29 מקומות חניה (כולל 3 מקומות לנכים). ביום 10/12/2014 אישרה הועדה המקומית את הבקשה דלעיל כשימוש חורג לתכנית 1043 א׳ עד ליום 31/12/2021.

[1] על פי תכנית הבקשה להיתר.

9. <u>רישוי</u>

בהתאם להיתר בניה 13-0431 מתאריך 9/4/2013 נהרסו כל המבנים (לתעשייה) שהיו בנויים על המגרש.

בהתאם להחלטת הועדה אשר הוצגה בפניי מתוכננים 29 מקומות חניה הכוללים 3 מקומות חניה לנכים. ביום 10/12/2014 אישרה הועדה המקומית את הבקשה לשימוש חורג הנ"ל עבור 29 מקומות חניה מהם 3 מקומות לנכים, וזאת עד ליום 31/12/2021.

10. <u>מצב משפטי</u>

10.1. <u>פרטי רישום</u>

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין מיום 25/05/2014 עולה כי חלקה 1 בגוש 7067 ששטחה 59,258 מ"ר רשומה במושע על שם עשרות בעלים וביניהם, בין היתר: רביד בית חרושת ליצור מרבדים ושמיכות בע"מ - 74/59258[2]

10.2. <u>הסכם שכירות</u>

הוצג בפני הסכם שכירות מיום 01/05/2013, אשר נחתם בין המבקש לשוכר לפיו המגרש הושכר למטרת ניהול והפעלת חניון. בהתאם לתנאי החוזה בתום השלוש השנים הראשונות למבקש זכות לפנות את הדייר במקרה של עסקת קומבינציה או בניה, כאשר במקרה של פינוי בין 3 ל 5 שנים מיום חתימת החוזה ישולם פיצוי כמפורט בהסכם. דמי השכירות החודשיים בסך 11,000 ₪ בתוספת מע"מ והצמדה. עבור תקופת האופציה הראשונה מיום 01/05/2018 - 13,000 ₪.

11. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי התקף בחלקה:

<u>תכנית 1205</u>
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1912 מיום 19/4/1973.
התכנית מייעדת שטחים לדרך לתנועה מהירה, לרכבת, לאפיק מי שיטפונות, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לתכנון בעתיד, לפיה מסווג הנכס כשטח ב**אזור לתכנון בעתיד**.

הועדה המקומית רשאית להתיר בניה ושימוש בשטח זה אם יתברר לה שהקמת המבנה ו/או השימוש לא יפריעו לביצוע תכנית זו. לשטח זה תכין הועדה המקומית תכנית מפורטת שתקבע את האזורים ושימושי הקרקע, ותגישה לוועדה המחוזית תוך שנה אחת מיום אישור התכנית.

[2] יתכן וקיימת טעות ברישום היחסיות

11.1. <u>תכנית 1043 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20/12/2001

באזורי תעשייה מסוימים ברחבי העיר התכנית מרחיבה במגרשים המיועדים לתעשייה את זכויות הבנייה הן לעניין שטחי השירות והן להרחבת השימושים לתעסוקה.

11.2. <u>תכניות בתכנון</u>

בהתאם למידע תכנוני, אשר מוצג באתר עיריית תל אביב עולה, כי הנכס נכלל בתחום תכנית 4092 (המסגר מזרח) המהווה תכנית (בתכנון) לפיה פורסמו תנאים למתן היתר לפי סעיפים 77 ו-78. עיקרי התכנית המוצעת:

א. קביעת מסגרת להכנת תכניות בניין עיר מפורטות למתחמים נקודתיים בתחום התכנית.

ב. הוראות הבינוי יתייחסו לשילוב הבניה הקיימת במקום עם הבנייה המגדלית העתידית. התכנית מציעה חלוקת השטח לשני מתחמים עיקריים, כאשר הנכס נכלל ב"מתחם דופן האיילון" הכולל את השטחים שממזרח לרח' חומה ומגדל, בו תתאפשר הקמת מגדלים בגובה ורח"ק תואמים את התכנית המתאר תא/5000, בשיעור של עד 12.8 רח"ק וללא מגבלת גובה.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1. הנכס מהווה מגרש ועליו פועל חניון בשטח 792 מ"ר כחלק מחלקה 1 בגוש 7067, אשר פונה בחזית מערבית לרחוב חומה ומגדל ובחזית דרומית לרחוב ריב"ל, בתל אביב.

12.2. סביבת הנכס מתאפיינת בשימושים מעורבים של תעשיה, מלאכה, משרדים והיא כוללת פיתוח עירוני מלא.

12.3. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

12.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועד הקובע לשומה.

12.5. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור שימוש חורג מתכנית עבור חניון ציבורי עד ה 31/12/2021.

13. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

<u>שמאי המשיבה</u>	**<u>שמאי המבקש</u>**
<u>מהות ההשבחה</u> ההשבחה נובעת מהתרת שימוש חורג מתכנית עבור חניון ציבורי לתקופה של 84.66 חודשים (מיום 10/12/2014 ועד ליום 31/12/2021).	אין השבחה. בתקופת הביניים, השווי הנגזר מהשימוש בהתאם לכלל התכניות התקפות, גבוה מהשווי הנובע מהשימוש החורג לחניון בתשלום.
<u>מצב קודם</u> מגרש ריק בייעוד לתכנון בעתיד בשטח של כ 790 מ״ר. המגרש אינו זמין לבניה מידית הן בגלל תכנית שבתכנון (תכנית 77/4092) והן בגלל מושע. השימוש המיטבי הינו כמגרש לאחסנה פתוחה או כחניון למבנים שכנים. במצב הקודם לא ניתן לעשות שימוש כחניון בלבד, וזאת בהתאם תקנון התכנית ולפרוטוקול הדיון בבקשה לשימוש החורג בו נאמר כי השימוש המבוקש (חניון פתוח) אינו תואם אזור תעסוקה כהגדרתו בתכנית 1043 א׳. במועד הקובע המגרש בלתי מבונה, כאשר המבנים שהיו בנויים נהרסו כשמונה חודשים לפני המועד הקובע ואף לפני שנחתם חוזה השכירות לחניון בנכס, לכן אין להביא בחשבון את המבנים שנהרסו.	מגרש פנוי בקרקע ביעוד לתעסוקה, אך בהתחשב בבניין שנהרס חצי שנה קודם על מנת להכשיר את החניון. השימוש המיטבי בנכס נגזר מאפשרויות הניצול לתעסוקה לפי תכנית 1043 א׳. שולם היטל השבחה בגין אישורה של תכנית 1043 א׳, הכוללת שימושים נרחבים נוספים המניבים תשואה גבוהה יותר מחניון. להלן פירוט חלק מהשימושים הנוספים שהותרו עפ״י תכנית 1043 א׳: א. השארת המבנים, שנהרסו לצורך השימוש כחניון, ולהשכירם במצבם למטרת מוסך ו/או אחסנה. ב. תצוגה ומכירת של כלי רכב. ג. שירותי תחבורה. בשומתו המכרעת של קציר ברחוב דרך השלום 6 תל אביב (גו״ח 7094/38), נפסק כי שימוש כעסק להשכרת רכבים הינו שימוש בעל אופי מסחרי מובהק יותר מאשר עסק של חניון. לצורך השימוש במגרש כחניון נהרסו מבנים קיימים כחצי שנה קודם לאישור הבקשה לשימוש חורג, מבנים אשר יכלו להניב דמי שכירות גבוהים יותר מאשר דמי השכירות המתקבלים כחניון. יודגש כי למבנים אלו היה רישיון עסק משנת 2006 לצמיתות לשימוש כמוסך.

שמאי המשיבה	**שמאי המבקש**
<u>מצב חדש</u> היות וקיימת דחייה במימוש זכויות הבניה במגרשים ריקים כתוצאה מ'אבטלה חיכוכית', הנובעת ממספר גורמים מצטברים, ובכללם: דחייה עד קבלת היתר בניה ו/או אישור תכנית חדשה ו/או עד קבלת מימון בנקאי, הרי שקיימת תקופת ביניים בה תתאפשר הכנסה משימוש ביניים. בתקופת הביניים קיים יתרון כלכלי כשימוש ביניים לחניון בתשלום הכולל 29 מקומות חניה לתקופה של עד 84.66 חודשים (מיום 10/12/2014 ועד ליום 31/12/2021). קיימת פסיקה של בית המשפט המחוזי בעניין דומה, חניוני מאיה נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א, אשר ערעור לעליון בגינו נדחה. ולפיו נפסק כי יש לבחון את ההשבחה גם לתקופת שימוש הביניים. השימוש כחניון אינו שימוש עצמי. אין לנכות משווי במצב תכנוני החדש את אגרת הסדרת שימוש חורג, וזאת גם לאור החלטות ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה.	ניתן להביא בחשבון שימוש ביניים כתוספת לשווי הנכס בנסיבות בהן קיים הליך תכנוני על הקרקע שטרם הושלם כגון בקשה להיתר ואז עד לגמר הליכי התכנון מתאפשר לבעלי הנכס להנות מהכנסות שוטפות מהנכס בזכות שימוש הביניים. במקרה הנדון אין כל בקשה להיתר למימוש זכויות הבניה, וזכויות הבניה זמינות לניצול באורח מידי. בפס"ד חניוני מאיה נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א נקבע כי על השמאי המכריע לבחון האם השימוש החורג הספציפי, בהתייחס למיקום, למצב התכנוני ולאפשרויות הניצול מעלה את שווי הקרקע ואין להניח שקיימת השבחה גורפת עבור אישור שימוש חורג זמני. הגם שמדובר בשימוש ביניים, הרי שהחניון אינו מהווה את השימוש המיטבי לאור יתר החלופות המותרות על פי התכנית, כגון מכירה והשכרת מכוניות שהינו בעל אופי מסחרי מובהק. נכון להביא בחשבון עלות הכרוכה בהכשרת ההיתר לשימוש חורג כגון מבנים קיימים שנהרסו ואגרה ששולמה לצורך הסדרת השימוש החורג. עלות הריסת מבנים 80,000 ₪ אגרה לאישור שימוש חורג 26,000 ₪
<u>שיעור היוון</u> שיעור היוון לקרקע ולשכירות כחניון - 6%.	שיעור היוון לקרקע ולשכירות כחניון - 8%.

שמאי המשיבה	**שמאי המבקש**
נתוני שווי הוצגו מספר עסקאות השוואה של שכ"ד לחניונים בסביבה (מהם מתקבל ערכי שכ"ד 8.3 – 10.1 ₪ למ"ר קרקע). מצב קודם – דמי שכירות חודשיים 2.8 ₪/מ"ר מגרש. במצב בחדש, דמי שכירות בנכס הנדון שטחו 790 מ"ר עבור 29 חניות * 275 ₪/לחניה לחודש = 8,000 ₪ (= 10.1 ₪ למ"ר מגרש).	בשומה מכרעת ברחוב חומה ומגדל 21 תל אביב נקבעו ערכי שווי בייעוד תעסוקה ע"פ תכנית 1043 א': 2,200 ₪ למ"ר מבונה ו -7,500 ₪ למ"ר קרקע. מניתוח, עסקת מכר מתאריך 14.12.10 בו נמכר מגרש בגודל 543 מ"ר ברח' שטיבל 8 עם זכויות דומות לנכס, מתקבל שווי של 7,550 ₪ למ"ר קרקע. שווי המגרש 792 מ"ר * 7,500 ₪ = 5,9400,000 ₪. במצב החדש, דמי שכירות לחניון (גם בהתאם לשומת הועדה): 275 ₪ למקום * 29 מקומות = 8,000 ₪ לחודש (= 10.1 ₪ למ"ר מגרש).
<u>תחשיב ההשבחה</u> <u>מצב קודם</u> שווי המגרש כריק ופנוי = X שווי מרכיב הנכס / סוג שימוש / שטח (A) / דמ"ש (B) / מקדם דחיה/היוון (C) / סה"כ שווי (D=A*B*C) מגרש פנוי – מגרש ריק ופנוי – – 0.66 0.66X מגרש פנוי – שימוש ביינים- מגרש נלווה לתעשיה במגרש סמוך – 790 – 2.8 ₪ 68.69 149,653 ₪ שווי הנכס במצב תכנוני קודם 149700 + 0.66X	שטח / מחיר למ"ר קרקע / סה"כ שווי 792 / 7,500 ₪ / 5,940,000 ₪

שמאי המשיבה

מצב חדש

שווי מרכיב הנכס	סוג שימוש	חניות (A)	דמ"ש חניה (B)	דחיה/היוון (C)	סה"כ שווי (D=A*B*C)
מגרש פנוי	מגרש ריק ופנוי			0.66	0.66X
	שימוש ביניים- מגרש נלווה לתעשיה במגרש סמוך	29	₪ 275	68.69	₪ 549,361
שווי הנכס במצב תכנוני חדש					549,400+0.66X

סיכום,

סוג שווי ביחס לנכס	שווי
שווי הנכס במצב תכנוני חדש	549,400+0.66X
שווי הנכס במצב תכנוני קודם	149700 + 0.66X
השבחה	₪ 399,700
היטל	₪ 199,850

שמאי המבקש

מצב חדש

	מספר מקומות חניה	דמ"ש חודשי	סה"כ לחודש
דמ"ש לחניון על פי שומת הוועדה	29	275	₪ 8,000
דמ"ש שנתי			₪ 96,000
ערך נוכחי לניון	N=7	I=8%	₪ 500,000
שווי קרקע דחויה לתעסוקה	N=7	I=8%	₪ 3,465,000
ניכוי עלויות הריסת המבנים הקיימים לצורך השימוש בחניון (ישירה + נלוות)			₪ -80,000
ניכוי האגרה ששולמה בפועל לצורך הסדרת השימוש החורג			₪ -26,000
סה"כ שווי הנכס במצב חדש			₪ 3,360,000

בחישוב השווי מתקבל 3.86 מיליון ₪.

לסיכום,

תוצאה זו מתיישבת גם עם הכרעת מ. נדם ברחוב חומה ומגדל 21 לפיה, במגרשים בהם זכויות הבניה זמינות, תשואה משימוש שאינו מיטבי או שאינו מאפשר שימוש מיטבי במקרקעין אינו משפיע על שווי המקרקעין, בין אם השימוש מותר ובין אם הותר בהליך של שימוש חורג.

כמו כן, האמור מתיישב גם עם הכרעת של נ. פרימו ברחוב ראם 44 תל אביב, לפיה שימוש חורג לחניון פתוח אינו תורם לשווי המקרקעין בהתחשב בשימושים שהותרו בתכנית 1043 א', שכן שווי בשימוש לחניון נמוך משמעותית משווי השוק בשימוש המיטבי.

אין השבחה, היות ושווי הנכס במצב חדש נמוך משוויו במצב קודם.

14. <u>הכרעה</u>

14.1. <u>כללי</u>

הנכס כולל את המגרשים 23, 25, אשר שטחם הכולל 792 מ״ר (כחלק בחלקה 1 בגוש 7067), וההשבחה נבחנת בגין התרת שימוש חורג מתכנית לחניון בתשלום לתקופה כוללת של 84 חודשים.

השבחה מוגדרת בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1965 כ״ עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. כלומר, בהתקיים כל אחד מהאירועים המצוינים לעיל, קם הצורך בבחינת עליית שווי המקרקעין.

שימוש חורג הוגדר בפרק ההגדרות של חוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1965 כ- ״השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד והן מהיותם באזור או בשטח מיוחד, לפי כל תכנית או תקנה אחרת שלפי חוק זה חלות על הקרקע או הבניין או לפי היתר על פי כל חוק הדן בתכנון ובנייה״. התרתו של שימוש חורג, כמו גם של מתן הקלה, בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה במסגרת ההליך הקבוע בסעיף 149 לחוק והשימוש בנכס הנדון כחניון בתשלום הותר בהליך של שימוש חורג מתכנית 1043 א׳ החל מיום אישור השימוש החורג - 10/12/2014 ועד ליום 31/12/2021.

בבחינת ההשבחה מאישור השימוש החורג, יש לבחון האם זכויות הבניה זמינות או שאינן זמינות.

14.2. <u>בחינת זמינות הזכויות מכלל התכניות שבתוקף</u>

א. במידה והזכויות זמינות יש לבחון האם השימוש החורג לצמיתות מביא לשווי גבוה יותר ומשווי מצב קודם לצמיתות. במקרה שבו השימוש החורג מביא לעלייה בשווי, נבחנת ההשבחה לתקופת השימוש החורג.

ב. כאשר הזכויות <u>זמינות</u> אך השימוש החורג <u>אינו</u> מביא לעלייה בשווי בחישוב לצמיתות, מתבקשת המסקנה כי גם להשפעת השימוש החורג בתקופה זמנית – לא תיתכן השפעה חיובית לשווי. במגרש הכולל זכויות בנייה זמינות, הרי שהתרה זמנית של ׳שימוש חורג׳ לתקופת ביניים לא רק מפריעה לניצולן באופן של דחייה, אלא שלמעשה מהבחינה החשבונאית ראוי לגרוע אותן (באופן יחסי) משווי הנכס.

ג. כאשר מדובר במגרש בו זכויות הבנייה זמינות לניצול, השיטה הנ"ל הינה מלאכותית וצירופם של שני הערכים לא רק חוטא למטרת החוק אלא עשוי במקרים מסוימים, להביא לתוצאה מוטעית ואף אבסורדית, לדוגמא, להלן מקרה בו מתקבלת השבחה בסך 200 אלף ₪ בגין התרה של שימוש חורג לצמיתות:

הכנסה חודשית	₪ 10,000
שיעור היוון	8%
שווי חדש מהיוון הכנסה	₪ 1,500,000
שווי קודם כמגרש זמין לבנייה	₪ 1,300,000
השבחה לצמיתות	₪ 200,000

ד. מנגד, בהצבת אותם הנתונים בשיטה החשבונאית הנ"ל לצורך חישוב השבחה מהתרה זמנית של אותו השימוש, תתקבל השבחה גבוהה מזו שהתקבלה לצמיתות, בסך 300 אלף ₪:

שווי קודם				₪ 1,300,000
שווי חדש		שיעור היוון	שנים	
היוון ההכנסה	₪ 10,000	8%	10	₪ 805,210
ערך הקרקע הדחוי	₪ 1,300,000	5%	10	₪ 798,087
שווי חדש				**₪ 1,603,297**
ההשבחה ל-10 שנים				₪ 303,297

ה. משכך, מאחר ובמקרים מסוימים, עשויה להתקבל תוצאה אבסורדית כמודגם לעיל, לפיה ההשבחה בגין התרה זמנית של שימוש חורג תהא גבוהה בעשרות אחוזים מההשבחה אשר תתקבל מהתרתו לצמיתות, הרי שעובדה זו לכשעצמה מהווה סיבה מספקת שלא לבסס את השווי החדש על שימוש בשיטה זו לצורך קביעת שווי בכלל והשבחה בפרט.

ו. דרך המלך לבחינת השבחה היא ראייה כוללת של אפשרויות השימוש במקרקעין בשני מצבי התכנון בהתאם לדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים: "חיוב בהיטל השבחה נגזר מעלייה בשוויים של מקרקעין. באין עלייה בשוויים של מקרקעין לא יקום ולא יהיה היטל השבחה... ואולם אדם לא יחוב בהיטל השבחה אך בשל עלייה בשוויים של מקרקעין. לחיובו של אדם בהיטל השבחה עליית שווי המקרקעין חייבת שתעמוד בקשר סיבתי ישיר לשינוי תכנון שנעשה לפי חוק התכנון והבניה (אישור תכנית מקומית או תכנית מפורטת, מתן הקלה או התרת שימוש חורג). רק אם עליית השווי באה עקב אותם שינויי תכנון המנויים בחוק, רק-אז יחוב אדם בהיטל השבחה".

ז. הגם ששווים של מגרשים ריקים, אשר זכויות הבנייה בהם זמינות לבנייה, משקף בין היתר תקופה מסוימת של 'אבטלה חיכוכית' עד קבלת ההיתרים והגם שמתקבלת תשואה בתקופה זו, הרי שאין בתשואה זו בכדי לגרום בהכרח לעלייה בשווים והדוגמא הטובה ביותר לכך, הינה כאשר התשואה המתקבלת הינה משימוש אשר אינו חורג, לדוגמא:

1. דמ"ש ממבנה מגורים ישן בשטח 70 מ"ר על מגרש של דונם לבניית 3 יח"ד.
2. דמ"ש מחנות על מגרש למבנה מסחרי.
3. דמ"ש ממחסן קטן על דונם לתעשייה.

ח. על פי הגישה השמאית המקובלת, שווי המקרקעין בכל אחד מהמקרים הנ"ל, כל עוד המגרשים זמינים לבנייה (למעט אבטלה חיכוכית מקובלת, עד קבלת היתר בניה) נובע משווי השוק של המגרש כפנוי וריק תוך התעלמות מוחלטת מהמבנה הקיים ו/או מהתשואה המתקבלת ממנו.

ט. המסקנה העולה מהאמור היא, כאשר הזכויות זמינות לבניה והשימוש החורג לצמיתות אינו מביא להשבחה, התשואה משימוש שאינו מיטבי או שאינו מאפשר שימוש מיטבי במקרקעין, אינו משפיע באופן חיובי על שווי המקרקעין, בין אם השימוש חוקי ובין אם ניתן בהליך של שימוש חורג, כפי שקבעתי ברחוב חומה ומגדל 21 תל אביב.

14.3. <u>בחינת השימוש החורג כאשר הזכויות מכלל התכניות התקפות אינן זמינות</u>

במקרה בו זכויות הבניה <u>אינן זמינות</u> הרי שלתקופת הביניים יש משמעות כלכלית בהכרח והשימוש החורג נבחן מול האפשרות לשימוש ביניים בהתאם לתכניות תקפות (ככל שקיים).

כלומר, כאשר מדובר בקרקע, אשר אינה זמינה לבנייה לדוגמא מסיבות תכנוניות, הרי שיש לבחון את תרומת השווי משימוש ביניים בהתחשב בעובדה שאין ניצול של זכויות הבניה התקפות. בחינת יתרון השימוש החורג תהא ביחס לשימוש ביניים הניתן (במידה וקיים) בהתאם לתכניות התקפות.

במקרים אלו, מרכיב שווי הנכס הנובע מהצפייה הכללית לאישורה של תכנית מפורטת, זהה בשני מצבי התכנון, ואין לו השפעה על ההשבחה בתקופת השימוש החורג הנדונה, ומשכך אינו מוצג בתחשיב.

14.4. <u>השימוש החורג בנכס וזמינות הזכויות מתכניות תקפות</u>

א. הנכס הנדון, בהתאם להוראות תכנית תא/1205, מסווג ביעוד <u>לתכנון בעתיד</u> וככזה אינו זמין לבנייה וכפוף להכנת תכנית מפורטת, ותכנית 1043א, אשר הנכס חל בתחומה, לא מהווה תכנית מפורטת המאפשרת בניה בנכס, אלא התכנית קובעת הרחבת תכליות ביעוד קרקע לתעשייה, וכאמור הנכס מסווג בתכנון בעתיד.

ב. יתרה מזו, העדר הזמינות נובע גם מהוראות תכניות בתכנון (תכנית תא/5000 ותכנית תא/77/4092), אשר בכוונתן לשנות את הבניה באזור באופן שיאפשרו איחוד וחלוקה של מגרשים ובניית מגדלים רבי קומות, ולעניין זה פורסמו סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה.

ג. טענת שמאי המשיבה, הנתמכת בפס"ד בבית המשפט המחוזי בעניין חניוני מאיה בע"מ (כשינוי להחלטת בית משפט השלום), כי במקרה של שימוש חורג ניתן לקבוע את שווי המקרקעין כצרוף של שני ערכים: תשואה משימוש זמני, הגם שנחות, בתקופת 'המתנה' להליכי הרישוי + שווי השימוש המיטבי כדחוי לתקופה זו וכתוצאה משימוש בשיטה זו נקבעה ההשבחה על ידו.

ד. לפיכך, איני מקבל את גישת המבקש, כי מדובר בקרקע זמינה לבניה ביעוד תעסוקה.

ה. מקרה זה שונה מהכרעתי ברחוב חומה ומגדל 21 שם עיקר הנכס בתחום תכנית המאפשרת בניה וכאמור בנכס הנדון הבניה אינה זמינה.

ו. להבנתי, תקופת שימוש הביניים נכונה לתקופה עד ליצירת זמינות לזכויות הבנייה, במקרה שלנו אישורה של תכנית תא/77/4092, והכנת תכנית איחוד וחלוקה עד לשלב בו הזכויות זמינות לבניה הינה חמש שנים.

ז. בעת אישור התכניות החדשות ויצירת הזמינות, השווי נגזר רק מהזכויות הזמינות והמשך שימוש ביניים אינו תורם עוד לשווי. לפיכך, אני בדעה, כי בהתאם לס' א' לעיל ליתרת השימוש החורג מעבר ל 5 שנים (השלמה ל 7 שנים) אין תרומה לשווי.

ח. אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי אין לקזז את אגרות השימוש החורג מההשבחה.

ט. הבנוי על הנכס אינו קיים במועד הקובע היות והריסתו בוצעה לבקשת המבקש. בעבר היה בנוי מבנה שקיבל רישוי עסק לשימוש כמוסך.

14.5. <u>דמי שכירות לשימוש ביניים במצב קודם</u>

במצב הקודם, השימוש המיטבי בנכס הינו כמגרש ריק לאחסנה פתוחה ו/או חניה בצמוד למבנה. אני בדעה כי דמי השכירות הראויים כשימוש ביניים בהתאם לשימושים לעיל הינם כ 9 ₪ למ״ר מגרש.

מצב קודם	שטח	דמ״ש למ״ר	סה״כ דמ״ש למגרש
בהתאם לשימוש הקודם	792	₪ 9.0	₪ 7,128

14.6. <u>דמי שכירות לשימוש ביניים (שימוש חורג) במצב חדש</u>

שמאי הצדדים בדעה, כי דמי השכירות הראויים בנכס כחניון בתשלום הינו 8,000 ₪ (= 10.1 ₪ למ״ר מגרש). להלן נתוני השוואה של חניונים בתשלום.

כתובת	תאריך	מספר חניות	שטח המגרש	דמ״ש	דמ״ש לחניה	התאמה לזמן	מחיר למ״ר
חומה ומגדל 8	29.4.2013	29	792	₪ 11,000	379.31	1.05	₪ 14.58
חומה ומגדל 21	24.12.2012	64	1820	₪ 19,425	303.52	1.15	₪ 12.27

בהתאם להסכם השכירות דמי שכירות החודשיים בנכס הינם 11,000 ₪ בתקופה הראשונה ולאחריה 13,000 ₪. לפיכך, אני בדעה כי במצב חדש, נכון לתת משקל להסכם השכירות בנכס עצמו, קרי שכ״ד נכון למועד הקובע הינו 11,000 ₪.

מצב חדש	שטח	דמ״ש	סה״כ
חניון בתשלום	792	₪ 13.9	₪ 11,000
סה״כ דמי שכירות לתקופת ביניים במעוגל			₪ 11,000

14.7. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם					
	שכ״ד חודשי	שכ״ד שנתי	שנים	שיעור היוון	סה״כ
	₪ 7,128	₪ 85,536	5	7%	₪ 350,714
היוון שכ״ד לתק׳ 5 שנים					₪ 350,714

מצב חדש					
	שכ״ד חודשי	שכ״ד שנתי	שנים	שיעור היוון	סה״כ
	₪ 11,000	₪ 132,000	5	7%	₪ 541,226
היוון שכ״ד לתק׳ 5 שנים					₪ 541,226

סה״כ שווי מצב קודם					₪ 350,714
סה״כ שווי מצב חדש					₪ 541,226
ההשבחה					₪ 190,512

15. <u>סיכום</u>

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי ההשבחה לאישור השימוש החורג, בנכס הנדון הינה, כדלקמן:

ההשבחה 190,500 ₪

היטל 95,250 ₪

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע