דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 14 בספטמבר, 2021

מספר מינוי: 2192-2020

לכבוד

חב' פורט וויו הולדינגס בע"מ

ע"י מר ערן וולקן, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב חיפה

ע"י מר דניאל אברמוב, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 10888 חלקה 14 (חלק)

רח' הנמל 20

חיפה

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 29/09/2020 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה–1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישור שימוש חורג מייעוד אחסנה לטובת הגדלת חניון קיים, לתקופה של 3 שנים, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' חפה/48280610, כאמור בסעיף 4 להלן.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	10888
חלקה:	14 (חלק)
שטח רשום:	2,664 מ"ר
שטח המגרש הנדון:	1,404 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש המשמש כחניון פתוח
כתובת:	רחוב הנמל 20, חיפה

4. **<u>מועד קובע</u>**

אירוע	מועד קובע
אישור שימוש חורג	29/07/2020

5. **<u>דיון</u>**

ביום 08/12/2020 התקיים דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות: ה"ה דניאל אברמוב וניר גראואר - שמאי המשיבה, מר ערן וולקן - שמאי המבקשת, מר יובל דברת – מנהל המבקשת, ומר רועי שיחור וגב' מאיה שיחור – ממשרדי.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 20/12/2020.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר דניאל אברמוב, מיום 05/08/2020 (מס' 42/2806/10), על נספחיה; במסמך התגובה לשומת המבקשת, מיום 18/11/2020; בתכתובת מייל, מיום 21/12/2020, על נספחיה, במסגרת השלמת מסמכים לדיון; ובמסמך התייחסות לתגובת המבקשת לסיכום הדיון, מיום 27/01/2021.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר ערן וולקן, מיום 20/10/2020, על נספחיה; במסמך תגובת המבקשת לדיון, אשר נערך ע"י עו"ד יונתן ליבצ'ק, מיום 06/01/2021 (בעקבות השמטת סופר של סעיף 30, נשלח המסמך המלא בשנית בתכתובת מייל מיום 20/01/2021); במסמך התייחסות לסיכום הדיון, אשר נערך ע"י מר ערן וולקן, מיום 20/01/2021; בתכתובות מייל מיום 26/01/2021, על צרופותיהן, הכוללות השלמת מסמכים לדיון.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 03/03/2021.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מגרש המשמש כחלק מחניון פתוח, בשטח של 1,404 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 14 בגוש 10888, ברח' הנמל 20, אזור העיר התחתית, בחיפה (להלן: "הנכס").

הנכס ממוקם בעיר התחתית, בסמיכות לנמל חיפה, קרית הממשלה, תחנת רכבת, מכללות, מעונות סטודנטים ועוד. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה ותיקה ובשימושים מעורבים למסחר, משרדים, מעונות ומכללות.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, תאורת רחוב, מדרכות וכיוצ"ב.

החלקה בשטח רשום של 2,664 מ"ר בעלת צורה הנדסית בלתי רגולרית דמוית מלבן אשר קצהו הדרום מערבי משונן. החלקה פונה בחזיתה הדרומית לרחוב הנמל, המהווה רחוב חד-סטרי, ובחזיתה הצפונית לרחוב קדושי בגדד, המהווה רחוב דו-סטרי בצמידות למסילת הרכבת.

הנכס מהווה מגרש הממוקם בחלק הצפוני והמזרחי של החלקה, בשטח של 1,404 מ״ר, המשמש כחניון פתוח בתשלום, המשתרע גם על שטח חלקה 15, הצמודה ממזרח. בחלק הדרומי והמערבי של החלקה נטועים עצים וקיימת רחבה עם בריכת נוי.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 30/09/2020, עולה כי המקרקעין הידועים כגוש 10888 חלקה 14 הינם בשטח רשום של 2,644 מ״ר ורשומים בבעלות חב׳ פורט וויו הולדינגס בע״מ – בשלמות.

9.2. ביום 17/05/2017 ניתן ע״י בהמ״ש המחוזי בחיפה, בשבתו כבהמ״ש לעניינים מנהליים, תוקף של פס״ד להסכם פשרה שנחתם בין המבקשת לבין עיריית חיפה, שלהלן עיקריו:

- עיריית חיפה תחזיר למבקשת את המקרקעין נשוא העתירה תוך 30 יום.
- הצדדים מוותרים הדדית על תביעות כספיות, האחת כנגד השנייה.
- מוסכם כי המבקשת תתיר לעיריית חיפה לעשות שימוש כבר רשות בשטח המסומן ב׳ בתשריט שיוגש לתיק כאמור להלן. השימוש שעיריית חיפה רשאית לעשות בשטח כבר רשות יהיה לשימושים ציבוריים בלבד, זאת עד למועד בו תוציא המבקשת היתר בנייה על המקרקעין נשוא העתירה ו/או תמכור את זכויותיה, לפי הקודם. כך או כך, תקופת היות עיריית חיפה במעמד בר רשות לא תפחת משנתיים מהיום.
- השטח המסומן באות ב׳ יושב למבקשת שטוח, כפי שהוא נראה בתצ״א מיום 29/09/2006.
- עיריית חיפה תאשר ותנפיק למבקשת רישיון עסק לנהל במקרקעין נשוא העתירה את החניון במצבו דהיום, בשטח בו מנוהל היום חניון ומסומן בתשריט באות א׳, תוך 30 יום מהיום.

10. **<u>עיקרי המצב התכנוני</u>**

10.1. **<u>תכנית חפ/51/C</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 515 מיום 30/05/1935</u>

בהתאם לתשריט התכנית, סווגה החלקה הנדונה, בייעוד ״**אזור מחסנים**״. להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון:

- תכסית: 90% משטח המגרש.
- גובה הבנייה: עד 17.5 מ׳.
- תכליות ושימושים (בתרגום מאנגלית): מחסנים; אחסנה בקירור; בונדד; אחסון תבואה ודגן; אריזה ואחסון פירות; אחסון שמן ירקות; שימושים אחרים באישור מיוחד של המנהל לעבודות ציבוריות.

10.2. **<u>תכנית חפ/777</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 06/07/1949</u>

בהתאם לתשריט התכנית, סווגה החלקה הנדונה (מסומנת כחלקה מס׳ 13), בייעוד ״**אזור מחסנים**״. להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון:

- הגובה המקסימלי הינו 18.75 מ' מעל לגובה הבינוני של פני הקרקע, פרט ל: מגדלי גג שבנייתם מותרת עד לגובה של 3.50 מ' מעל פני הגג הגמורים; מכלי סילו להחסנת תבואות או סחורות אחרות שבנייתם מותרת בכל גובה שהוא לפי אישור מיוחד; קומת גג ששטחה לא יעלה על 30% מהקומה העליונה, שבנייתה מותרת עד לגובה 3.50 מ' מעל פני הגג הגמורים, בתנאי שהקירות החיצוניים ייבנו במרחק 4.50 מ' לפחות מכל צידי הבניין שמתחת לקומת גג זו; מגדלי גג ועיטורים ארכיטקטוניים שבנייתם תותר לגובה נוסף ברשות מיוחדת מאת בעל הקרקעות והוועדה המקומית לבנייה ותכנון העיר.
- על חלקה מס' 13 בגוש 10888 מותר יהיה לבנות מוסך ציבורי יחד עם תחנה לחלוקת דלק, בתי מלאכה לתיקונים ובניינים נספחים אחרים, בתנאי שהתכנית המפורטת תאושר על ידי השלטונות הנוגעים בדבר לפני הוצאת הרישיון לבנייה.

10.3. **<u>תכנית חפ/2000 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8137 מיום 05/03/2019 ופורסמה בעיתונות ביום 07/06/2019.</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. תכניות מפורטות אשר תאושרנה מכוחה של תכנית המתאר, תיישמנה את עקרונות וכוונות התכנון, המפורטים בתכנית מתאר זו.

בהתאם לתשריט התכנית, נכללת החלקה הנדונה, במתחם תכנון מס' 3 – אזור העסקים הראשי של חיפה בעיר התחתית.

בהתאם להוראות סעיף 6.16.1 לתקנון התכנית, עד להכנת תכנית מפורטת עפ"י תכנית זו, ניתן להוציא היתר בנייה מכוח תכניות מאושרות קודמות, שניתן להוציא מכוחן היתר בנייה על פי דין, ובכפוף לסעיף 6.13 בתכנית זו "תנאים נוספים להוצאת היתר בנייה מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו".

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 13/09/2000 הונפק היתר בנייה מס' 409 להריסת מבנים בגוש 10888 חלקה 14, ברח' הנמל 20.

11.2. ביום 24/11/2019 דנה ועדת המשנה של הוועדה המקומית, בישיבתה מס' 22, בבקשה לאישור שימוש חורג מתכנית חפ/777 משטח לאחסנה לשימוש לחניון, על חלק מחלקה 14 בגוש 10888, לשם הגדלת החניון הקיים בחלקה 15 הסמוכה, וקבעה כדלקמן:

- הוועדה המליצה בפני הוועדה לשמירה על הסביבה החופית מטעם המועצה הארצית לתו"ב לאשר את הבקשה בהיות השימוש החורג המוצע מהתכנית המאושרת חפ/777, אשר חלה במקום והמייעדת את המגרש לשטח אחסנה – לשימוש חניון, הגדלת החניון הפתוח הקיים בחלקה 14, נדרש אישור הוועדה לשימוש החורג המבוקש, בהיות המגרש מצוי בתחום ה-300 מ' מקו החוף המוגדר כתחום הסביבה החופית, או לחלופין מתן פטור מאישור הוולחו"ף.

- השימוש החורג המבוקש מתכנית בחלקה מס׳ 14 שייעודו אחסנה, להגדלת חניון קיים יאושר לתקופה מוגבלת של 5 שנים בלבד. ככל שיבוקש שימוש לתקופה נוספת יש להסדיר זאת בתב״ע נקודתית.

11.3. ביום 29/07/2020 דנה הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (הוולחו״ף), בישיבתה מס׳ 158, בבקשה להיתר בנייה מס׳ חפה/48280610 שעניינה הגדלת מגרש חניה וגידור, והחליטה כדלקמן:

- בפני הוועדה הוצגה בקשה לשימוש חורג מתכנית, להסבת שטח בייעוד אחסנה, לטובת הגדלת חניון קיים, עד למסעה בקו בניין - 0, עבור חניון מגודר.
- עוד הוצגה בפני הוועדה החלטת הממיינת בבקשה, אשר החליטה על הותרת מעבר ציבורי ברוחב של 2 מטרים לאורך דופן רחוב הנמל בהמשך למדרכה הקיימת, זאת על מנת לאפשר מעבר רציף להולכי רגל לאורך הרחוב משני צידיו.
- ברקע האמור הוצג לוועדה כי בימים אלה מקודמת ע״י עיריית חיפה תכנית מתאר מפורטת לאזור קמפוס הנמל, וכי תכנית זו מסמנת זיקת מעבר לאורך צידי רחוב הנמל באזור זה, ומעבר עד לרחוב קדושי בגדד.
- בהינתן קידומם של הליכי תכנון מפורט בתכנית 304-0349837, שתוגש לוולחו״ף בזמן הקרוב ונערכת בהתאמה לתכנון הארצי, תמ״א 13/3/א׳ המאושרת אשר רואה בשטח קמפוס הנמל אזור להתחדשות עירונית עם שימושים עירוניים מעורבים, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה לשימוש החורג לפרק זמן של <u>שלוש שנים</u>.

11.4. ביום 10/02/2021 הופק היתר בנייה מס׳ 48280610 באמצעות מערכת רישוי זמין, להגדלת מגרש חניה קיים והשלמת גידור קיים.

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בגין אישור שימוש חורג לתקופה של 3 שנים משימוש לאחסנה מקורה, במצב קודם, לשימוש לחניון, במצב חדש.

12.2. **מצב קודם** – בשומת המשיבה המקורית, שווי מצב קודם הוערך כממוצע של שתי גישות, גישת ההשוואה וגישת החילוץ, כמפורט להלן:

- <u>גישת ההשוואה</u> - סקירת מחירי קרקע בייעוד תעשייה ברחבי חיפה וביצוע ההתאמות הנדרשות:

- מקדם הפחתה לניצול - מכיוון שעסקאות ההשוואה הינן לקרקע לתעשייה בה אפשרויות הניצול הינן ל-3 קומות, ניתן מקדם הפחתה של 0.7 לניצול בקומת קרקע בלבד, ללא קומות א ו-ב.
- מקדם הפחתה לשימוש - מכיוון שעסקאות ההשוואה הינן לקרקע לתעשייה בהן ניתן לבצע שימוש של תעשייה, מסחר, אחסנה ומשרדים, ניתן מקדם הפחתה של 0.75 עקב אפשרות הניצול היחידה לאחסנה.

- <u>גישת החילוץ</u> - סקירת היצע מחירי שכירות נדרשים בייעוד אחסנה ברחבי חיפה, הפחתת יזמות שחוקה, הפחתת עלויות בנייה שחוקות וקבלת שווי מ״ר מבונה בייעוד אחסנה.

12.3. בתגובה לשומת המבקשת, ובהתבסס על פסק דינו של בהמ״ש המחוזי בע״א 28793-07-12 **הועדה המקומית לתו״ב תל אביב יפו נ׳ חניוני מאיה בע״מ**, פורסם בנבו (להלן: ״פס״ד חניוני מאיה״), שינה שמאי המשיבה את אופן בחינת השווי במצב קודם, בתקופת השימוש החורג, וטען לשווי אפס עקב היעדר כדאיות כלכלית להקמת מחסן לאור קיומה של תכנית קמפוס הנמל שנמצאת בהכנה (תכנית מס׳ 304-0349837, להלן: ״תכנית קמפוס הנמל״). להלן טיעוני שמאי המשיבה בסוגיה דנן:

- תכנית קמפוס הנמל בהכנה מייעדת את חלקות 14 ו-15, שהינן בבעלות המבקשת, בייעוד עירוני מעורב, עם זכויות בנייה בשיעור של 500% בכל מגרש. בהחלטת הוולחו״ף נקבע כי בהינתן קידומם של הליכי תכנון מפורטים בתכנית, משך הזמן החורג לשימוש כחניון קוצר ל-3 שנים.
- השימוש החורג הינו למעשה לתקופת ביניים בלבד. הייעוד המותר כיום הינו אחסנה מקורה ואילו השימוש המותר לאחר אישור התכנית הינו עירוני משולב והקמת בניין בן 10 קומות לשימושי תעסוקה, מגורים, מסחר וכו׳.
- במועד הקובע ובהינתן כי אין בינוי על הקרקע וכי מקודמת תכנית המשביחה פי כמה את ערך הקרקע (הנכס הנדון נרכש ביום 12/11/2015 בסך כולל של 19,000,000 ₪, אשר מהווה שווי של 4 מיליון ₪ לדונם - אף בעסקאות ההשוואה אשר הובאו על ידי שמאי המבקשת ניתן להיווכח כי מדובר במחיר כפול מהשווי לדונם בסביבה) כל בר דעת יבין כי אין טעם בהקמת מבנה אחסנה לשימוש של 3 שנים בלבד עד לאישור התכנית המקודמת.
- מבני האחסנה הנבנים בשנים האחרונות הינם בתצורת מרלו״ג (מרכז לוגיסטי) שהינו אזור מתוחם בו מתבצעות כל הפעילויות הקשורות לקליטת חומר, אחסנתו, ניהולו (לפי סוג החומר), הכנתו למשלוח (הפצתו) וכן שינועו לאורך כלל שרשרת האספקה, בעוד במחסן הפעילות הינה נקודתית בלבד (אחסון חומר גלם / מחסן לתוצרת גמורה וכד׳). אופי בינוי המרלו״ג הינו מבנה גדול וגבוה המתפרס הן על שטח רב והן במבנה גבוה (שמאי המשיבה הפנה להחלטות ועדה הנוגעות להקמת מרלו״גים ברח׳ יגע כפיים 9 ופרנץ לוי 16).
- שמאי המשיבה טען כי בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס״ד חניוני מאיה ובידיעה כי ישנה תוכנית משביחה בהליכי תכנון מתקדמים (הוולחו״ף קיצרה את משך השימוש החורג בנכס כחניון עקב כך), שימוש הביניים הינו שימוש מיטבי העדיף על אי שימוש כלל.
- בהתאם לאמור, ההשבחה צריכה להיבחן בגין אי שימוש כלל במצב קודם, דהיינו שווי 0 במצב קודם עקב חוסר הכדאיות הכלכלית בהקמת מחסן, לבין שימוש זמני, במצב החדש, ע״י היוון דמי שכירות ראויים למשך 3 שנות ההפעלה של החניון.

- שמאי המשיבה הפנה בתמיכה לשומות מכריעות אשר קבעו כי לצורך בחינת ההשבחה יש להביא בחשבון את השימוש הזמני ואת ההכנסות הנובעות משימוש זה, כפי שבוצע על ידו בתחשיב המתוקן (ראו: הכרעת שמואל רוזנברג, ברח' הירקון 63 בת"א; הכרעת דוד טיגרמן, ברח' מנחם בגין 20-24 בת"א; הכרעת דורית פריאל ברח' זלטופולסקי 18 בת"א; הכרעת דורית פריאל, ברח' בית שמאי 11 ו-13 בת"א; הכרעת דורית פריאל, ברח' הברזל 2 בת"א).

<u>נציגי המבקשת התנגדו לשינוי התחשיב ע"י שמאי המשיבה וטענו כדלקמן:</u>

- בחוות דעת משפטית, אשר הוגשה מטעם המבקשת ביום 06/01/2021, ונערכה ע"י ע"ד יונתן ליבצ'יק, נטען כי יש לדחות את טענותיה החדשות של המשיבה, המהוות שומה חדשה לחלוטין, במסגרתה כמעט והוכפל החיוב המבוקש בהיטל השבחה. תוספת החיוב נובעת מהפחתת השווי במצב קודם, בהתבסס על פס"ד חניוני מאיה, ותוספת לשווי במצב חדש, כתוצאה משינוי במקדמים ובהנחות אשר הופעלו במסגרת שיטת היוון הכנסות.

- השינויים בין שומת המשיבה המקורית לבין שומת המשיבה המתוקנת אינם נובעים ממידע חדש אשר הגיע לידיעת המשיבה לאחר הגשת שומת המבקשת. בנסיבות אלו, לא הייתה רשאית המשיבה לשנות את שומתה ולפיכך הח"מ אינה רשאית לדון ולקבל את טענותיה החדשות של המשיבה.

- נוכח המשקל המיוחד המיוחס לשומת הוועדה המקומית (ראו ערר 85196/16 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' סמל דורון ואדירה, פורסם בנבו; ערר 85174/17 הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' אילנה ריגאי, פורסם בנבו), מטיל הדין מגבלות שונות על יכולתה לשנות את שומתה לאחר שכבר נמסרה לנישום (ראו סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק, במסגרתו יכולה הוועדה המקומית לשנות את שומתה רק בארבעה נימוקים טכניים בלבד המהווים רשימה סגורה).

- נוכח האמור אין להתיר מצב בו ועדה מקומית מבקשת לשנות את שומתה מן הקצה אל הקצה לאחר ששומתה כבר נמסרה לנישום, וביתר שאת לאחר שהנישום כבר בחר להשיג על עצם החיוב על גובהו. חריגה מהאמור מהווה הרחבת חזית אסורה (ראו הכרעת משה נדם, בעניין בנימין זיגדון בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב בת ים).

- אמנם תקנות התו"ב (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008 (להלן: "תקנות סדרי הדין") מקנות לשמאי המכריע סמכות רחבה להתיר השמעתן של טענות חדשות וצירופם של מסמכים חדשים בכל שלב משלבי הדיון ואף להעלות מיוזמתו נימוקים שלא הוזכרו בשומות הצדדים, אולם השמאי המכריע אינו רשאי להתיר פריצה מוחלטת של גדרי המחלוקת, כפי שהוגדרו בשומות הצדדים (ראו: ערר 85174/17 הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' אילנה ריגאי, פורסם בנבו).

- בנסיבות אלו, התבקשה הח"מ לדחות את טענותיה החדשות של המשיבה ולהתייחס אך ורק לעמדת המשיבה בשומתה המקורית.
- שמאי המבקשת טען כי עמדת המשיבה לפיה שווי הקרקע במצב קודם הינו אפס בשל היות הקרקע פנויה מבנייה במועד הקובע והיות ומצויה בהכנה תכנית חדשה, הינה מוטעית וסותרת את עקרונות השמאות, שכן מדובר בתכנית ללא מעמד סטטוטורי שאף טרם הופקדה.
- שמאי המבקשת טען כי מעיון בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה לא נמצאה אף שומה שנערכה על בסיס תעריף חניה שעתי אלא כולן נערכו על בסיס דמ"ש חודשיים למקום חניה. כמו כן, מהשוואת דמי השכירות אשר היוו בסיס להכרעות דנן עולה כי בסיס החישוב של המשיבה הינו גבוה וחורג מהסביר, שכן מדובר בחיפה ולא בתל אביב, בה כידוע דמי החניה גבוהים באופן ניכר מבחיפה. מניתוח דמי השכירות החודשיים למקום חניה בהכרעות אליהן הפנה שמאי המשיבה, כמוצג להלן, עולה כי אלה נעים בטווח שבין 150 ₪ - 263 ₪. אולם, מניתוח שומת המשיבה עולה כי נטען על ידו לדמי שכירות ממוצעים למקום חניה של 560 ₪.

שמאי	כתובת	דמ"ש חודשיים למקום חניה	מס' חניות
פריאל	בית שמאי 11-13 ת"א	263 ₪	19
רוזנברג	הירקון 63 ת"א	250 ₪	24.3
פריאל	זלטופולסקי 18 ת"א	200 ₪	18
פריאל	ברזל 2 ת"א	150 ₪	17
טיגרמן	מנחם בגין 20-24 ת"א	175 ₪	135

12.4. **מצב חדש** - תחשיב מצב חדש נערך בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי – פרק י' ממרץ 2009 לעניין עריכת שומות לחניונים. בהתאם לקווים המנחים, גישת השומה המועדפת בקביעת שווי חניון הינה גישת היוון הכנסות לדמי השכירות הראויים לחניון.

12.5. תוספת החניות הכלולות בבקשה להיתר הינה 66 (63 מקומות חניה לרכב פרטי ו-3 חניות לנכים).

12.6. הפדיון לחניה נבחן לפי המחירון הנהוג במקום – תשלום של 16 ₪ עבור השעה הראשונה ותוספת 3 ₪ לכל רבע שעה נוספת עד לגג של 39 ₪ לרכב ל-24 שעות.

12.7. פדיון שנתי לחניה בוצע תחת ההנחות הבאות:

- בימי שבת: 0.1 תחלופת מכוניות יומית לפי תעריף של 20 ₪.
- בימי שישי: 0.3 תחלופת מכוניות יומית לפי תעריף של 20 ₪.
- בחגים וערבי חג: 0.4 תחלופת מכוניות יומית לפי תעריף של 20 ₪.

- בימי חול: 1.2 תחלופת מכוניות יומית לפי תעריף של 39 ₪.

12.8. במסמך תגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי מביקור שנערך במקום ביום 16/11/2020, נראה כי מחיר החניה עלה ב-25%, דבר המעיד על הביקוש ועל השווי. לאור האמור, עדכן שמאי המשיבה את תחשיב השווי במצב החדש בשומתו בהתבסס על תעריף החניה העדכני שלהלן:

תעריף חניה במקום	
שעת חניה ראשונה	20 ₪
כל רבע שעה נוספת	4 ₪
מקסימום יומי	49 ₪
החל מהשעה 16:00	25 ₪
ימי שישי שבת ערבי חג וחג	25 ₪

12.9. **עלויות הקמה** - הובא בחשבון כי בהתאם להסדר שנחתם בן עיריית חיפה לבין המבקשת, עלות חפירה ויישור הקרקע תחול על עיריית חיפה ועל כן עלויות אלו לא הופחתו מההשבחה.

12.10. הובאה בחשבון שומתה המייעצת של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, מיום 16/08/2016, בעניין מתחם תנובה, חלקות 42 ו-366 בגוש 6110, דרך בגין 144 בת"א, שם נקבע כי עלות הכשרת שטח למגרש חניה הינו 150 ₪ למ"ר. קביעה זו התבססה על בחינת מחירון דקל לעלות סלילת כבישים בתוספת העמסות למועד הקובע, בגבולות 95 ₪ - 135 ₪ למ"ר ובתוספת העמסות של 30%.

12.11. שמאי המשיבה טען כי על פי מחירון דקל לנובמבר 2018, עלות סלילת כביש ממוצעת למ"ר הינה בגבולות 110 ₪ - 150 ₪ , בתוספת העמסות של 30% ובנוסף 10% למגרש קטן, מדובר בעלות ממוצעת של כ-185 ₪ למ"ר, ובסה"כ עלויות הקמה בסך של כ-260,000 ₪.

12.12. הובא בחשבון כי מדובר בחניון פתוח אשר יהיה פעיל בכל יום בשנה כולל ערבי חג, חגים ושבתות וזאת עקב הסמיכות למוקדי משיכה, וכי מדובר באזור בו קיים מחסור חמור במקומות חניה.

12.13. **ערכי שווי במצב קודם** – שמאי המשיבה טען כי השווי לאחסנה מקורה, במצב קודם, הינו 1,157 ₪ למ"ר קרקע, וזאת בהתבסס על ממוצע השווי בין גישת ההשוואה לבין גישת החילוץ, כמוצג להלן:

- עסקאות למכירת מגרשי תעשייה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לייעוד לאחסנה:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	מהות	יישוב	שטח, מ"ר	שווי
011669-0018	17/01/2017	₪ 3,000,000	תעשייה	חיפה	1,554	₪ 1,931
011668-0011	13/12/2017	₪ 4,000,000	תעשייה	חיפה	1,635	₪ 2,446
011661-0085	08/08/2018	₪ 7,020,000	תעשייה	חיפה	4,062	₪ 1,728
011661-0024	24/05/2018	₪ 2,600,000	תעשייה	חיפה	1,000	₪ 2,600
011661-0082	08/03/2018	₪ 3,000,000	תעשייה	חיפה	1,221	₪ 2,457
011661-0064	28/03/2017	₪ 3,500,000	תעשייה	חיפה	2,061	₪ 1,698
011661-0057	25/01/2017	₪ 4,000,000	תעשייה	חיפה	2,244	₪ 1,783
011666-0092	11/12/2018	₪ 1,200,000	תעשייה	חיפה	485	₪ 2,474
011665-0022	04/01/2018	₪ 2,100,000	תעשייה	חיפה	1,007	₪ 2,085
011668-0011	13/12/2017	₪ 4,000,000	תעשייה	חיפה	1,635	₪ 2,446
011669-0018	17/01/2017	₪ 3,000,000	תעשייה	חיפה	1,554	₪ 1,931
ממוצע						₪ 2,144
מקדם ניצול						0.70
מקדם שימוש						0.75
שווי מ"ר קרקע בייעוד אחסנה מתואם						**₪ 1,125**

- שמאי המשיבה טען כי לא נעלמה מעיניו עסקת המכר שכללה את החלקה הנדונה בסך 19,000,000 ₪, מיום 12/11/2015, המשקפת שווי של 5,675,351 ₪ לחלק הנישום. אולם , התמורה הגבוהה בעסקה משקפת ציפיות לשינוי ייעוד, אשר בהתאם לפסיקה יש לפעול לנטרולן בקביעת היטל ההשבחה.

- היצע שכירות בייעוד אחסנה מאתר יד 2:

מס' מודעה	מיקום	שטח, מ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
61323078	שדרות ההסתדרות	330		48 ₪
78719991	מקלף	400	11,000 ₪	28 ₪
66189520	קיבוץ גלויות	120	3,300 ₪	28 ₪
44433445	דרך העצמאות	351		15 ₪
94268483	שדרות ההסתדרות	25,000		29 ₪
98871685	קיבוץ גלויות	200		30 ₪
דמי שכירות ממוצעים למ"ר				30 ₪
מקדם הפחתה למו"מ				0.9
דמי שכירות מתואמים				27 ₪
דמי שכירות שנתיים				319 ₪
מקדם היוון				8%
שווי מ"ר				3,983 ₪
יזמות שחוקה				10%
עלויות בנייה שחוקות				2,300 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה				1,320 ₪
התאמה לתכסית מותרת				0.9
שווי מ"ר קרקע				1,188 ₪

- ממוצע שווי במצב קודם עפ"י שתי הגישות:

סעיף	שווי
גישת החילוץ	1,188 ₪
גישת ההשוואה בהתאמה לאופי השימוש	1,125 ₪
ממוצע	1,157 ₪

12.14. **ערכי שווי במצב חדש** – שמאי המשיבה טען בשומתו המקורית לדמי שכירות ראויים בסך של 443,856 ₪ לשנה ולשווי מהוון, במצב חדש, לתקופה של 3 שנים, בשיעור היוון של 8.5% לשנה, בסך של 1,133,617 ₪, לפני ניכוי עלויות התאמה בסך של 259,749 ₪, בהתבסס על תחשיב, כדלקמן:

- תעריף חניה במקום:

תעריף חניה במקום	
שעת חניה ראשונה	16 ₪
כל רבע שעה נוספת	3 ₪
מקסימום יומי	39 ₪
החל מהשעה 16:00	20 ₪
ימי שישי, שבת, ערבי חג וחג	20 ₪

- פדיון חניה שנתי:

יום	כמות	תחלופת מכוניות	תעריף	פדיון לחניה
שבת	52	0.1	₪ 20	₪ 104
שישי	52	0.3	₪ 20	₪ 312
חגים + ערבי חג	14	0.4	₪ 20	₪ 112
חול	247	1.2	₪ 39	₪ 11,560
פדיון לחניה				**₪ 12,088**

12.15. כאמור בהכרעתי בסעיף 12.8 לעיל, עדכן שמאי המשיבה את תחשיב השווי במצב החדש, בהתאם לתעריפי חניה עדכניים לשיטתו, וכמוצג להלן. בהתאם לאמור, טען שמאי המשיבה בתחשיבו העדכני כי דמי השכירות הראויים הינם בסך של 571,504 ₪ לשנה והשווי המהוון, במצב חדש, לתקופה של 3 שנים, בשיעור היוון של 8.5% לשנה, הינו בסך של 1,459,3635 ₪, לפני ניכוי עלויות התאמה בסך של 259,749 ₪, בהתבסס על תחשיב, כדלקמן:

פדיון שנתי לחניה				
יום	**כמות**	**תחלופת מכוניות**	**תעריף**	**פדיון לחניה**
שבת	52	0.1	₪ 25	₪ 130
שישי	52	0.3	₪ 25	₪ 390
חגים + ערבי חג	14	0.4	₪ 25	₪ 140
חול	247	1.2	₪ 49	₪ 14,524
פדיון לחניה				**₪ 15,184**

12.16. עלויות הקמה:

סעיף	**כמות**	**עלות**	**סה"כ**
פיתוח / ריבוד / תאורה / ניקוז/ סימון/ גידור	1,404	₪ 185	₪ 259,749
סה"כ			**₪ 259,749**

12.17. תחשיב ההשבחה המקורי של שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם	
סעיף	**שווי / מ"ר / שיעור**
שטח חלק מהחלקה	1,404 מ"ר
שווי מ"ר ממוצע	₪ 1,157
שווי חלקה	₪ 1,624,343
שיעור היוון קרקע ריקה	5%
שווי שימוש שנתי בקרקע	₪ 81,217
שווי מצב קודם מהוון ל-3 שנים	₪ 221,174

שווי מצב חדש			
סעיף	**שיעור / מחיר**	**כמות**	**שווי**
פדיון שנתי לחניה		1	₪ 12,088
פדיון שנתי לחניון		66	₪ 797,782
בניכוי מע"מ	17%		₪ 681,864.62
ארנונה- חניון לא מקורה אזור א	₪ 38.83	1404.05	₪ 54,519
חשמל			-
הנהלה וכלליות	12%		₪ 95,734
סה"כ רווח תפעולי			₪ 531,612
הוצאות מפעיל	11%		₪ 87,756
דמי שכירות ראויים			₪ 443,856
שיעור היוון			8.5%
שווי מצב חדש מהוון ל-3 שנים			₪ 1,133,617

תחשיב השבחה בשומת המשיבה המקורית	
שווי מצב קודם	₪ 221,174
שווי מצב חדש	₪ 1,133,617
עלויות פיתוח	₪ 259,749
השבחה	₪ 652,693

12.18. תחשיב ההשבחה המתוקן של שמאי המשיבה:

שווי מצב חדש			
סעיף	**שיעור / מחיר**	**כמות**	**שווי**
פדיון שנתי לחניה		1	₪ 15,184
פדיון שנתי לחניון		66	₪ 1,002,117.60
בניכוי מע"מ	17%		₪ 856,510.77
ארנונה- חניון לא מקורה אזור א	₪ 38.83	1404.05	₪ 54,519
חשמל			-
הנהלה וכלליות	12%		₪ 120,254
סה"כ רווח תפעולי			₪ 681,737
הוצאות מפעיל	11%		₪ 110,233
דמי שכירות ראויים			₪ 571,504
שיעור היוון			8.5%
שווי מצב חדש מהוון ל-3 שנים			₪ 1,459,635

תחשיב ההשבחה המתוקן	
שווי מצב קודם	₪ 0
שווי מצב חדש	₪ 1,459,635
עלויות פיתוח	- ₪ 259,749
השבחה	₪ 1,199,886

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

13.1. שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישורו של השימוש החורג לתקופה של 3 שנים.

13.2. **מצב קודם** – שמאי המבקשת טען כי נכסים באזורי התעשייה בחיפה (תוך ביצוע התאמות נדרשות) הינם ברי השוואה לצורך הערכת השווי במצב הקודם, וזאת בהתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

- בעת אישור תוכניות חפ/777 וחפ/C/51 חלה על הנכס תוכנית המתאר של חיפה חפ/229, אשר בפרק א' "באור מונחים בתב"ע חפ/229" הוגדר: "בנין תעשיה - פירושו מחסן...".

  שמאי המשיבה הגיב כי בהתאם לתכנית חפ/C/51 החלקה מיועדת לאחסנה, תוך פירוט האחסנה המותרת, וזו בלבד.

- בהיתר בנייה מס' B/390/41, מיום 03/12/1946, שעניינו "בניית מחיצות ושינויים פנימיים בקומה רביעית", הוגדר המבנה שניצב בחלקה כלהלן: " CLASS OF BUILDING: INDUSTRIAL BUILDING", היינו מבנה תעשייה (בן ארבע קומות).

  שמאי המשיבה הגיב כי במועד הקובע הבניין שממנו מסיק שמאי המבקשת כי השימוש הינו תעשייתי אינו קיים כלל (היתר מס' 409 להריסת הבינוי הקיים), ועל כן לא ברור מדוע הוא מתעלם מנתוני התכנון הרלוונטיים לנכס. כמו כן, נטען כי על מנת לבצע שימוש בחלקה, יש תחילה לבנות מבנה אחסנה מקורה ורק אז ניתן יהיה לבצע שימוש בחלקה.

13.3. בהשוואת קרקעות מאזורי התעשייה יש לתת משקל לעובדה כי התכסית באזורי התעשייה הינה 50%, שלוש קומות שטח עיקרי, להבדיל מהתכסית בנכס הנדון שהיא 90%, ארבע קומות (גובה מותר 18.75 מ') + קומה נוספת 30% משטח הקומה שמתחתיה (גובה מותר 3.5 מ').

13.4. מחד, ערכי קרקע בסיסיים באזור הנדון (עיר תחתית) גבוהים מערכי קרקע באזורי תעשייה. מאידך, באזורי התעשייה יש מספר שימושים חליפיים אפשריים לעומת שימוש אחד בשטח הנדון. לפיכך, בוצעו התאמות למחירי התעשייה כלהלן:

- בגין מגבלת שימוש הובאה בחשבון הפחתה מהשווי של 15% (יש לזכור כי כל משתמש פוטנציאלי הרוצה לבנות מבנה אחסנה יידרש לרכישת קרקע בייעוד תעשייה על כל סוגי השימושים בה, למרות שהוא נדרש לשימוש אחד בלבד).

- בגין עדיפות המיקום הובאה בחשבון תוספת לשווי של 10%.

13.5. **מצב חדש** - השווי במצב החדש נערך בהתאם לקווים המנחים, פרק י' "עריכת שומות לחניונים", שהוצאו ע"י אגף שומת מקרקעין במרץ 2009, סע' 6 "שומת חניון בגישת היוון ההכנסות".

13.6. המודל להערכת חניון בקווים מנחים אלה מבוסס על מחיר מנוי חודשי למקום חניה בלתי מסוים עליו יש להוסיף את הפדיון הנוסף הנובע מחניית לקוחות מזדמנים החונים באותו מקום בלתי מסוים בעת שבעל המנוי אינו חונה בו. תוספת זאת נעה בין 30% ל-40% במבנה שאין בו או בקרבתו המיידית שימושי מסחר.

13.7. בענייננו מדובר בחניון המשרת בשעות העבודה המקובלות בעיקר את המשרדים, העסקים ובאי המכללה שבסביבתו. לאחר שעות העבודה מתפנים לאורך רח' קדושי בגדד עשרות מקומות חניה ציבורית וכן בסמוך מצויים חניון מקורה בבניין "לבנטי" ובבניין "שער הכרמל" המשרתים את באי הבניין בשעות העבודה. בערב מקומות החניה הציבורית משרתים לקוחות מזדמנים המגיעים למסעדות ולפאבים בסביבה. לאור האמור לעיל, טען שמאי המבקשת כי המקדם הראוי לפדיון הנוסף הינו 1.4.

13.8. מהפדיון המהוון האמור יש להפחית את הוצאות התפעול, ארנונה, ביטוח, חשמל וכדומה.

13.9. בהמשך לדיון שהתקיים ע"י הח"מ התבקשה המבקשת להציג דו"ח רווח והפסד של החניון הקיים וכן את הסכם השכירות העדכני שנכרת בין החברה לבין מפעיל החניון. בחוות הדעת המשפטית אשר הוגשה מטעם המבקשת נטען כי אין לחייבה להציג את המסמכים האמורים.

13.10. החניון במקרקעין הגובלים מופעל על ידי מפעיל חיצוני, אשר הקשר בינו לבין המבקשת הוא הסכמי בלבד. מטבע הדברים, דוחות הדווח וההפסד של מפעיל החניון אינם מצויים בידי המבקשת. כיוון שכך, לא ניתן לדרוש מהחברה להמציא דוח רווח והפסד של החניון הקיים.

13.11. הסכם השכירות מצוי בידי החברה, אולם היות שהוא נוגע לענייניו הפרטיים של צד ג', מפעיל החניון, שאינו צד להליך דנן, מעדיפה המבקשת שלא להפוך את המסמך האמור לפומבי ע"י המצאתו לשמאית המכריעה ולוועדה המקומית. כמו כן, בנסיבות העניין לא יהיה זה מוצדק לחייב את המבקשת להציג את הסכם השכירות של החניון הגובל היות שהמשיבה בחרה הן בשומתה המקורית והן בשומתה החדשה לקבוע את שווי המגרש במצב חדש בשיטת היוון הכנסות, על בסיס פדיון צפוי ע"י מחירון שעתי ולא על בסיס דמי מנוי חודשיים.

13.12. **עלויות הקמה** - בכל הערכה הנערכת בגישת חילוץ שווי קרקע מהיוון הכנסות, יש להפחית את עלויות ההקמה והמתקנים הנדרשים להפעלת החניון.

13.13. לצורך הפעלת חניון כנ"ל יש להתקין מערכת כרטוס ותשלום אוטומטית, מערכת מצלמות טמ"ס (בהתאם לדרישת המשטרה), תשתיות חשמל וכבילה, עלויות סלילה, גידור, ניקוז, סימון, ערוגה וגינון לאורך רח' הנמל וכדומה.

13.14. בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר ארז כהן, בעניין היטל השבחה בגין שימוש חורג לחניון בגוש 7052 חלקה 31, ברח' אלפסי 14 בתל אביב-יפו, נדונה שאלת הפחתת עלות של מערכת בקרה אוטומטית עבור תקופת השימוש החורג. השמאי המכריע קבע שיש להביא בחשבון הפחתה מלאה של עלות מערכת הבקרה בתקופת השימוש החורג (בנוסף

להפחתת עלויות ההתאמה / הקמה לחניון בסך 500 ₪ למ"ר קרקע, ובסה"כ 250,000 ₪). ככל שהשווי המתקבל בתקופת השימוש החורג הינו שלילי, ניתן יהיה להפחית את יתרת ההוצאות שלא כוסתה מתחשיב ההשבחה במקרה שתאושר הארכה לתקופת השימוש החורג. בשומה זו הוערכה מערכת ההפעלה בסך 120,000 ₪.

13.15. שמאי המבקשת טען כי במקרה הנדון עלות מערכת הבקרה ומצלמות האבטחה עומדת על סך 237,200 ₪, בנוסף לעלויות התאמה/הקמה נוספות המוערכות בסך של 260,000 ₪.

שמאי המשיבה הגיב כי בהתאם לתצלומי אוויר, ניתן לראות כי החניון והמערכות פועלים משנת 2017, דהיינו כ-3 לפני המועד הקובע. בהתאם לערר (י-ם) 29/11 **הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' ג'רוזלם גרסי בע"מ ורשת חנויות רמי לוי השקמה 2006 בע"מ**, ניתן להפחית עלויות התאמה שהוצאו רק כשנתיים לפני המועד הקובע.

שמאי המשיבה טען כי "הצעה למערכת בקרת חניון ומחסומים רחוב הנמל חיפה" אשר הוצגה על ידי שמאי המבקשת כבר פועלת בשטח וכי שמאי המבקשת מנסה להכניס ב"דלת האחורית" הוצאות התאמה אשר הוצאו כבר כ-3 שנים לפני המועד הקובע בניגוד לפסיקה. יתרה מכך, בהתאם לפס"ד והסכמות הצדדים בנכס הנדון, מיום 17/05/2017, הוסכם כי עלויות יישור והכשרת השטח, למעט סלילתו, חלות על עיריית חיפה. העלויות אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה, בסך של כ-260,000 ₪, אשר אומצו גם בשומת המבקשת הינן על הצד הגבוה ביותר וראוי היה להפחיתן.

13.16. מעיון בתשריט הבקשה לשימוש חורג עולה באופן חד-משמעי כי מדובר במגרש חניה נפרד מהקיים בחלקה 15. כמו כן, נראה בבירור שבחלק הצפון מערבי של חלקה 14 מוצעים שער כניסה/יציאה, עמדת תשלום ומכונת כרטיסים. מכאן, שטועה שמאי המשיבה במסקנתו שמדובר בציוד שקיים בשטח מזה זמן רב. בנכס הנדון, מתוכננת הפעלה עצמית ע"י הבעלים של חניון מנויים ונדרש להכשירו לשימוש ולהתקין בו מערכות הפעלה, עמדות תשלום וכרטוס ומערכות בקרה וביצוע תשתיות.

13.17. שמאי המבקשת טען כי שמאי המשיבה התעלם מהצורך בהתקנת המכשור והמערכות הנדרשות להפעלת חניון עפ"י דרישת הוועדה, משטרת ישראל וכיבוי אש.

13.18. **ערכי שווי במצב קודם** – שמאי המבקשת טען כי השווי לאחסנה מקורה, במצב קודם, הינו 2,870 ₪ למ"ר קרקע, וזאת בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה באזורי תעשייה בחיפה וביצוע ההתאמות הנדרשות לאחסנה, כמוצג להלן.

מס"ד	כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע
1	רח' המוסכים	11661-85	08/08/2018	₪ 7,020,000	4,062	₪ 1,728
2	רח' המוסכים	11661-24	24/05/2018	₪ 2,600,000	1,000	₪ 2,600
3	רח' החרמש	11661-82	08/03/2018	₪ 3,000,000	1,221	₪ 2,457
4	רח' המוסכים	11661-64	28/03/2017	₪ 3,500,000	2,061	₪ 1,698
5	רח' המוסכים	11661-57	25/01/2017	₪ 4,000,000	2,244	₪ 1,783

דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מס"ד	כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע
6	רח' המשביר	11666-92	11/12/2018	₪ 1,200,000	485	₪ 2,474
7	הנפח	11665-22	04/01/2018	₪ 2,100,000	1,007	₪ 2,085
8	מושלי יעקב	11669-18	17/01/2017	₪ 3,000,000	1,554	₪ 1,931
9	יוחנן הסנדלר	11668-11	13/12/2017	₪ 4,000,000	1,635	₪ 2,446
ממוצע						₪ 2,134
במעוגל						₪ 2,130

ניתוח שווי מ"ר אקו' בדונם לתעשייה:				
שטח בנייה בשימושי תעשייה: תכסית 50%, 3 קומות = 1,500 מ"ר				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**	**שווי אקו'**
קרקע	500	1	500	₪ 1,252,941
ראשונה	500	0.3	150	₪ 375,882
שנייה	500	0.15	75	₪ 187,941
חצר	500	0.25	125	₪ 313,235
סה"כ	2,000		850	₪ 2,130,000
שווי דונם באזורי תעשייה בהתאם לסקר הנ"ל				₪ 2,130,000
שווי מ"ר קרקע				₪ 2,130
שטח מבונה אקו' במ"ר				850
שווי מ"ר אקו' תעשייה בניצול 150%				₪ 2,506

מקדם התאמה תעשייה לאחסנה:				
שווי מ"ר				₪ 2,506
מקדם שימוש				0.85
מקדם מקום				1.10
שווי מ"ר מבונה מתואם				₪ 2,343
ניתוח שווי מ"ר אקו' בדונם לאחסנה:				
שטח בנייה בדונם למחסנים: תכסית 75%, 4 קומות = 3,000 מ"ר				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**	**שווי אקו'**
קרקע	750	1.00	750	₪ 1,757,250
ראשונה	750	0.30	225	₪ 527,175
שנייה	750	0.15	112.5	₪ 263,588
שלישית	750	0.10	75	₪ 175,725
חצר	250	0.25	62.5	₪ 146,438
סה"כ	3,250	1.80	1,225	₪ 2,870,175
שווי מ"ר קרקע ממוצע מחסנים במעוגל				₪ 2,870.18

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

13.19. **ערכי שווי במצב חדש** – שמאי המבקשת טען כי מחיר מנוי חודשי לחניה, ללא מע"מ, הינו כ-400 ₪, וזאת בהתבסס על נתוני השוואה כלהלן.

- במכרז של רמ"י מס' חי/2019/6, מיום 07/04/2019, הוחכר מגרש חניה פתוחה במתחם אל פאשה בעיר התחתית, בשטח 858 מ"ר, ל-5 שנים, תמורת תשלום חד-פעמי של 688,000 ₪, המשקף שווי של כ-400 ₪ למקום חניה לחודש.
- ריכוז סקר מחירי חניה בעיר התחתית ובהדר בחיפה:

מיקום	תשלום חודשי ללא מע"מ	סוג החניון
בניין לבנט - הנמל - פלמר	427 ₪	חניון מקורה
יפו 21	450 ₪	חניון מקורה
חלונות הסיטי - פל"ים 2	400 ₪	חניון מקורה
פל ים 16	350 ₪	חניון מקורה
מינהל ההנדסה רח' ביאליק 3	385 ₪	חניון מקורה
ממוצע	402 ₪	
במעוגל	**400** ₪	

- חלקות 14 ו-15, בשטח רשום של 4,702 מ"ר, נמכרו בתאריך 12/11/2015 תמורת 19,000,000 ₪, המשקפת שווי של כ-4,040 ₪ למ"ר. 12 חניות בשטח הנדון הוכשרו ומשמשות כחלק מהחניון הקיים אשר בוצע טרם חתימת הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פס"ד.

<u>שמאי המשיבה הגיב לשווי הנטען לחניה במצב חדש, כדלקמן:</u>

- בהתאם לקווים המנחים יש להוסיף לתחשיב שערך שמאי המבקשת חניה במעברים ומקדם פדיון נוסף למקום אשר מהווה את ההתאמה לקרבה למסחר ובילויים בשיעור של 1.9, ועל כן תחשיב שמאי המבקשת המתוקן צריך לעמוד על פדיון של: 400 ₪ למקום חניה X 1.15 מקדם ניצול מעברים X 1.9 פדיון נוסף = 874 ₪ חודשי ו-10,488 ₪ שנתי.
- מדובר בחניון העובד לפי שעה ולא על בסיס חודשי למנוי (על כן מערכת הבקרה האוטומטית), איזה הגיון כלכלי יש במכירת מנוי חודשי בסך 400 ₪ כאשר התעריף השעתי הינו 16 ₪ לשעה ראשונה והחניון פעיל 24 שעות ביממה כאשר הוא בתפוסה גם בסופי שבוע והאזור שוקק במבלים (ברים, מסעדות ומקומות בילוי רבים). כלומר, כאשר מחלקים את "מחיר המנוי החודשי" כפי שגורס שמאי המבקשת בסך 400 ₪ במספר הימים שהחניון פעיל בחודש , מקבלים כי: 400 ₪ מחיר מנוי / 30 ימי עבודה בחודש = 13.33 ₪. להשוואה, מספיק שחניה תושכר במשך שעה אחת ביום בלבד על מנת לכסות את מחיר ה"מנוי החודשי".
- לסיכום, מדובר בחניון הסמוך למוקדי משיכה רבים הכוללים מסחר, בילוי, תעסוקה, מגורים ועוד. ההיגיון הכלכלי אומר כי העדיפות הינה לשימוש על פי שעה (כפי

שמתרחש בפועל) ועל מנת להוון את זרם התקבולים לצורך שימוש בגישת היוון ההכנסות (העדיפה בשומה לחניון) יש לבחור בזרם התקבולים אשר ישקף את המציאות הכלכלית של הנכס.

<u>שמאי המבקשת התייחס לטיעוני שמאי המשיבה, כדלקמן:</u>

- שמאי המשיבה התעלם מההנחיה הברורה בקווים המנחים לפיה הבסיס להערכה צריך להיות מחיר מנוי חודשי ולא יומי.

שמאי המשיבה הגיב לטיעון זה וטען כי בהתאם להוראות סעיף 26 לקווים המנחים הרציונל מאחורי גישת ההערכה הינו התבססות על מחירון החניון הנישום ורק לאחר מכן מופיע צמד המילים "בדרך כלל, מחיר מנוי חודשי". למעשה, בנכס הנדון, כלל אין אפשרות למנוי חודשי.

- הצגת האזור כאזור "בילוי, מכללות, אוניברסיטאות, מסחר וכו" חוטאת למציאות. החניון מצוי בעיר התחתית, באזור נחות יחסית, הגובל בשטח הנמל ובמסילת הברזל חיפה – נהריה.
- שמאי המשיבה התעלם מההנחיות, בהן נאמר מפורשות כי חניית כלי רכב במעברים אסורה על פי רישיון העסק, ולכאורה מציע לערוך שומה המבוססת על שימוש לא חוקי.
- החניון הינו חניון נפרד ואינו קשור לחניון הקיים. מאידך, בשומת המבקשת לא נטען שהחניון יעבוד רק על בסיס מנויים חודשיים אלא בוצע תחשיב בהתאם לקווים המנחים של חניון שהפעילות בו משולבת חונים חודשיים וחונים מזדמנים.
- התחשיב בשומת המשיבה מבוסס על מחירים שעתיים ועל הנחות רבות ומוטעות ועל כן מסקנותיו בלתי סבירות.
- יש להביא בחשבון כי הוועדה המקומית, בהתאם להודעתה, שוקדת על הכשרת חניון ציבורי בסמוך. אין ספק שתקנות חניון ציבורי חינם ו/או מוזל ובניית חניון נוסף במגרש הנדון יביאו להגדלת היצע החניות באזור, לתחרות וירידת מחירים.

13.20. תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

שווי מצב קודם			
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**שווי מ"ר קרקע**	**שווי**
שטח מחסנים	1,404	₪ 2,870	₪ 4,029,726
סה"כ	1,404	במעוגל	**₪ 4,000,000**

שווי מצב חדש	
שווי חניון מוצע (66 מקומות)	
שטח חניון מוצע במ״ר	1,404
מחיר מנוי חודשי (ללא מע״מ)	₪ 400
פדיון נוסף למקום 40%	₪ 160
פדיון חודשי ממוצע למקום	₪ 560
פדיון שנתי לחניון (66 מקומות מוצעים)	₪ 443,520
הוצאות ארנונה (1,404 מ״ר x 38.83 ₪)	₪ 54,517
הוצאות חשמל	₪ 1,100 -
אחזקת מע׳ בקרה אוטומטית	₪ 5,000 -
הנהלה וכלליות כולל ביטוח 12% מהפדיון	₪ 53,222
סה״כ רווח תפעולי	₪ 329,680
רווח למפעיל 11%	₪ 48,787
דמ״ש שנתיים ראויים	₪ 280,893
שווי מהוון לפי 8.5% ל-3 שנים	₪ 717,401
שווי דמי שכירות מהוונים לחניון ל-3 שנים, במעוגל	**₪ 717,000**
שווי הקרקע למחסנים בדחייה ל-3 שנים (שער היוון 5%)	₪ 323,039
סה״כ	₪ 4,172,200
במעוגל	**₪ 4,170,000** [1]

תחשיב ההשבחה (3 שנים)	
תיאור	**שווי**
מצב חדש	₪ 4,170,000
מצב קודם	₪ 4,000,000
השבחה גולמית	₪ 170,000
עלויות התאמה (תשתיות)	₪ 260,000
מערכת בקרה אוטומטית	₪ 224,000
מצלמות מעגל סגור	₪ 13,200
השבחה	**₪ 327,200 -**

[1] בשומת שמאי המבקשת נפלה טעות סופר ונרשם בטעות 4,040,000 ₪.

14. **<u>דיון והכרעה</u>**

14.1. המימוש הינו מלא, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ חפה/48280610, הכוללת שימוש חורג מייעוד לאחסנה מקורה לטובת חניון פתוח קיים, על שטח קרקע של 1,404 מ״ר, לתקופה של 3 שנים.

14.2. ההשבחה נבחנה למועד אישורו של השימוש החורג, בהתאם להחלטת מליאת הוולחו״ף, בישיבתה מס׳ 158, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ חפה/48280610, קרי – 29/07/2020.

14.3. **אופן בחינת ההשבחה** – אפתח ואומר, כי איני מקבלת את אופן בחינת ההשבחה בגין אישורו של השימוש החורג ע״י שמאי המשיבה, אשר התמקד: מחד - בבחינת התשואות בשימושים השונים, בתקופת השימוש החורג בלבד (ראו תחשיב ההשבחה המקורי של שמאי המשיבה). ומאידך – קבע שווי אפס במצב קודם, בתקופת השימוש החורג, בהתבסס לכאורה על פס״ד חניוני מאיה (ראו תחשיב ההשבחה המתוקן של שמאי המשיבה).

14.4. ראשית, בהתאם להנחיות שנקבעו בפסיקה, ההשבחה בגין אישורו של שימוש חורג תיקבע על ידי בחינת שווי הנכס בשני מצבי התכנון, כדלקמן: במצב הקודם - שווי הנכס לאחסנה מקורה. במצב החדש - ערכה המצרפי של התשואה לתקופת הביניים בגין השימוש החורג לחניון פתוח והערך הדחוי של השווי לאחסנה מקורה עד לתום תקופת השימוש החורג. בהקשר זה יפים דבריה של ועדת ערר מחוז ת״א, במסגרת החלטה שהתקבלה לאחרונה בעניין **הועדה מקומית לתו״ב הרצליה נ׳ שמחה צבי**, מיום 21/07/2021, פורסם בנבו (להלן: ״ערר צבי״), שעסקה בשימוש חורג ממגורים לגן ילדים, שם נקבע:

<u>״אין גם כל משמעות שמאית להערכת שווי נכס ״לפרק זמן״ של חמש שנים. זהו מושג שאינו קיים. לנכס יש ערך בנקודת זמן קונקרטית על בסיס מכלול תכונותיו ומצב השוק. בהשוואה בין ערכים שונים של הנכס בשתי נקודות זמן, ניתן לדעת האם ערכו של הנכס עלה או ירד בפרק זמן זה. אך אין לנכס ערך ״לתקופה״; ודאי שאין לנכס ערך רק על בסיס תשואות שניתן להפיק ממנו בתקופה קצובה – שכן ערכו של הנכס בכל נקודת זמן, מבטא את מכלול התועלות העתידיות ממנו.</u>״ (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

ובהמשך:

״חשוב להדגיש כי כל שאמרנו בעניין, נגזר מאותם עקרונות יסוד וכללי בסיס, שלפיהם השבחה היא עלייה אובייקטיבית של שווי מקרקעין בשוק החופשי בעקבות אחד מהאירועים הקבועים בתוספת השלישית. עליית שווי זו נמדדת בהשוואת שווים של המקרקעין לפני האירוע ולאחריו. לא שוק המקרקעין הוא שהולך בעקבות ההשבחה והרצון להטיל היטל השבחה, אלא ההשבחה כהגדרתה בתוספת השלישית, קיימת רק כאשר אכן עלה שווים של המקרקעין בשוק החופשי, בבחינה שמאית אובייקטיבית, על בסיס כלים שמאיים מקצועיים שגורים. <u>קביעת ערך ״לצורך״ היטל השבחה שאינה משקפת את ערך הנכס כפי שייקבע בשוק החופשי היא זרה לתוספת השלישית.</u>

<u>קביעה שכזו אף מנתקת את ההשבחה מהרציונאל המרכזי להטלת היטל השבחה שעניינו בצדק חלוקתי, שכן היא קובעת השבחה במנותק מההתעשרות האמיתית שאותה מבקש היטל ההשבחה למסות.</u>

<u>מטעם זה גם לא ניתן לקבל טענה שלפיה יש להעריך שווי הנכס לפרק זמן נתון, שכן מונח כזה אינו קיים.</u>" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

14.5. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, כלל היסוד לחישוב ההשבחה בגין אישורו של שימוש חורג הוחרג בפס"ד חניוני מאיה, עליו מתבסס שמאי המשיבה בתחשיבו המתוקן, תוך שנקבע כי כאשר קיימת מניעה אובייקטיבית לבצע את השימוש המיטבי במקרקעין, כי אז ייתכן ויהיה ראוי לבחון את שימוש הביניים לעומת אי שימוש כלל בתקופת הביניים. אקדים ואומר, כי לאחר בחינת מכלול נתוניו האובייקטיביים והתכנוניים של הנכס, אני בדעה כי במקרה הנדון לא קיימת כל מניעה למימוש הזכויות המאושרות בנכס, במצב הקודם, ומשכך לא מתקיים החריג שנקבע בפס"ד חניוני מאיה.

14.6. במסגרת החלטת ועדת ערר בעניין צבי ניתנה התייחסות מפורשת לפס"ד חניוני מאיה, הן בבהמ"ש המחוזי והן בבהמ"ש העליון, תוך שנקבע כדלקמן:

"הועדה המקומית סבורה כי עצם העובדה שהתבקש שימוש חורג במקרקעין מהווה ראיה ניצחת לכך שאישור השימוש החורג אכן מעלה את שווים של המקרקעין. ההנחה המקופלת בתוך תפיסה זו היא שאדם לא היה מבקש שימוש חורג אם הדבר לא היה מעלה את ערך מקרקעיו.

ולא היא.

<u>ההשבחה שבגינה מוטל היטל השבחה היא עליית שווי אובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי, והיא נמדדת במדדים אובייקטיבים. מחשבותיו הסובייקטיביות של בעל מקרקעין פלוני, הערכותיו, תפיסותיו, טעויותיו הכלכליות, מגבלותיו, כלכליות ואחרות, נסיבותיו האישיות שעשויות להצדיק מבחינתו הגשת הבקשה, ואפילו היותו אדם לא רציונאלי וכיו"ב מאפיינים – אינם נוגעים כהוא זה לשאלה האם מקרקעיו הושבחו אם לאו בעקבות אקט תכנוני.</u>" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

ובהמשך:

"השוואת תשואות משימוש בנכס למטרות שונות בתקופת ביניים (של השימוש החורג), היא כלי שמאי, שעשוי להיות רלבנטי לבחינת קיומה של עליית ערך במקרים מסויימים ואינו רלבנטי לבחינה זו במקרים אחרים. מכל מקום, זהו כלי שמאי <u>אפשרי</u> בנסיבות מסויימות <u>ולא הדרך שאין בלתה</u> לבחינת קיומה של השבחה משימוש חורג לתקופה קצובה. <u>הפסיקה בפרשת חניוני מאיה לא קבעה כי ככלל השבחה בגין שימוש חורג תיבחן בהשוואת תשואות לתקופת הביניים. תשואות לתקופת הביניים אינן השבחה, ואינן שווי המקרקעין כי אם כלי בלבד, שעשוי להיות לו שימוש לצורך הערכת שווי המקרקעין, וזאת רק כל עוד נשמר הכלל הבסיסי שלפיו מוערך שוויים הכולל</u>

<u>האובייקטיבי של המקרקעין בשני מצבי התכנון כשם שהיה מוערך בשוק החופשי</u>.״
(ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

ובהמשך:

סיכומם של דברים, בכל הקשור להחלטות בעניין חניוני מאיה, קבענו כי:

<u>׳העיקרון החוזר הן בפסק דינו של בית המשפט המחוזי והן בהחלטתו של בית המשפט העליון, הוא העיקרון הבסיסי שעליו עמדנו לעיל, לפיו שאלת קיומה של השבחה תימדד לפי קריטריונים אובייקטיביים של עליית ערך הנכס. באותו עניין נקבע כי ארעה אכן השבחה, בפרמטרים אובייקטיביים.</u>

<u>כמו כן, נדחתה התיזה שלפיה, כעניין משפטי, לא יכולה להיות השבחה במקרה של שימוש זמני בקרקע שהוא נחות מהשימוש המיטבי בהתאם לתכניות המאושרות. נקבע שהבחינה צריכה להיות שמאית, ומקום שבו – כמו באותה פרשה – יש מניעה לעשות את השימוש המיטבי, כי אז יש לבחון את שימוש הביניים לעומת אי שימוש כלל בתקופת הביניים.</u>

<u>עם זאת, אין בעניין חניוני מאיה קביעה פוזיטיבית לפיה לעולם הבחינה הראויה הינה בחינת התשואות לזמן הביניים</u>.׳ (קלדרון, שם בעמ׳ 7).״ (ההדגשה הינה במקור, ד.ש.).

14.7. בהתאם למצב התכנוני המאושר החל על הנכס, במצב קודם סווג הנכס, במסגרת תכניות חפ/C/51 ו-חפ/777, בייעוד ״אזור מחסנים״, תוך שנקבעו הוראות לתכסית קרקע בשיעור של 90% וגובה מקסימלי של 18.75 מ׳. כמו כן, סווג הנכס במסגרת תכנית חפ/2000, הנכללת במצב התכנוני הקודם והמהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר חיפה, כחלק ממתחם 3 בייעוד ״אזור עירוני מעורב (מרכז עסקים ראשי). אמנם עסקינן בתכנית מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בנייה והינה כפופה לאישורה של תכנית מפורטת, אך התכנית כוללת הוראה מפורשת, בין היתר בסעיף 6.16.1.2, בזו הלשון:

״<u>עד להכנת תכנית מפורטת על פי תכנית זו, ניתן להוציא היתר בניה מכוח תכניות מאושרות קודמות, שניתן מכוחן להוציא היתר בניה על פי דין, ובכפוף לסעיף 6.13 בתכנית זו</u> – ׳תנאים נוספים להוצאת היתר בניה מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו׳.״ (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

14.8. דהיינו, וכפי שנקבע בפרק העוסק ביחס שבין תכנית המתאר לבין תכניות מאושרות קודמות (ראה עמ׳ 14 לתכנית חפ/2000), אין בכוונת התכנית לפגוע בתכניות מאושרות קודמות, אלא כאשר נקבע מפורשות אחרת במסגרת תכנית זו. כמובא לעיל, ועד אשר תוכן תכנית מפורטת עפ״י תכנית חפ/2000, אין כל מניעה תכנונית להוצאת היתר בנייה מכוח תכניות מאושרות.

14.9. בהקשר זה יובהר, כי אין מחלוקת בין הצדדים כי התכנית המפורטת הרלוונטית, תכנית קמפוס הנמל, שהינה בסמכות ועדה מקומית, מצויה בהכנה בלבד ועד למועד כתיבת הכרעתי זו, אף טרם הופקדה בוועדה המקומית. בנסיבות כאמור, ובהתחשב בהוראות

סעיף 6.16.1.2 לתכנית חפ/2000, אין מניעה תכנונית אובייקטיבית למימוש הזכויות המאושרות בייעוד לאחסנה מקורה, מכוח תכניות חפ/C/51 ו- חפ/777. האמור מקבל משנה תוקף, עת עסקינן בנכס, אשר במועד הקובע, מהווה קרקע ריקה וזמינה לבנייה.

14.10. במקרה הנדון, ובניגוד לנסיבות המקרה בפס"ד חניוני מאיה, אין מניעה בפועל, בין אם תכנונית ובין אם פיזית, לניצול זכויות הבנייה על פי התכנית החלה. לפיכך, ולצורך בחינת ההשבחה עקב אישורו של שימוש חורג בנכס, אין לצאת מנקודת הנחה כי תוספת השימושים השביחה בהכרח את הנכס אלא יש לבחון את התרומה הכלכלית הנובעת מהשימוש החורג לעומת הפסד התשואה על-פי ייעודה של הקרקע בתקופת השימוש החורג, לגופו של עניין, בנכס הנדון.

14.11. **שווי הקרקע לאחסנה מקורה, במצב קודם** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי שווי הקרקע לאחסנה מקורה, במצב קודם. שמאי המשיבה טען לשווי של 1,157 ₪ מ"ר קרקע, המתקבל כממוצע בין גישת ההשוואה לעסקאות לתעשייה וביצוע התאמות לניצול ושימוש לבין גישת החילוץ מדמי שכירות מוצעים לאחסנה. מאידך, טען שמאי המבקשת לשווי של 2,870 ₪ למ"ר קרקע, בהתבסס על ניתוח אותן עסקאות השוואה לתעשייה, אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה, תוך ביצוע התאמות לשימוש, מיקום והיקף זכויות בנייה.

14.12. במצב הקודם סווג הנכס הנדון בייעוד "אזור מחסנים", כאשר בהתאם להוראות תכנית חפ/C/51 נקבע כי בייעוד זה יותרו, בין היתר, השימושים הבאים: אחסנה, אחסנה בקירור, בונדד, אריזת פירות וירקות ועוד. במסגרת תכניות חפ/C/51 ו-חפ/777 נקבעו הוראות לתכסית בנייה בשיעור של 90% וגובה של 18.75 מ'.

14.13. אפתח ואומר, כי בהיעדר נתוני השוואה ישירה לאחסנה ובהתחשב במאפייני הסביבה הקרובה ואלטרנטיבות השימוש בקרקע, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לבחינת השווי במצב קודם בהתבסס על מחירי הקרקע לתעשייה בסביבת הנכס, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

14.14. להלן עסקאות ההשוואה לתעשייה, כפי שהוצגו בשומות הצדדים:

יום מכירה	גו"ח	תמורה מוצהרת	שטח, במ"ר	שווי מ"ר קרקע
11/12/2018	11666-92	₪ 1,200,000	485 מ"ר	₪ 2,474
08/08/2018	11661-85	₪ 7,020,000	4,062 מ"ר	₪ 1,728
24/05/2018	11661-24	₪ 2,600,000	1,000 מ"ר	₪ 2,600
08/03/2018	11661-82	₪ 3,000,000	1,221 מ"ר	₪ 2,475
04/01/2018	11665-22	₪ 2,100,000	1,007 מ"ר	₪ 2,085
13/12/2017	11668-11	₪ 4,000,000	1,635 מ"ר	₪ 2,446
28/03/2017	11661-64	₪ 3,500,000	2,061 מ"ר	₪ 1,698
25/01/2017	11661-57	₪ 4,000,000	2,244 מ"ר	₪ 1,783
17/01/2017	11669-18	₪ 3,000,000	1,554 מ"ר	₪ 1,931
ממוצע שווי למ"ר קרקע לתעשייה				₪ 2,134

14.15. בהתחשב במכלול נתוני ההשוואה לעיל, תוך ביצוע התאמה למועד קובע בשיעור של 10%, מתקבל שווי דונם לתעשייה בסביבת הנכס, בסך של כ-2,347,000 ₪.

14.16. במסגרת השימושים המותרים בייעוד לתעשייה נכללים, בין היתר, מבני תעשייה ומלאכה, מסחר, אחסון, שירותים הנדסיים וכיוצ"ב. בנסיבות כאמור, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה יש מקום לבצע התאמה בגין מגבלת שימושים לאחסנה מקורה בלבד, בנכס הנדון. בהתחשב ביתר השימושים המותרים בייעוד לתעשייה ורמת הביקוש לאחסנה מקורה בסביבת הנכס, אני סבורה כי מקדם ההתאמה הראוי בגין מגבלת שימושים הינו 0.85.

14.17. איני מקבלת את טיעונו של שמאי המשיבה למתן הפחתה בגין ניצול זכויות בק"ק בלבד, בנכס הנדון. כאמור לעיל, במצב הקודם, מותרת בנכס הקמת מבנה בגובה של 18.75 מ', בשיעור תכסית של 90% בנייה וללא קיומה של מניעה תכנונית לניצול הזכויות לאחסנה בקומות, ככל שיתבקש.

14.18. מאידך, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת כי ישנה עדיפות למיקומו של הנכס, בסמיכות לנמל חיפה, ביחס לנכסי ההשוואה באזור התעשייה. אני סבורה, כי בנסיבות העניין, מקדם ההתאמה הראוי בגין מיקום הנכס הינו 1.05.

14.19. לאור האמור לעיל ובהתחשב בהתאמות הנדרשות בגין מגבלת השימושים, מיקום הנכס, והיקף הבינוי ביחס לנכסי ההשוואה, מתקבל כי שווי קרקע לאחסנה מקורה, בנכס הנדון, הינה בסך של כ-2,065 ₪ למ"ר קרקע, על הצד הנמוך, כמוצג בתחשיב שלהלן:

ממוצע שווי למ"ר קרקע לתעשייה	2,134 ₪
התאמה למועד קובע	1.10
הפחתה בגין מגבלת שימושים	0.85
התאמה למיקום מועדף	1.05
שווי מ"ר קרקע לאחסנה בנכס	2,095 ₪

14.20. בנוסף, בחנתי גם את נתוני דמי השכירות המבוקשים לאחסנה, כפי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ולא נסתרו ע"י שמאי המבקשת. בהתחשב במיקומו המועדף של הנכס, הובאו בחשבון דמי שכירות ממוצעים לאחסנה בסך של כ-30 ₪ למ"ר.

14.21. איני מקבלת את שיעור ההיוון לאחסנה, הנטען ע"י שמאי המשיבה של 8%. בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי, למחצית השנייה של שנת 2020, עומד שיעור התשואה בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה על 6.9%. לאור האמור, ובהתחשב בשימוש הספציפי לאחסנה מקורה, החלטתי לאמץ שיעור זה, על הצד הזהיר. לאחר קיזוז יזמות שחוקה בשיעור של 10%, הפחתת עלות בנייה מופחתת בסך של 2,200 ₪ וביצוע התאמה למ"ר קרקע בהתאם לתכסית בשיעור של 90%, מתקבל שווי קרקע מתואם לאחסנה בנכס, בסך של כ-2,290 ₪, לפי התחשיב שלהלן:

דמי שכירות חודשיים לאחסנה, בממוצע	30 ₪
דמי שכירות שנתיים	360 ₪
שיעור היוון	6.9%
שווי מ״ר בנוי	5,217 ₪
יזמות שחוקה	1.1
עלות בנייה מופחתת	2,200 ₪
שווי מ״ר מבונה לאחסנה	2,543 ₪
התאמה למ״ר קרקע לאחסנה	0.9
שווי מ״ר קרקע לאחסנה בנכס	**2,289 ₪**

14.22. **שווי לחניון פתוח, במצב חדש** – הצדדים חלוקים בנוגע לאופן חישוב דמי השכירות השנתיים הראויים לחניון פתוח וגובהם, ובהתאמה בנוגע לסך דמי השכירות המהוונים לחניון בתקופת השימוש החורג של 3 שנים. שמאי המשיבה התבסס לצורך חישוב שווי החניון על תעריף החניה השעתי בחניון הפועל בנכס הנדון, וטען בתחשיבו המקורי לדמי שכירות שנתיים בסך של 443,856 ₪ ובתחשיבו המתוקן ל-571,504 ₪. מאידך, שמאי המבקשת, ערך את תחשיבו בהתבסס על מחיר מנוי חודשי, בתוספת מחניית מזדמנים, וטען לדמי שכירות שנתיים ראויים לחניון פתוח בסך של 280,893 ₪.

14.23. לצורך חישוב השווי לחניון פתוח מתבססים הצדדים על הוראות פרק י׳ לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שעניינו ״עריכת שומות לחניונים״, מחודש מרץ 2009 (להלן: ״הקווים המנחים״), הקובע כי גישת השווי המועדפת לחניון הינה באמצעות היוון הכנסות לדמי השכירות בנכס.

14.24. דמי השכירות יוערכו, במידת האפשר, ע״י ניכוי ההוצאות הקבועות ודמי הניהול למפעיל מהפדיון השנתי. באופן אופטימלי, חישוב הפדיון השנתי יחושב על בסיס דוח רווח והפסד או הסכם השכירות, בנכס הנישום. חרף בקשתה של הח״מ להציג את הנתונים המבוקשים, סירבה המבקשת להציגם מן הטעם שלא להופכם לפומביים.

14.25. בהיעדר נתונים כאמור, ובהתאם להנחיות בקווים המנחים, יוערך הפדיון השנתי על בסיס מחירון החניון השנתי, תוך שנקבע בסעיף 6, כי: ״**בדרך כלל, מחיר מנוי חודשי (למקום בלתי מסויים) ישמש כבסיס לחישוב פדיון למקום חניה בחניון, ועליו יש להוסיף את הפדיון הנוסף שנצמח מחניית מזדמנים באותו המקום הבלתי מסויים בזמן שבעל המנוי אינו חונה בו**״.

14.26. שמאי המשיבה חישב את הפדיון השנתי בהתבסס על מחירון שעתי, תוך שימוש בהנחות עבודה מרובות ובהתעלם מהאפשרות של רכישת מנויים חודשיים לחניות בלתי מסוימות בחניון הנדון. בנסיבות כאמור ובשל קיומו של טווח גדול לטעויות, אני סבורה כי שיטת תחשיב זו אינה אופטימלית.

14.27. בהתאם להנחיות שנקבעו בקווים המנחים, ערכתי סקר שוק למחירי מנוי חודשי בחניונים הממוקמים בסמיכות לנכס הנדון, ואלו הממצאים שהתקבלו:

חניון	כתובת	מחיר מנוי (ללא מע"מ)	הערות
חניון פורטאון	רח' הנמל 36	500 ₪	חניון מקורה עם מערכת אוטומטית ושמירה
חניון פאלמר	רח' שער פאלמר 1	400 ₪	חניה פתוחה
		450 ₪ - 500 ₪	חניה מקורה
חניוני מאיה	רח' קדושי בגדד 30	470 ₪	חניון מקורה

14.28. מנתוני הטבלה לעיל, מתקבל כי מחיר מנוי חודשי לחניה מקורה נע בטווח שבין 450 ₪ - 500 ₪ ואילו במחיר חניה פתוחה הינו בסך של כ-400 ₪. בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, המהווה חניון פתוח, החלטתי כי מחיר מנוי חודשי בסך של 400 ₪, כנטען ע"י שמאי המבקשת הינו סביר ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

14.29. כמו כן, מקובלת עליי תוספת למחיר המנוי החודשי, בשיעור של 40% בגין חניית מזדמנים, כנטען ע"י שמאי המבקשת והתואם את ההנחיות בקווים המנחים.

14.30. לצורך חישוב דמי השכירות הראויים נוכו מהפדיון השנתי הוצאות הנהלה וכלליות (כולל ביטוח) בשיעור של 15% מהפדיון, בהתאם לקווים המנחים, הוצאות חשמל וארנונה ורווח למפעיל בשיעור של 11% מהפדיון, כמוסכם על הצדדים.

14.31. שיעור היוון לחניון פתוח – בין הצדדים ישנה הסכמה לשיעור היוון לחניון בשיעור של 8.5%. איני מקבלת הסכמה זו, ואבאר.

14.32. בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי, למחצית השנייה של שנת 2020, עומד שיעור התשואה למשרדים על 7% ובנכסים מסחריים על 6.9%. בהתחשב כי שיעורי התשואה הנ"ל הינם לנכסים בנויים, אני סבורה כי שיעור ההיוון לחניון בנכס הנדון, של 7%, הינו הרף העליון, הן לאור המיקום והן לאור המועד הקובע.

14.33. **שיעור ההיוון לקרקע ריקה** – הובא בחשבון שיעור היוון של 5% לשנה בגין קרקע ריקה ודחויה לאחסנה מקורה, לתקופה של 3 שנים.

14.34. **עלויות התאמה** – שמאי המשיבה טען להפחתה בגין עלויות התאמה/הקמה בנכס הנדון בסך של 259,749 ₪. מאידך, טען שמאי המבקשת בשומתו לעלויות התאמה כלליות בסך של כ-260,000 ₪, כנטען ע"י שמאי המשיבה, בנוסף לעלויות בגין מערכת אוטומטית בסך של 224,000 ₪ ומצלמות במעגל סגור בסך של 13,200 ₪, ובסה"כ 497,200 ₪.

14.35. לצורך ביסוס העלויות בגין מערכת הפעלה אוטומטית, הכוללת: עמדת כניסה ויציאה, עמדת תשלום, שרת למערכת בקרת חניון, מחסום זרוע וכיוצ"ב, הציג שמאי המבקשת הצעת מחיר של חברת אפקון, מיום 27/08/2020, בסך של 224,150 ₪. כמו כן, הוצגה הצעת מחיר של חברת אלקום מערכות, לצורך הצבת מצלמות, בסך של 13,200 ₪. שמאי המשיבה לא העלה טיעון כנגד הצעות המחיר אלא טען כי המערכת האוטומטית פועלת בפועל בחניון משנת 2017 וכי בהתאם לפסיקה ניתן להפחית אך ורק עלויות שהוצאו עד שנתיים לפני המועד הקובע.

14.36. התצ"אות אליהן הפנה שמאי המשיבה אכן מעידות על קיומה של מערכת הפעלה אוטומטית, אולם בשטחה של חלקה 15 הצמודה. מאידך, עיון בתשריט הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי מלמד על תכנון וסימון של כניסה נפרדת לנכס הנדון, הכוללת עמדת תשלום ועמדת כרטיסים בכניסה וביציאה. לאור האמור לעיל, ובהיעדר התנגדות של שמאי המשיבה לגופה של הצעת המחיר, אשר הוגשה ע"י שמאי המבקשת, החלטתי לקבלה.

14.37. לאור האמור לעיל, ועל הצד הזהיר, הובאו בחשבון עלויות התאמה כוללות בסך של 483,899 ₪ (עלויות התאמה בסך של 259,749 ₪ ועלויות התקנת מערכת הפעלה אוטומטית בסך של 224,150 ₪). לאור תוצאת ההשבחה המתקבלת, מתייתר לטעמי הצורך לדון בעלויות בגין התקנת מצלמות בנכס.

14.38. **תחשיב ההשבחה:**

שווי מצב קודם - אחסנה מקורה	
שטח המגרש	1,404 מ״ר
שווי מ״ר קרקע לאחסנה	2,200 ₪
שווי לאחסנה במצב קודם	**3,088,800** ₪

שווי מצב חדש	
ערך נוכחי של דמי שכירות לחניון	
מחיר מנוי חודשי (ללא מע״מ)	400 ₪
פדיון נוסף למקום 40%	160 ₪
סה״כ פדיון חודשי למקום חניה	560 ₪
מס׳ חניות	66
דמי שכירות חודשיים למתחם	36,960 ₪
פדיון שנתי	443,520 ₪
הוצאות ארנונה (1,404 מ״ר x 39 ₪)	- 54,756 ₪
הוצאות חשמל	- 1,100 ₪
הנהלה וכלליות כולל ביטוח 15% מהפדיון	- 66,528 ₪
סה״כ רווח תפעולי	321,136 ₪
רווח למפעיל 11% מהפדיון	48,787 ₪
דמ״ש שנתיים ראויים	272,349 ₪
שיעור היוון לחניון	7%
תקופת שימוש חורג	3
ערך נוכחי של דמי שכירות לחניון	714,729 ₪
ערך נוכחי לאחסנה בתום השימוש החורג	
שווי הנכס לאחסנה מקורה	3,088,800 ₪
שיעור היוון לקרקע	5%
תקופת היוון	3
ערך נוכחי לאחסנה מקורה בתום השימוש החורג	2,668,222 ₪
ערך נוכחי של דמי השכירות לחניון	714,729 ₪
שווי מצב חדש	**3,383,051** ₪
שווי מצב קודם	**3,088,800** ₪
השבחה לפני ניכוי עלויות התאמה	**294,151** ₪
הפחתת עלויות התאמה	- 483,899 ₪
השבחה בניכוי עלויות התאמה	**שלילית**

15. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור בהכרעתי לעיל, הגעתי לכדי מסקנה כי אישורו של השימוש החורג לחניון פתוח, לתקופה של 3 שנים, לא השביח את הנכס הנדון.

