שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

26/01/2015
ו' שבט, תשע"ה
תיק: 03.1726.01.14
מס' מינוי: 1332-2014

לכבוד: **ציון כהן**
באמצעות מר עדי נאור
שמאי המבקש
רח' מנחם בגין 7, רמת גן
בדוא"ל: naor@adinaor.com

הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב
באמצעות מר מישל אשור
שמאי המשיבה
ת.ד 24299, תל אביב
בדוא"ל: a_emmi@bezeqint.net

שומה מכרעת

גוש 6946 חלק מחלקה 37

רחוב הגדוד העברי 49 פינת ראש פינה 1, תל אביב

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון בגין מימוש בהיתר בנייה הכולל שימוש חורג.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר עדי נאור מיום 28.10.2010 בצרוף מידע מפנקס הזכויות בנכס, חשבונית מס מס' 9379 מנעלי איטליה לחנית רשפי. ביום 04.01.2015 התקבל שובר תשלום לאגרות היטלים וקרן חניה לבקשה מס' 0671 בצירוף צילום המחאה שנפרעה, חוזה רכישת הנכס ע"י המבקש מיום 15.10.1997, חלק מחוזה שכירות לחנות נשוא הדיון, שומת השבחה ושומה מוסכמת לשימוש חורג ל-10 שנים בצרוף שובר תשלום ששולם.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר מישל אשור מיום 14.07.2014. ביום 27.11.2014 התקבלה תגובתו לשומת המבקש. במועד הדיון הוגש תשריט הבקשה להיתר, החלטת הוועדה לשימוש חורג מיום 07.05.2014 ורישיון מס' 58 בנכס. ביום 21.12.2015 התקבלה שומה מוסכמת בגין השבחה לשימוש חורג לשומת השבחה שנערכה ע"י מר גבי קיינר. ביום 11.01.2015 התקבלה תגובתו למסמכים שהועברו ע"י שמאי המבקש.

1.3 ביום 14.12.2014 התקיים דיון בפני.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

1.4 לאור המסמכים שהועברו ע"י הצדדים, התקיימו חילופי דברים בעניין התשלום שבוצע בגין השימוש החורג וביום 11.01.2015 התקבלה תגובת מר דרור גולדנברג, מנהל תחום השגות וערריים, לפיה שובר התשלום להיטל השבחה בגין שימוש חורג, לא שולם[1].

1.5 בהסכמת הצדדים ערכתי ביום 14.01.2015 ביקור בנכס וסביבתו בנוכחות המבקש.

2. <u>מטרת השומה:</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בגין מימוש בהיתר בנייה הכולל שימוש חורג.

3. <u>פרטי הנכס</u>

גוש - 6946,
חלק מחלקה - 37,
שטח חלקה - 231 מ"ר,
שטח הנכס - 87 מ"ר,
קומה - קרקע,
מהות הנכס - חנות מכולת,
כתובת - רח' הגדוד העברי 49 פינת ראש פינה 1, תל אביב.

4. <u>התאריך הקובע</u>

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד אישור ועדת המשנה את השימוש החורג ביום 07.05.2014.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>סביבת הנכס</u>

הנכס נשוא חוות דעת זו ממוקם בשכונת נווה שאנן הותיקה שבדרום העיר תל אביב, באזור התחום ברח' הרכבת בצפון, לבנדה במזרח, לוינסקי בדרום ושד' הר ציון במערב, בפינה הצפון מזרחית של מפגש הרחובות הגדוד העברי וראש פינה.
רחוב הגדוד העברי מהווה, בקטע הנדון, רחוב מקומי חד סטרי מדרום מזרח למערב, המקשר בין רח' לוינסקי לשד' הר ציון.
רח' ראש פינה מהווה רחוב מקומי חד סטרי מצפון מזרח לדרום מערב, המקשר בין רח' הרכבת לרח' לוינסקי.

[1] הוצג שובר משולם מיום 10.11.2008 להיטל ההשבחה ושובר זיכוי באותו סכום מיום 02.12.2008

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

הסביבה מאופיינת באוכלוסייה של עובדים זרים ושימושים מעורבים לתעשיה, מגורים ומסחר בבניה וותיקה לצד התחנה המרכזית החדשה.

בסביבה ניכרת תנופת בנייה הכוללת התחלות בניה חדשה למגורים. הפיתוח הסביבתי מלא ובמצב תחזוקה בינוני.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 37 בגוש 6946, מהווה חלקה רגולרית פינתית בשטח 231 מ"ר עם חזית באורך כ-12 מ' לרח' הגדוד העברי וחזית באורך כ- 18 מ' לרח' ראש פינה. על החלקה ניצב מבנה ותיק בגובה קומה אחת מעל קומת קרקע מסחרית, עם גג שטוח וקיר משותף למבנים הצמודים לו ברח' הגדוד העברי וראש פינה. גמר המבנה כולל חיפוי אריחי טרצו משולבים בלבני זכוכית ומצב תחזוקתו בינוני.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס נשוא הדיון מהווה חנות פינתית בשטח 86.80 מ"ר[2] לממכר מזון (מכולת) בצורת Z, הכוללת כניסה מרח' הגדוד העברי וכניסה מרח' ראש פינה. בחזית החנות חלל מכירה הכולל דלפק ושירותים. במרכזה כניסה למחסן ובעורפה חלל מכירה נוסף. החנות מרוצפת באריחי טרצו ובחלקה הקדמי קיימת תקרה מונמכת בגובה כ-2.40 מ', הכוללות מזגן. גובה החנות בעורפה עומד על כ-4 מ'.

<u>הנכס גובל:</u>

מצפון - מבנה מגורים וותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית,
ממזרח - מבנה בית כנסת בגובה כ-9 מ' ותחנת אוטובוס,
מדרום - רחוב ראש פינה ומעברו מגרש המוקף איסכורית וגדר אטומה מקורה בשמשיות וסוככים,
ממערב - רחוב הגדוד העברי ומעברו מבנה מגורים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

[2] בהתאם לנתוני הבקשה לשימוש חורג

6. מצב תכנוני[3]

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הן:

תכנית	סטטוס	מטרת התכנית	י.פ.	תאריך
44	תוקף	תכנית מתאר	1142	20.11.1941
"F"	תוקף	תכנית מתאר	1501	27.06.1946
287	תוקף	הגדרת שטח מגרש מינימאלי	216	28.02.1952
661	תוקף	תוספת קומה חלקית על הגג	834	30.03.1961
ע	תוקף	תכנית מתאר למרתפים	3275	28.11.1985
ג	תוקף	תוספת חדר על הגג	4208	21.04.1994
2710	תוקף	תוספת מעלית	4540	03.07.1997
ע1	תוקף	תכנית מתאר למרתפים	5167	18.03.2003
ג1	תוקף	הרחבת חדר על הגג	5707	20.08.2007

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למימוש המבוקש:

6.1 תכנית 44

בהתאם לתשריט התכנית החלקה נכללת באזור תעשיה (כללי) 1 בו יחולו ההוראות שלהלן:

- שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר,
- אחוזי בניה לקומה - 50%,
- גובה בנין מקסימלי - 3 קומות ולא כולל את קומת המרתף וקומת הביניים,
- סה"כ אחוזי בנייה - 150%,
- קווי בנין - חזית - 4 מ', אחורי – 5 מ' וצדדי – 3 מ',
- השימושים המותרים - מגורים, מסחר, משרדים, מלאכה ותעשייה.

6.2 תכנית F

מתשריט התכנית עולה שהנכס נכלל באזור מסחרי 2 בו יחולו ההוראות שלהלן:

- שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר,
- אחוזי בניה לקומה - 50%,
- גובה בנין מקסימלי - 3 קומות, לא כולל קומת המרתף וקומת הביניים[4],
- סה"כ אחוזי בנייה - 150%.

[3] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר ארציות ומחוזיות שלא פורטו
[4] בהתאם לתכנית 44.

6.3 <u>פרוטוקול 219 מיום 07.11.1962</u>

בהתאם להחלטת הוועדה נקבע, בין היתר, כי בתחום תחולתה של תכנית F, באזורים שהוגדרו ביעוד תעשייה, מלאכה ומסחר, אשר מותרת בהם הקמת קומת בינים, יהיה שטחה בשיעור 75% משטח קומת הקרקע . כמו כן, מותר יהיה להוסיף את שטח קומת הביניים לשטח הרצפות הכולל המותר ולחלקו ל -4 קומות שוות.

6.4 <u>היתרי בנייה</u>

6.4.1 <u>היתר מס' 58</u>

בהיתר מיום 24.05.1945 , אושרה הקמת בניין בן 2 קומות במגרש בשטח 225.58 מ"ר.

6.4.2 <u>היתר מס' 08-0785</u>

ההיתר מיום 16.12.2008, ניתן לשימוש חורג ל-10 שנים ותוספת בנייה, בוטל.

6.4.3 <u>היתר בניה מס' 09-0426</u>

ההיתר מיום 03.06.2009, מחליף את היתר מס' 08-0785 והוא כולל שימוש חורג ממגורים למסחר בקומת הקרקע לתקופה של שנתיים מיום 11.02.2009 ושינויים בבנין קיים בן 2 קומות הכוללים תוספת בניה בשתי הקומות ובנית ממ"ד בקומה שניה.

<u>מצב חדש</u>

6.5 <u>בקשה מס' 2013-881</u>

הבקשה לשימוש חורג בשטח 86.80 מ"ר בקומת קרקע, ממגורים למכולת (ללא מכירת לחמים), מכירת בשרים, דגים, ירקות קפואים שהינם ארוזים ומוכנים למכירה, אושרה בוועדת המשנה מיום 07.05.2014, לאחר שנדחו ההתנגדויות שהוגשו לאישורה, בשטחים המפורטים להלן:

קומה	שימוש/ סוג השטח	שטח רצפה מקורה במ"ר
קרקע	אולם מכירה	59.00 מ"ר
קרקע	מחסן	19.00 מ"ר
קרקע	שרותים	2.70 מ"ר
קרקע	אזור מכירה	6.10 מ"ר
סה"כ		**86.80 מ"ר**

מההחלטה עולה שתקופת השימוש החורג תהיה עד ליום 31.12.2019 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.10.2014, עולה שחלקה 37 בגוש 6946 בשטח 231.00 מ"ר, רשומה מיום 08.04.1998 בבעלות כהן ציון וכהן רחל בחלקים שווים. על החלקה רשומה משכנתא.

7.2 בהתאם לחוזה מיום 15.10.1997 נרכשה ע"י המבקש החנות בקומת קרקע ודירה מעליה, בחלקה 37 בגוש 6946 בשטח 231 מ"ר, תמורת $320,000.

7.3 בהתאם לחוזה מיום 28.12.2014, הושכרה החנות נשוא הדיון, בשכירות בלתי מוגנת תמורת דמ"ש חודשיים של 8,260 ₪ בתשלום רבעוני על סך של 24,780 ₪. מתנאי החוזה עולה שעם חתימת ההסכם יקבל השוכר מפתח לצורך עריכת שיפוץ במושכר והתאמתו לצרכיו, והוא מוותר על כל בעלות בשיפוץ וכל מחובר שירכיב למושכר. כמו כן נקבע שאם המושכר לעסק טעון היתר לפי דין, השוכר מתחייב להשיג את ההיתר.

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 זיהוי הנכס והמצב הקנייני,

8.1.2 תכנית F כוללת זכויות למסחר והשימוש החורג הוא מהיתר,

8.1.3 המועד הקובע ותקופת השימוש החורג.

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת</u>

8.2.1 <u>שמאי המבקש</u>

8.2.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

לטענת שמאי המשיבה, אין לגבות היטל השבחה בגין השימוש המבוקש, הנכלל בשימושים המותרים לפי תכנית F, מאחר שהנכס נרכש בשנת 1997 ושימוש זה מהווה זכות מוקנית. לחילופין נטען שהשווי למגורים עולה על השווי למסחר במיקום הנוכחי ומשקף את השווי המיטבי, ולכן לא תחול השבחה בגין השימוש החורג.

לחילופין חילופין נטען שככל שתקבע השבחה גולמית בתחשיב תאורטי, יש לקזז ממנה את עלויות ההתאמה וההשבה לשימוש המקורי.
לטענתו, גם בחנות הסמוכה שבבעלות המבקש, מתבצע שימוש למסחר, אבל לא נדרש ממנו אישור לשימוש חורג.

8.2.1.2 **<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>**

שמאי המבקש טוען שתחשיב ההשבחה שנערך ע"י שמאי המשיבה, הוא תיאורטי ולא ברור מדוע נקבע בו שווי המצב הקודם כנגזרת של השווי התיאורטי במצב החדש.

8.2.1.3 **<u>שווי</u>**

<u>מגורים</u>

שמאי המבקש קובע שווי של 16,000 ₪ - 13,000 ₪ למגורים בסביבה בהתבסס על עסקאות למכר דירות כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
02.04.2014	6946/38/8	הגדוד העברי 47	51 מ"ר	3	850,000 ₪	16,667 ₪
23.12.2013	6946/45/9	הגדוד העברי 33	73 מ"ר	1	950,000 ₪	13,013 ₪

<u>מסחר</u>

שמאי המבקש קובע שווי של 10,000 ₪ למ"ר בנוי למסחר בהסתמך דמי השכירות בנכס בסך כ- 7,000 ₪ לחודש, שהם כ- 80 ₪ למ"ר ומשקפים שווי של כ-10,000 ₪ בהיוון של 9.5%.

8.2.1.4 **<u>עלויות התאמה</u>**

ככל שייקבע שקיימת השבחה, יש להביא בחשבון עלויות התאמה לשימוש המבוקש והשבה לשימוש המקורי. לטענתו, אי הפחתת עלויות ההתאמה בתחשיב המשיבה מוכיחה שלא שווה להפוך את הנכס חזרה למגורים.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.1.5 <u>כופר חניה</u>

בשומת הוועדה לא הובא בחשבון כופר חניה ששולם בעבר ויש, לדעת שמאי המבקש, לקזזו מההשבחה.

8.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

8.2.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

לטענת שמאי המשיבה, התוספת השלישית אינה מגבילה את גביית היטל ההשבחה רק בגין שימוש חורג מתכנית, לפיכך יש לבחון האם נוצרה השבחה כתוצאה מהשימוש החורג.

8.2.2.2 <u>שטח הבנייה האקו' לחישוב ההשבחה</u>

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי
אולם מכירה	59.0	1.0	59.00
מחסן	19.0	0.7	13.30
שרותים	2.7	0.5	1.35
אזור מכירה	6.1	1.0	6.10
סה"כ			79.75

8.2.2.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

בהתחשב בשימושים הקיימים בסביבה, המאופיינים בשימושים למסחר בקומת הקרקע, ההשבחה חושבה לצמיתות וממנה "נגזרה" תקופת השימוש החורג.
חישוב ההשבחה, נקבע בהתבסס על שומות מכריעות שנערכו ע"י הגב' לבנה אשד ברח' רמב"ם 24 ומר שמואל רוזנברג ברח' בן יהודה 84.
במצב קודם, הותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע. שימוש זה מהווה את השימוש הטוב והיעיל. מאחר שלצורך מימוש השימוש למסחר נדרש שימוש חורג מהיתר, חלה חובת תשלום היטל השבחה, המשקפת את השינוי בזמינות לשימוש המבוקש.

8.2.2.4 <u>שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר בנוי למגורים על כ-10,969 ₪ בקומת הקרקע בהתבסס על נתוני מכר דירות, לאחר התאמה בשיעור של 0.85 לדירה בקומת הקרקע, כמפורט להלן:

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תאריך	רחוב	קומה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
23.12.2013	הגדוד העברי 33	1	73	₪ 950,000	₪ 13,014
20.10.2013	נווה שאנן 10	3	122	₪ 1,150,000	₪ 9,426
22.08.2013	הגדוד העברי 33	2	68	₪ 900,000	₪ 13,235
07.07.2013	הגדוד העברי 33	2	73	₪ 1,070,000	₪ 14,658
ממוצע					₪ 12,583
מקדם התאמה לקומת קרקע – חזיתית לרחוב				0.85	₪ 10,696

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר בנוי למגורים על כ-16,000 ₪ בהתבסס על נתוני המכר לחנויות, כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	שטח נטו במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
19.06.2013	הרכבת 58	45	₪ 689,021	₪ 15,312
03.06.2013	יסוד המעלה 10	26	₪ 330,400	₪ 12,708
15.04.2012	נוה שאנן 4	39	₪ 625,000	₪ 16,026
03.04.2012	הגר"א 41	56	₪ 1,050,000	₪ 18,750
03.04.2012	הגר"א 41	69	₪ 1,050,000	₪ 15,217

שמאי המשיבה בחן מחירי הביקוש לנכסים המוצעים להשכרה בסביבת הנכס, כמפורט להלן:

שימוש	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
חנות	ארלינג'ר	40	₪ 5,600	₪ 140
חנות	מירון 16	60	₪ 8,500	₪ 142

לטענתו, מהסכם השכירות החלקי שהוצג, ניתן להסיק שדמה"ש החודשיים עומדים על 8,260 ₪ ושהשוכר נושא בעלויות ההתאמה.

<u>שיעור ההיוון למסחר</u>

שמאי המשיבה קובע שיעור היוון של 8% למסחר. לטענתו, בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, כפי שפורסמה ע"י השמאי הממשלתי הראשי למחצית השניה של שנת 2013, שיעור תשואה הממוצע בנכסים מסחריים עומד על 7.9% ולא 9.5% כפי שקבע שמאי המבקש.

8.2.2.5 <u>שיעור ההשבחה</u>

שמאי המשיבה מבסס את התחשיב להשבחה על שיפור הזמינות בשיעור של 10%, המשקפת דחייה של שנה אחת לפי ריבית של 10%, בגין הצורך בקבלת היתר לשימוש החורג, בהתבסס על שומות מכריעות שנערכו עפ"י תיקון 84 לחוק התו"ב. דחייה זו נדרשת לאור הצורך בנקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, הכולל פרסום, התנגדויות והחלטת הוועדה לגביהן. כמו כן יש להביא בחשבון שהועדה המקומית, עלולה שלא לאשר את ההיתר לשימוש חורג.

8.2.2.6 <u>עלויות התאמה</u>

הבקשה מהווה הארכה של שימוש חורג שתוקפו פג ולפיכך אין להביא בחשבון עלויות התאמה, מאחר שבמועד הקובע הנכס מותאם לשימוש המבוקש. בנוסף, ככל שקיימות עלויות התאמה, הן יחולו בשני המצבים מאחר שהשימוש למסחר משקף שווי מיטבי בשני המצבים.

מההסכם לרכישת הנכס ניתן להסיק שהוא משמש למסחר, ככל הנראה ללא ההיתר, למעלה מ- 17 שנה.
מהוראות סעיף 16 ו-17 בחוזה השכירות שהוצג נמצא שככל שקיימות עלויות התאמה, הן יחולו על השוכר. מכאן שדמה"ש מהווים תמורה נטו לבעל הנכס לשימוש המבוקש ואין להפחית מהם כל עלויות התאמה.

8.2.2.7 <u>כופר חניה</u>

בהתאם להחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה בערר 85046/10 נקבע שאין להפחית תשלום לקרן חניה מהיטל השבחה.

8.2.3 <u>תחשיב</u>

שמאי המבקש		שמאי המשיבה	
השטח לשימוש חורג	86.80 מ"ר	השטח לשימוש חורג	86.80 מ"ר
		שטח אקוויוולנטי	79.75 מ"ר
שווי מ"ר מגורים	13,000 ₪ - 16,000 ₪	שווי מ"ר מגורים	10,969 ₪
שווי מ"ר מסחר	10,000 ₪	שווי מ"ר מסחר	16,000 ₪
שיעור היוון למסחר	9.5%	שיעור היוון למסחר	8 %
		מקדם זמינות מצב קודם	0.9
<u>שווי מצב קודם</u>			
		79.75 מ"א X 16,000 ₪ X 0.9=	1,148,400 ₪

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
שווי מצב חדש	
79.75 מ"א X 16,000 ₪ =	1,276,000 ₪
ההשבחה	
ההשבחה לצמיתות	**127,600** ₪
ההשבחה לתקופה 5.66 שנים	
אין השבחה לפי 8% (0.3535)	**45,100** ₪

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 מימוש זכויות" במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

10. <u>הכרעה:</u>

10.1 <u>טענת "פרעתי"</u>

במסגרת הדיון נטען שבנכס נחתמה שומה מוסכמת לשימוש חורג וכי היטל ההשבחה שולם עפ"י שובר תשלום שצורף. מבדיקה שנערכה ע"י מר גולדנברג נמצא שההיתר בגינו שולמה ההשבחה בוטל, וכי תשלום זה הושב למבקש בדרך של זיכוי בגין אגרות הבנייה וההיטלים ששולמו בהיתר מאוחר יותר.

מבדיקת ההיתרים בתיק הבניין נמצא שאכן ההיתר לשימוש חורג ל-10 שנים שמספרו 08-0785 בוטל ובמקומו הופק היתר מס' 09-0426 לשימוש חורג לשנתיים.

לאור הנתונים שלעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה השימוש החורג המבוקש הינו שימוש חורג לתקופה חדשה, המהווה הארכה של השימוש החורג הקודם.

10.2 <u>מהות ההשבחה</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהשימוש למסחר מותר בקומת הקרקע וחלוקים על החבות בהיטל השבחה בגין שימוש חורג. לטענת שמאי המבקש, השימוש המיטבי משקף שימוש למגורים ולכן אין השבחה בגין השימוש המבוקש למסחר, המהווה זכות מוקנית לאחר רכישת הנכס, לעומת שמאי המשיבה הטוען שאישור השימוש החורג יוצר זמינות לשימוש למסחר ולפיכך משביח את הנכס.

<u>החבות בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר</u>

בערר (י-ם) 404/12 האנגר מציאון אופנה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: החלטת הועדה בעניין האנגר מציאון), התבקש שימוש חורג מהיתר לאחר שבוצע בנכס מכר. ועדת הערר קובעת שם ששימוש חורג מהיתר מהווה אקט נורמטיבי עצמאי המחויב בהיטל השבחה, משום שהוא מאפשר מימוש שימוש מותר עפ"י תכנית במבנה קיים בו קיים היתר לשימוש שונה. אקט זה תורם לשווי המקרקעין במרכיב של ודאות וזמינות, כפי שהקלה למימוש זכויות מוקנות משביחה את שווי המקרקעין[5]. **הועדה קובעת שהשבחה זו קיימת גם אם המקרקעין נרכשו לאחר אישור התכנית המתירה השימוש המבוקש. זאת למרות שאילו היה נהרס הבניין והיה נבנה מבנה חדש לשימוש המבוקש, לא היו נדרשים לשלם היטל השבחה.**

[5] הדוגמא שניתנה היא למימוש זכויות שלא ניתן לממשן ללא הקלה בקווי בניין

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מכאן שההשבחה בגין השימוש המבוקש מחויבת בהיטל השבחה בגין האקט הנורמטיבי, המהווה אישור לשימוש חורג מהיתר, שבלעדיו לא היה מתאפשר השימוש המבוקש בנכס.

10.3 **<u>שיעור ההשבחה</u>**

שמאי המבקשים קובע ההשבחה כהפרש שווי המקרקעין הנגזרים משווי מ"ר בנוי למגורים לעומת מסחר, לעומת שמאי המשיבה שקבע השווי למסחר לצמיתות לפי דמי השכירות ואת ההשבחה לפי 10% משווי זה.

בהחלטת הועדה בעניין האנגר מציאון[6] נקבע שההשבחה לשימוש חורג מהיתר תבטא את מרכיב הודאות והזמינות, שהרי קונה סביר לא היה משלם תמורת נכס עם רישוי למסחר אותו הסכום שישלם עבור נכס ביעוד מגורים עם שימוש מותר למסחר, כשידוע לו שלצורך מימוש הזכויות למסחר עליו להגיש בקשה לשימוש חורג, על אף שהסיכון לאי אישור השימוש החורג מהיתר קטן מהסיכון בשימוש חורג מתכנית. הפרש השווי אותו היה משלם קונה מרצון, הוא ההשבחה.

ועדת הערר מפנה לפסיקת הגב' דורית פריאל בעניין רון אלה **בערר 98/11 רון אלה נ. הוועדה המקומית ירושלים** אשר אף הוא עסק שימוש חורג מהיתר:

"ההלכה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש הן מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ-"עליית שוויים של מקרקעין עקב..." והן מהפסיקה הענפה בנושא."

השמאית המכריעה ערכה שם בחינה חלופית של ההשבחה בהנחה שהזכויות נרכשו לאחר אישור התכנית, וקבעה:

"תחת הנחה כי היה מימוש זכויות בנכס בדרך של מכר ובעת הרכישה, שולם עבור כלל השימושים המותרים עפ"י התכנית התקפה באותה עת, נבחנה ההשבחה בגישה נוספת, כטענת שמאי העורר, וזאת כנגזרת מהזמינות.

חישוב ההשבחה כנגזרת מגורם הזמינות:

שווי מסחרי בתקופת השימוש החורג	**1,129,032** ₪
שעור ההשבחה (אי ודאות, זמינות ומורכבות ההליך)	**20%-25%**
השבחה	**254,032** ₪

[6] ראו סעיפים 52-58

ועדת הערר מציינת גם קביעת שמאים מכריעים אחרים כגון שומת השמאי המכריע מר נזרי בגוש 30140 חלקה 4 תת חלקה 71 וקובעת למען הסדר הטוב שתחשיב ההשבחה כפי שהתבצע על ידי השמאית גב' סירקיס תואם נכון יותר את הרציונאל המשפטי והשמאי של תחשיב היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר.

בהתחשב בהוראות תכנית F והשימושים בסביבת הנכס, קיבלתי את מקדם הזמינות שקבע שמאי המשיבה בשיעור 10%.

10.4 <u>שווי למסחר</u>

מנתוני מכר במערכת מס שבח, לחנויות בסביבת הנכס, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח חנות	מחיר מוערך	מחיר למ"ר בנוי
21.03.2013	6947/95	צלנוב 42	1955	150	₪ 3,079,000	₪ 20,527
06.08.2013	6947/61	הקונגרס 41	1948	85	₪ 1,200,000	₪ 14,118
08.12.2013	6977/15	הגר"א 41	2014	13	₪ 169,491	₪ 13,038
03.04.2012	6977/15	הגר"א 41	1960	69	₪ 1,050,001	₪ 15,217
03.04.2012	6977/15	הגר"א41	1960	55	₪ 1,050,000	₪ 19,091
03.06.2013	6943/46	יסוד המעלה 10	1950	26	₪ 330,400	₪ 12,708
19.02.2012	6943/4	פין 4	1950	20	₪ 400,000	₪ 20,000
09.04.2014	6945/41	י.ל. פרץ 4	1960	58	₪ 1,858,429	₪ 32,042
07.12.2014	6945/49	י.ל. פרץ 20	1970	35	₪ 450,000	₪ 12,857
11.09.2012	6945/127	י.ל. פרץ 42	2011	45	₪ 655,000	₪ 14,556
30.08.2012	6945/129	י.ל. פרץ 44	1950	23	₪ 240,000	₪ 10,435
28.08.2012	6945/124	י.ל. פרץ 42	2011	45	₪ 500,000	₪ 11,111

מנתוני עסקאות בסביבה עולה ששווי מ"ר בנוי למסחר עומד על כ-15,000 ₪.

10.5 <u>שיעור התשואה בנכס מסחרי</u>

שמאי המבקש קובע תשואה בשיעור 9.5% לנכס מסחרי לעומת 8% שקבע שמאי המשיבה.

מחוזה חלקי בנכס, שהועבר לעיוני, עולה שהוא הושכר כחנות מכולת (ודמי השכירות בו עומדים על 24,780 ₪ לרבעון שהם כ- 8,260 ₪ לחודש. דמי שכירות אלו משקפים תשואה של כ-8%[7], לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.
שיעור זה תואם במקורב את שיעור התשואה 7.8%, שנקבע ע"י השמאי הממשלתי בסקירה שערך לשיעור תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2014.

[7] סך דמי השכירות השנתיים / שווי מ"ר בנוי למסחר

10.6 **<u>מקדם דחייה</u>**

מקדם הדחייה למסחר לתקופה של 5.66 שנים נקבע על ידי על 0.646877 לפי 8% לשנה.

10.7 **<u>שווי למגורים</u>**

מנתוני מכר במערכת מס שבח, לדירות ברחוב הגדוד העברי, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שווי מכירה	שטח דירה	מחיר למ"ר
07.07.2013	6946/45/13	הגדוד העברי 33	ק.2 מתוך 4	₪ 1,070,000	73	₪ 14,658
22.08.2013	6946/45/11	הגדוד העברי 33	ק.2 מתוך 4	₪ 900,000	68	₪ 13,235
24.07.2013	6946/55	הגדוד העברי 66	ק.4 מתוך 4	₪ 770,000	50	₪ 15,400
10.03.2013	6946/45/24	הגדוד העברי 33	ק.4 מתוך 4	₪ 1,450,000	65	₪ 22,308
20.12.2013	6946/45/14	הגדוד העברי 33	ק.2 מתוך 4	₪ 1,105,000	55	₪ 20,091
23.12.2013	6946/45/9	הגדוד העברי 33	ק.1 מתוך 5	₪ 950,000	73	₪ 13,014
27.02.2014	6946/55	הגדוד העברי 66	ק.2 מתוך 4	₪ 800,000	50	₪ 16,000
04.02.2014	6946/38/8	הגדוד העברי 47	ק.3 מתוך 3	₪ 850,000	51	₪ 16,667

מנתונים אלו עולה ששווי מ"ר בנוי ברח' הגדוד העברי משקף כ-16,000 ₪, אולם העסקה בקומה 1 משקפת כ-13,000 ₪ והעסקאות בקומה ד' כ-19,000 ₪.

בהתחשב במכלול הנתונים קבעתי שווי מ"ר בנוי למגורים בקומת קרקע, בסביבת הנכס על כ-14,000 ₪.

10.8 **<u>מקדם דחייה</u>**

מקדם הדחייה למגורים לתקופה של 5.66 שנים לפי 6% יעמוד על 0.719066.

10.9 **<u>עלויות התאמה</u>**

שמאי המבקש טוען כי יש להפחית מההשבחה את עלויות ההתאמה וההשבה, לעומת שמאי המשיבה הטוען שהנכס משמש לשימוש חורג מזה שנים רבות ובנוסף, ככל שתהיינה עלויות התאמה, הן יחולו על פי הסכם השכירות על השוכר .

הבקשה נשוא הדיון מהווה הארכה לשימוש חורג שאושר בעבר. בנוסף, חוזה השכירות מטיל את עלויות ההתאמה על השוכר ולא על המשכיר, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

10.10 **<u>כופר חניה</u>**

במסגרת הדיון טען שמאי המבקש כי יש לקזז מההשבחה את עלות כופר החניה ששולם בעבר, לעומת שמאי המשיבה הטוען שאין לקזז עלות זו לפי החלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 85046/10 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' עופר שגב (להלן: עניין עופר שגב).

ראשית יש לומר, שבהחלטה שהועברה לעיוני, לא נכללת דרישה לתשלום כופר חניה. מעבר לכך, בהחלטת ועדת הערר בעניין עופר שגב, נקבע שיש להבחין בין תשלומים המוטלים מכוח דין כתנאי למתן היתר ומילוי דרישות החוק והתקנות, לבין הוצאות שהוציא מקבל ההיתר בביצוע ההיתר ולא ניתן לעשות היקש או השוואה ביניהם. הוועדה קבעה שהיטל השבחה הנו היטל מכוח חוק והמקרים בהם ניתן לקזז ממנו תשלום חובה זה או אחר, צריכים להיות מעוגנים בדבר חקיקה מפורש. משלא נקבעה הוראה בחיקוק המאפשרת קיזוז התשלום לקרן חניה מהיטל השבחה, הרי שלא ניתן לקזזו. לפיכך, אין לקזז מהיטל השבחה תשלומים לקרן חניה.
לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

10.11 **<u>שטח אקוויוולנטי</u>**

שמאי המבקש אינו עורך תחשיב לשטח המבוקש. שמאי המשיבה קובע ששטח השימוש החורג משקף 79.75 מ"ר.

על אף שלא הוצגה מחלוקת בעניין זה, הנני סבורה שיש להביא בחשבון מרכיבי השווי את השפעת העורפיות על חלק מהחנות בשטח של 23.68 מ"ר. כמו כן, הנני סבורה שיש להביא את שטח המחסן המבוקש, המהווה חדר סגור , לפי מקדם 0.5 ולא 0.7 כפי שקבע שמאי המשיבה.
להלן חישוב שטח הבנייה האקו':

שימוש	שטח	מקדם שימוש	מקדם מיקום	מ"ר אקו'
אולם מכירה קדמי	41.42	1.00	1.00	41.42
אזור מכירה עורפי	23.68	1.00	0.50	11.84
מחסן	19.00	0.50	1.00	9.50
שירותים	2.70	1.00	1.00	2.70
סה"כ	86.80			65.46

בתחשיב שווי הנכס למגורים, ישמש כל שטחו למגורים, לפיכך יש להביא בחשבון שטח של 86.80 מ"ר ביעוד זה.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.12 <u>תחשיב</u>

בחנתי את שווי הנכס במצב קודם בשתי חלופות. חלופה א'- ביעוד מגורים או בחלופה ב'- ביעוד מגורים בשווי דחוי + שימוש חורג בסיכון ואי ודאות.

<u>חלופה א':</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

מגורים	86.80 מ"ר X 14,000 ₪=	**<u>1,215,200 ₪</u>**

<u>חלופה ב':</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

מגורים	86.80 מ"ר X 14,000 ₪ X 0.719066 =	873,809 ₪
שווי שימוש חורג	8,260 ₪ לחודש לתקופה של 5.66 לפי 8%	453,003 ₪
שימוש חורג בהתחשב בסיכון (0.9)		407,703 ₪
סה"כ שווי מצב קודם בחלופה ב':		**<u>1,281,512 ₪</u>**

<u>מכאן שהשווי בחלופה ב' משקף את השווי המיטבי במצב קודם.</u>

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>שווי מצב קודם</u>	**<u>1,281,512₪</u>**

<u>שווי מצב חדש</u>

מגורים	86.80 מ"ר X 14,000 ₪ X 0.719066 =	873,809 ₪
שווי שימוש חורג	8,260 ₪ לחודש לתקופה של 5.66 לפי 8%-	453,003 ₪
סה"כ שווי מצב חדש:		**<u>1,326,812 ₪</u>**
<u>ההשבחה</u>		**<u>45,300 ₪</u>**

<u>לאור הפער הזניח בין תוצאות הכרעתי להשבחה שנקבעה ע"י שמאי המשיבה, לא מצאתי שיש מקום לשנות את ההשבחה שנקבעה על ידו.</u>

11. <u>חוות דעת:</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי ההשבחה בנכס בגין הבקשה לשימוש חורג יעמוד על ההשבחה שנקבעה ע"י שמאי המשיבה.

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה