משה נדם, שמאי מקרקעין
שרון גונן, שמאית מקרקעין
יהב רשף, שמאי מקרקעין

24 נובמבר 2013

מספרנו: 17182

בעניין:	**נוימן שמחה**		**המבקש**
	השמאי משה פולונסקי	polofa@bezeqint.net	
	נגד		
	הועדה המקומית לתו"ב הרצליה		**המשיבה**
	מר אייל דוד	eyald@herzliya.muni.il	
	השמאי אברהם כץ	akatz@actcom.co.il	

שומה מכרעת להיטל השבחה

רחוב הנדיב 64, הרצליה
בגוש 6526 חלקה 96

1. **מטרת השומה**

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 27.8.2013 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 מהתרת שימוש חורג לגן ילדים.

2. **המועד הקובע לשומה**

30.1.2013- מועד אישור השימוש החורג על ידי הועדה המקומית.

3. **מועד הדיון**

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 4.11.2013. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. **מסמכים שהוגשו**

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. **מועד הביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ביום 27.11.2013 על ידי גב' שרון גונן בנוכחות השוכר.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

בגוש: 6526

בחלקה: 96

שטח החלקה: 710 מ״ר

מהות: מגרש ועליו מבנה בשטח כ 130 מ״ר.

כתובת: רחוב הנדיב 64 הרצליה.

זיהוי: הנכס זוהה בהתאם לתשריט הבקשה לשימוש חורג.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים המתאפיינת בעיקר במבני מגורים צמודי קרקע כחלק המערבי של הרצליה. בסביבת הנכס פיתוח עירוני מלא. רחוב הנדיב מהווה עורק תנועה יחסית ראשי ובו תנועת כלי רכב יחסית ערה.

הנכס ממוקם ברחוב הנדיב 64 כשהוא סמוך באופן למבנה ״פרש מרקט״ הכולל מסחר ומשרדים.

החלקה ממוקמת מעברו הצפוני של הרחוב, בקטע שבין רחוב רש״י לרחוב שד״ל. שטח החלקה הרשום 750 מ״ר ולה צורה מלבנית רגולרית. מהחלקה מיועדת להפקעה רצועה בשטח 40 מ״ר, שטח החלקה נטו - 710 מ״ר. על החלקה בנוי מבנה ישן בשטח 120 מ״ר[1] הבנוי מעל קומת עמודים מפולשת ומרוצפת המשמש בפועל כגן ילדים.

8. <u>המצב התכנוני</u>

על פי דף מידע תכנוני עולה כי על החלקה שבנדון חלות הוראות התכניות שלהלן:

8.1. **<u>תכנית הר/1266</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2127 מיום 17.7.1975

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א׳.

זכויות הבנייה לפי תכנית הר/253 א׳:

אחוזי הבנייה – 25% X 2 קומות = 50%

צפיפות – 4 יח״ד לדונם נטו בבנייה צמודת קרקע. 6 יח״ד לדונם נטו על עמודים.

נספח – 50 מ״ר למגרש.

חניה – בהתאם להחלטת ועדה מיום 1.5.2005 תותר חניה מקורה בשטח 21 מ״ר לתא ולא יותר מ 39 מ״ר ליח״ד.

[1] בהתאם לתשריט הבקשה לשימוש חורג.

8.2. **<u>תכנית הר/1420</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2687 מיום 22.1.1981

התכנית מסווגת חלק מהחלקה שבנדון לדרך. בהתאם לדף מידע תכנוני שטח ההפקעה המשוער – 40 מ״ר. שטח החלקה נטו – 710 מ״ר.

8.3. **<u>תכנית הר/2000 מ׳</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990

התכנית מאפשרת בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע. בעת בניית מרתף יכללו בה כל השטחים והשימושים למבני עזר.

8.4. **<u>תכנית הר/2000 ב׳</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4587 מיום 16.11.1997

התכנית מתירה, באזורי מגורים לוילות וקוטג׳ים, בניית בריכת שחיה פרטית לא מקורה, בקו בניין 4 מ׳ מסביב לבריכה. יותר מבנה עזר תת קרקעי לבריכה שלא יעלה על שטח של 12 מ״ר.

8.5. **<u>תכנית הר/1635 א׳</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5276 מיום 29.4.2004

התכנית קובעת כי במבני מגורים צמודי קרקע, ניתן יהיה לנצל שטח נוסף למגורים בחלל גג הרעפים, שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה ובתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

8.6. **<u>תכנית הר/מק/1635 ב׳</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ.5022 מיום 14.10.2001

התכנית קובעת עיצוב אדריכלי בחלל גג , שתכולתו בין היתר, כך ששיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

8.7. **<u>תכנית הר/2000 א׳</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 9.4.2002

התכנית אינה משנה הוראות בנייה. התכנית קובעת כי ניתן לעגל 0.60 יח״ד כלפי מעלה.

8.8. **<u>תכנית הר/2000 מב</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 5.8.2008

התכנית מתירה הקמת גגון, בגובה של עד 2.60 מ', מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש שיחשב כשטח שירות. השטח המקורה עד 6 מ"ר ליח"ד.

9. <u>רישוי</u>

9.1. לא נמצא היתר הבנייה המקורי למבנה הקיים.

9.2. <u>בקשה לשימוש חורג מספר 20100601</u>

הוגשה בקשה לשימוש חורג מבית מגורים קיים לגן ילדים מיום 1.9.2010 עד ליום 31.8.2013.

ביום 30.1.2013 נדונה בקשה לדיון חוזר[2] וליישום החלטת ועדת ערר מיום 10.1.2013 והוחלט לאשרה בכפוף לכך שמבקש ההיתר ישלם את היטל ההשבחה בגין התקופה האמורה בתוך 30 ימים מהמועד שתונפק לו דרישת התשלום.

9.3. <u>בקשה לשימוש חורג מספר 20130546</u>

הוגשה בקשה לשימוש חורג מבית מגורים קיים לגן ילדים (משעה 7:00 ועד 17:00) ל-5 שנים מיום 31.8.2013 ועד ליום 31.8.2018 וכן תוספת ממ"ד + מבנה עזר + הריסה ובניית גדר קדמית חדשה. **הבקשה טרם נדונה והיא אינה מהווה חלק מחוות דעתי זו.**

10. <u>מצב משפטי</u>

10.1. <u>פרטי רישום</u>

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט עולה כי הזכויות רשומות כדלקמן:

בגוש:	6526
בחלקה:	86
שטח החלקה:	750 מ"ר
בעלויות:	נוימן אברהם שמואל (1/2) נימן צבי (1/2)
הערות:	נרשמה הערה על הפקעה

[2] ישיבת ועדת המשנה מספר 505 מיום 30.1.2013

10.2. <u>הסכם שכירות</u>

הוצג בפניי הסכם שכירות מיום 13.6.2010 בין צבי ושמואל נוימן (המשכירים) לבין אריה ורחל קרן (השוכרים) ולפיו:

תקופת השכירות	- 23.6.2010-31.8.2012 + אופציה לשנה נוספת.
מטרת השכירות	- מגורים בלבד
מועד תשלום דמי השכירות	- ישולמו עבור כל שנת שכירות מראש.
דמי השכירות החודשיים	- עד ליום 31.8.2010 - 7,000 ₪
	עד ליום 12.6.2011 - 9,000 ₪
	עד ליום 12.6.2012 - 9,720 ₪
	בתקופת האופציה - 10,498 ₪

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

11.1. הנכס מהווה את חלקה 96 בגוש 6526 המהווה מגרש בשטח 710 מ״ר נטו ועליו מבנה מגורים ישן בשטח 121 מ״ר הבנוי מעל קומת עמודים מפולשת + מחסן בשטח 9 מ״ר. ומשמש בפועל כגן ילדים ברחוב הנדיב 64 בהרצליה.

11.2. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני, ברחוב ראשי ובסביבה המתאפיינת כשכונת מגורים.

11.3. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.

11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס״ד ציון פמיני נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים).

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

11.6. ההשבחה בנכס הנדון נבחנת כתוצאה מהתרת שימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של 3 שנים (1.9.2010-31.8.2013).

12. <u>תמצית טענות הצדדים</u>

	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה	התרת שימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של 3 שנים. ההשבחה נובעת מהפרשי דמ״ש לתקופה זו.	התרת שימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של 3 שנים. ההשבחה נובעת מהפרשי דמ״ש לתקופה זו בהתחשב בהוצאות התאמה לצורך הכשרתו לשימוש המבוקש הכוללות: הריסות, התקנת שירותי פעוטות, הגבהת נקודות חשמל, ציפוי זגוגיות, רשת צל, ארגז חול וכדומה.
מצב קודם	דמ״ש חודשיים למגורים 7,000 ₪ בהתבסס על ההסכם בנכס הנדון. דמ״ש שנתיים למגורים 84,000 ₪ שווי בהיוון ל3 שנים בשיעור 4% : **<u>232,680 ₪</u>**	אין מחלוקת – **232,700** ₪
מצב חדש	דמ״ש חודשיים לגן ילדים – 13,000 ₪ דמ״ש שנתיים– 156,000 ₪ שווי בהיוון ל3 שנים בשיעור 7% : **<u>408,720 ₪</u>** אין להפחית עלויות התאמה היות ובחנתי את ההשבחה לבעלים. בפועל השוכר נושא בעלויות ההתאמה ובפועל נעשו ההתאמות האמורות ללא קשר להליך הנוכחי. אין להתבסס על ההסכם מהנכס כמשקף גן ילדים היות ונערך לשימוש מגורים. הוצגו שלושה הסכמי שכירות לגני ילדים מרחבי העיר[3] המשקפים השווי הנקוב לעיל.	דמ״ש חודשיים לגן ילדים – 10,000 ₪ דמ״ש שנתיים– 126,000 ₪ שווי בהיוון ל3 שנים בשיעור 8% : 325,000 ₪ עלויות התאמה (600 ₪ X 130 מ״ר): <u>(78,000 ₪)</u> שווי חדש : **247,000** ₪ יש להתבסס על הסכם השכירות מהנכס.
ההשבחה	**176,040** ₪	**14,700** ₪

[3] בגו"ח 6539/41 , ברחוב פינסקר 4, בגו"ח 6536/465

13. הכרעה

13.1. מהות ההשבחה

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. אין מחלוקת, כי בנכס הותר שימוש חורג מבית מגורים קיים לגן ילדים לתקופה של 3 שנים. אדגיש כי אמנם המועד הקובע הינו 30.1.2013, בו אושר השימוש החורג על ידי הועדה המקומית, אך בפועל מדובר בהתרה רטרואקטיבית לתקופה שהחלה ביום 1.9.2010 ומסתיימת ביום 31.8.2013, כלומר, בעת התרת השימוש החורג נותרו 7 חודשים עד לפקיעתו ולמעשה במועד כתיבת חוות דעתי זו, ההתרה פגה.

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 החלות 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.

השימוש בנכס כגן ילדים הותר בהליך של שימוש חורג מתכנית.

ההשבחה בגין התרה זמנית של שימוש חורג תיבחן לאור העיקרון השמאי הבסיסי לפיו צריכה להתקיים עלייה בשווי המקרקעין וזאת כממצא עובדתי ולא רק כהפרש התשואות ובמיוחד במקרים בהם קיימים הבדלים מהותיים בשיעורי תשואה אלה ואשר התבססות עליהם בלבד עשויה להביא למסקנות מוטעות.

עיקרון זה חזר והודגש בפסיקה ובהחלטות ועדת ערר:
קונפינו נ' ת"א 26158/89 נאמר כי: "..מהממצאים העובדתיים שקבע השמאי המכריע עצמו עולה בעצם ירידת ערך משינוי הייעוד...ומבלי להתעלם מכך מבסס את שומתו על שכ"ד כמשרד העולה על שכ"ד כמגורים... משכך השמאי קובע כממצא עובדתי כי ערך הנכס ירד עקב שינוי הייעוד אך מחייב בכל זאת בהיטל השבחה על סמך ספקולציות... בהתאם למסגרת העובדתית שקבע השמאי...המסקנה המשפטית היא כאמור מוטעית".

בחניוני מאיה נ' עיריית תל אביב 22989-08-11 פסק השופט כי ייעוד כחניון נחות מהשימוש בתב"ע למגורים ומשכך לא מתקיים האירוע של השבחת שווי הקרקע.

בהחלטות ועדת ערר רון אלה נ' עיריית ירושלים ימ-81098/11 נאמר: "הפער בין הערכים ולא הפער בין התשואות מהווה את ההשבחה מאקט התכנון ואת ההשבחה במובנה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה ממנה נגזר היטל ההשבחה". במסגרת החלטה זו הונחה השמאי המייעץ להעריך את שווי הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון וכי עליו להפעיל את שיקול דעתו ביחס לשיטה השמאית המובילה לצורך קביעת ערכים אלה.

אני מוצא לנכון להביא דוגמא מספרית לצורך המחשה:
שווי 1 מ"ר בנוי מגורים - 15,000 ₪ בשיעור תשואה של 4% = 600 ₪ לשנה.
שווי 1 מ"ר בנוי משרד- 10,000 ₪ בשיעור תשואה של 8% = 800 ₪ לשנה.

לפיכך, מבחינה עובדתית שווי המגורים, בדוגמא לעיל, גבוה יותר ומהווה את השימוש המיטבי, כך שלמעשה הפיכת השימוש ממגורים למשרד לצמיתות תביא לפגיעה בשווי המקרקעין. עם זאת, שימוש בהפרש התשואות דלעיל עשוי להביא למסקנה מוטעית כי מתקיימת השבחה לתקופת ביניים הנובעת מגידול של 200 ₪ בהכנסות השנתיות.

לענייננו, אני סבור כי יש לבחון בראש ובראשונה את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון לצמיתות וככל שתימצא עלייה בשווי המקרקעין כממצא עובדתי, הרי שניתן לבחון ויתכן שגם לייחס השבחה לתקופת שימוש המוגבלת בזמן. במידה ולא תימצא השבחה בשווי המקרקעין לצמיתות, לרוב, לא ניתן יהיה לייחסה לתקופה המוגבלת בזמן.

כך כדוגמא, במגרש לבניית מגדל מגורים במרכז הארץ הזמין לבנייה מידית, השימוש כמסעדה במבנה חד קומתי ישן, סביר שאינו תורם לשווי הנכס, גם אם שימוש זה מאושר כשימוש חורג.

13.2. <u>מצב קודם</u>

במצב קודם מדובר במגרש בשטח 710 מ״ר ועליו מבנה מגורים בשטח 120 מ״ר הבנוי מעל קומת עמודים מפולשת. מדובר במבנה ישן ובבינוי שאינו תואם לסביבה שהינה סביבת מגורים מבוקשת בהרצליה, הכוללת בנייה מודרנית. זכויות הבנייה בהתאם לכלל התכניות התקפות מאפשרות ניצול של 25% לקומה X 2 קומות = 50% X 710 = 355 מ״ר + קומת מרתף כ-177 מ״ר+עליית גג כ-106 מ״ר. מותרת בניית 3 יח״ד לכל היותר (לפי צפיפות של 4 יח״ד לדונם נטו ועיגול חלקי יח״ד מעל 0.60 כלפיי מעלה). לאור זאת אני סבור כי השימוש המיטבי הינו בהריסת הקיים וניצול מלוא זכויות הבנייה למגורים.

איתרתי עסקאות בגו״ח 6526/65 בשנים 2010-2013 מדובר במגרש בשטח 702 מ״ר נטו לבניית 2 יח״ד, כדלקמן:

תאריך	21.10.2009	14.12.2010	9.4.2013
מחיר	₪ 1,900,000	₪ 2,500,000	₪ 2,850,000
גוש	6526	6526	6526
חלקה	65	65	65
שטח נטו	702	702	702
שטח הממכר	351	351	351
סה״כ שטח אקו׳	**313.2675**	**313.2675**	**313.2675**
שווי מ״ר אקו	**₪ 6,065**	**₪ 7,980**	**₪ 9,098**

משכך, אני סבור כי לחודש ספטמבר 2010 ראוי לקבוע שווי 1 מ״ר מבונה בסביבה לסך 8,000 ₪. בהתאמה למיקום ולגודל הנכס הנדון ביחס לעסקאות ההשוואה לעיל, אני סבור כי שווי הנכס במצב קודם כדלקמן:

שטח	710			
		<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>סה״כ</u>
מרתף	25%	177.50	0.40	71.00
קרקע	25%	177.50	1.00	177.50
א	25%	177.50	1.00	177.50
עליית גג		106.50	0.70	74.55
חצר		532.50	0.25	<u>133.13</u>
סה״כ שטח אקו׳				**633.68**
שווי מ״ר אקו׳				₪ 8,000
מיקום				0.95
גודל				0.97
שווי מ״ר אקו׳ בנכס הנדון				₪ 7,372
שווי קודם				**₪ 4,671,452**

13.3. <u>מצב חדש</u>

כאמור לעיל, במצב חדש מבוקש היתר לשימוש חורג מתכנית, ממגורים לגן ילדים, לתקופה של 3 שנים שתחילה ביום 1.9.2010 וסיומה ביום 31.8.2013 . הצדדים חלוקים לעניין גובה דמי השכירות הראויים לגן ילדים. שמאי המשיבה מבסס ערכיו על 13,000 ₪ לחודש ואילו שמאי המבקש על כ 10,000 ₪ לחודש.

בנכס הנדון, נקבעו דמי השכירות לשימוש מגורים בסך 7,000 ₪ אשר יעלו בכל שנה עד 10,000 ₪ לתקופת האופציה אשר מסתיימת באוגוסט 2013.

הוצגו בפניי שלושה הסכמי שכירות לגני ילדים משנת 2011. מניתוחם, תוך ביצוע ההתאמות המתחייבות, עולה כי דמ"ש במבנה ישן <u>ללא התאמות</u> הכולל פוטנציאל לגן ילדים 30 ₪ למ"ר אקו'[4]. דמ"ש במבנה מאושר <u>ומותאם</u> לגן ילדים 60 ₪ למ"ר אקו':

כתובת	שטח מבנה	יתרת חצר	שטח אקו	דמ"ש חודשיים	דמ"ש/מ"ר	הערות
פינסקר 20 נוה עמל	100	368	247.20	₪ 15,000	₪ 61	גן מאושר
ההגנה 69	122	263	227.20	₪ 7,333	₪ 32	אופציה לגן
קק"ל 24	150	838	485.20	₪ 13,125	₪ 27	אופציה לגן
הנכס הנדון	120	590	356.00	₪ 10,400	₪ 29	אופציה לגן

משכך אני סבור כי ראוי לקבוע דמ"ש ראויים למבנה ישן, המאושר לגן ילדים, <u>לפני התאמות</u>, בגבולות 45 ₪ למ"ר אקו' X 362 מ"ר אקו' בנכס הנדון[5] = כ- 16,300 ₪

לפיכך בהיוון ההכנסה לצמיתות מתקבל 16,300 ₪ X 12 חודשים / 8% = כ **<u>2,500,000 ₪</u>**.

[4] מבנה + חצר במקדם 0.40
[5] 130 מ"ר מבנה + (580 מ"ר חצר X 0.4)

14. <u>סיכום</u>

לאור האמור לעיל, אני סבור כי שווי המקרקעין במצב קודם <u>כמגרש</u> למגורים בגבולות 4.6 מליון ₪. במצב חדש, לו הותר השימוש במבנה הנדון לצמיתות כגן ילדים, הרי ששוויו היה 2.5 מליון ₪. משכך, ככל שאין השבחה מהתרת השימוש בנכס במצבו, כיחידה כלכלית אחת, לצמיתות, הרי שבהכרח לא ניתן לייחס השבחה לאותו שימוש כשהוא מוגבל בזמן, וזאת לאור העובדה כי זכויות הבנייה זמינות וניתנות לניצול.

אמנם התשואה מהמבנה הקיים כגן ילדים גבוהה במידה ניכרת מהתשואה, אשר תתקבל ממנו כבית מגורים אך כפי שהוסבר לעיל, לא ניתן לבחון השבחה כהפרש בין תשואות, אלא יש להוכיח מבחינה עובדתית עלייה בשווי המקרקעין, אשר אותה כאמור לעיל, לא הצלחתי למצוא.

אני סבור כי כאשר קיימות זכויות בנייה לא מנוצלות אשר ה'שימוש החורג' מפריע לניצולן, הרי שהתרה זמנית של 'שימוש חורג' לא רק שדוחה את מימוש הזכויות המיטבי, אלא מדובר בגריעתן (היחסית) משוויו הכללי של הנכס. מצב שכזה נדון במקרה של 'חניוני מאיה נ' עיריית תל אביב', שם הותר, לתקופה זמנית, שימוש כחניון ציבורי על מגרש שייעודו למגורים ובית המשפט קבע כי במקרה זה שווי המגרש בייעודו החוקי למגורים עולה על שוויו כחניון ולכן לא מתקיימת השבחה.

במקרקעין שבנדון לא ניתן לנצל את יתרת זכויות הבנייה לצד או במקביל לשימוש החורג, ולכן מדובר בשתי אפשרויות ניצול נפרדות:

א. השימוש במבנה הקיים והחצר כגן ילדים.

ב. השימוש המיטבי במגרש (בהריסת הקיים).

לעניין זה דעתי כי ביסוס השווי החדש על הפרשי תשואות בלבד או לחילופין על שיטה חשבונאית המסכמת שני ערכים (היוון הכנסות לתקופת ביניים+שווי זכויות בנייה בדחייה) עשוי, במקרים מסוימים, להביא לתוצאה מוטעית ואף אבסורדית. ולהלן דוגמא, נניח מקרה בו מתקיימת השבחה בסך 200 אלף ₪ בגין התרה של שימוש חורג <u>לצמיתות</u>:

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

הרי שבהצבת אותם הנתונים בשיטה החשבונאית האמורה, השווי החדש, הכולל התרה זמנית של שימוש זה, יהא גבוה יותר ומשכך ההשבחה לתקופה זמנית תהא כ 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

משכך במקרים מסוימים, עשויה להתקבל תוצאה אבסורדית לפיה ההשבחה בגין התרה זמנית של שימוש חורג תהא גבוהה בעשרות אחוזים מההשבחה אשר תתקבל מהתרתו לצמיתות. מסקנתי לעיל מתקיימת גם בנכס הנדון מניתוח ערכי שמאי **המשיבה** אשר העריך את ההשבחה לתקופה של 3 שנים, כהפרש תשואות, לסך 176,000 ₪. בהצבת נתוניו לצמיתות, תתקבל השבחה **נמוכה** יותר, כדלקמן:

	מצב חדש	**מצב קודם**	
שימוש	גן ילדים	מגורים	ההשבחה לצמיתות
הכנסה חודשית	₪ 13,000	₪ 7,000	
שיעור היוון	7%	4%	
שווי הנכס לצמיתות	**₪ 2,228,571**	**₪ 2,100,000**	**₪ 128,571**

עובדה זו לכשעצמה מהווה סיבה מספקת שלא לבסס את השווי החדש על השימוש בשיטה הנ"ל לצורך קביעת השווי החדש בכלל וההשבחה בפרט. דרך המלך לבחינת השבחה בכלל ובמקרה הנדון בפרט היא ראייה כוללת של שווי מקרקעין בשני מצבי תכנון. לאור האמור לעיל אני סבור כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין אישור שימוש חורג לגן ילדים לתקופה של 3 שנים.

15. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל אני בדעה כי לא נוצרה ההשבחה בנכס בגין אישור השימוש החורג לגן ילדים ל 3 שנים.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין, תיקון 84