תאריך: 16 באפריל, 2024
מספר מינוי: 2773-2023
מספרנו: 1101-2773-2023.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, בית יעקב בית יהודה אריה (ע"ר)[1]
באמצעות השמאי אפרים בורנשטיין
בדוא"ל: Efrim388@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב, ירושלים
באמצעות השמאי גלעד אברם
בדוא"ל: ab.gilad@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
תת חלקה 10, חלקה 28, גוש 30563
רחוב הרב אריה גולדקנופף 12, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 25/02/2024 קיימתי דיון בשיחת וועידה[2] בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בנין עיר כמפורט להלן, וזאת בגין שימוש חורג מהיתר לתקופה קצובה.

3. **מועדים קובעים לשומה:**

מהות	מועד קובע
שימוש חורג מהיתר	22/06/2022

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 07.04.2024.

[1] בשומת המשיבה נכתב חברת א.א שיווק וסחר מודיעין עלית בע"מ, בשם בית יעקב-בית יהודה אריה (ע"ר)
[2] בהסכמת הצדדים.

5. <u>פרטי הנכס</u>:

גוש	30563
חלקה	28
שטח החלקה הרשום	4,492 מ״ר
תת חלקה	10
שטח תת החלקה הרשום	128.65 מ״ר
סוג הזכויות	בעלות
מהות	דירת גן בבניה רוויה, המוסבת למרפאה
מקום	רחוב הרב אריה גולדקנופף 12, שכונת ״רמת שלמה״, ירושלים

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>:

א. נשוא חוות הדעת, ידוע כתת חלקה 10, בחלקה 28, גוש 30563.

ב. החלקה ממוקמת בקרן הרחובות הרב אריה גולדקנופף 12 ורחוב שלמה זלמן דרוק, שכונת ״רמת שלמה״, בצפון העיר ירושלים.

ג. רחוב הרב אריה גולדקנופף מהווה רחוב דו-סטרי, שקט.

ד. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבניה רוויה, לצד מבני ציבור ודת. צביון אוכלוסיות האזור חרדי. הפיתוח הסביבתי מלא.

ה. שטח החלקה הרשום הינו 4,492 מ״ר, צורת החלקה דמוית ריבוע רגולרי.

ו. החלקה גובלת מדרום ברחוב הרב אריה גולדקנופף 12, ממזרח ברחוב שלמה זלמן דרוק, מצפון ברחוב קהילת יעקב, וממערב בחלקה בעלת מאפיינים דומים.

ז. על החלקה ניצבים 4 מבנים בבניה רוויה, בני 3 קומות ו-9 יח״ד כ״א (סה״כ בחלקה 36 יח״ד).

ח. הנכס הנדון שוכן במבנה הדרום/מזרחי בחלקה. המבנה בנוי שלד בטון ובלוקים, מחופה אבן ומקורה בגג בטון שטח. כאמור, המבנה בן 2 קומות מעל לקומת קרקע מגורים, ובו 9 יח״ד. במבנה לא קיימת מעלית.

ט. הנכס הנדון מהווה דירת גן צפון/מזרחית, בקומת הקרקע של המבנה הנדון. שטחה הרשום הינו 128.65[3], לה צמודה קרקע בשטח של 100.10 מ״ר (בהתאם להעתק רישום). חלק תת החלקה ברכוש המשותף הינו 32/944.

י. במועד הביקור בנכס נמצא כי הנכס הוסב למרפאה, ומוחזק במצב פיזי טוב, ברמת גמר התואמת מרפאות.

[3] בהתאם לתשריט הבית המשותף, שטח הדירה הינו 117.35 מ״ר + מחסן בשטח 11.30 מ״ר.

7. <u>מצב תכנוני</u>:

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תוכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית 1973ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4093 מיום 18/03/1993</u>**

עפ"י תשריט התכנית, החלקה שבנדון מסומנת כמגרש מס' 420 ומסווגת בייעוד אזור מגורים 2 מיוחד.

מטרות התכנית הינן, בין היתר: שינויים במערך ייעודי הקרקע והדרכים כתוצאת ממצאים ארכיאולוגיים בשטח. שינויים בחלוקת המגרשים, בשטחי הבניה המרביים, במספר יחידות הדיור ובמספר הקומות, בהתאם לנספח הבינוי.

אחוזי הבניה המרביים, באזור מגורים מיוחד 2 הינן, כלהלן:

שטח המגרש: 8.99 דונם.

מספר יח"ד מירבי במגרש: 72.

מספר יח"ד במבנן: 72.

שטח בניה מירבי במ"ר: 7,200.

מספר קומות: 3.

קווי בניין: קדמי- לפי הרשום על הדרך; אחורי- 5 מ' אם לא סומן אחרת בתשריט; צדדי- 3 מ'.

תותר בנית מחסנים בהתאם להוראות הבאות:

א. מחסן יבנה במרתף באופן שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' מרצפת המחסן ועד תקרתו ובמפלס החיצוני לא יעלה גובה תקרת המחסן מעל 1.20 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי.

ב. שטחו של מחסן לא יעלה על 12 מ"ר.

ג. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין.

ד. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור בבניין.

חניה- תותר זכות מעבר לשימוש הרבים בחניות פרטיות לרבות התקנת מערכות תשתית עירונית.

לא תותר בנית מרפסות זיזיות.

שטחי הבניה המפורטים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות חדרי מדרגות מרפסות מקורות וחדרי הסקה למעט מחסנים, חניה מקורה, מרחבים מוגנים ומרפסות שירות. תותר תוספת של 6% משטחי הבניה המפורטים בטבלה עבור מרפסות שירות.

6.2 **<u>תכנית שיכון ציבורי מס' 5/36/7 פורסמה למתן תוקף מיום 25/05/1998</u>**

עפ"י תשריט התכנית, החלקה שבנדון מסווגת בייעוד אזור מגורים.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

6.3 **<u>תכנית 14000ד פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7091 מיום 10/08/2015</u>**

מטרת התכנית: שינוי מערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים. קביעת בינוי לתוספת בניה בכל המתחם לפי טיפוסי בניה שונים בהתאם לנספח הבינוי. קביעת קווי בניין לבניה כאמור. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כתא שטח 02. הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 02 הינה לפי הפירוט שלהלן:

טיפוס א': הגדלת שטחי הבניה התא שטח 02-01 לכל בנין באותו תא שטח ב-454 מ"ר עיקריים.

תוספת קומה בנסיגה, הרחבות קומות קיימות תוך שמירה על בניה מדורגת באופי הבינוי הקיים והרחבות מרתפים, בהתאם לנספחי הבינוי. להלן עיקר הוראות/זכויות הבניה בתא שטח 02 (טיפוס א'):

שטח מגרש:	4,492 מ"ר
מצב מאושר לכל בניין בנפרד:	948.68 מ"ר
שטח בניה מוצע לכל בניין בנפרד, עיקרי על קרקעי:	454 מ"ר
סה"כ שטח בניה למימוש בכל בניין בנפרד:	1,402.68 מ"ר
מס' יח"ד:	9
שטח מאושר לפי היתר מס':	93/859
גובה מבנה:	12 מ'
מספר קומות מעל לכניסה הקובעת:	4
מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת:	1
קווי בניין:	לפי המסומן בתשריט

8. <u>רישוי:</u>

9.1 הוצג בפני היתר בניה מס' 93/0730.0 מתאריך 20/03/1994, שמהותו הקמת בניין חדש למגורים.

9.2 הוצג בפני היתר בניה מס' 93/0859.0 מתאריך 20/03/1994, שמהותו הקמת בניין חדש למגורים.

9.3 הוצגה בפני תכנית היתר בניה מס' 828095 (מספר בקשה להיתר 2010/0139.02) מתאריך 01/05/2023, שמהותה שימוש חורג ממגורים למרפאה.

9. <u>מצב קנייני</u>:

9.4 הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, מיום 08/01/2024, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	30563
חלקה:	28
שטח החלקה:	4,492.00 מ״ר
המספרים הישנים של החלקה:	30563/1
תתי חלקות:	37
מבנים:	4
תקנון:	מוסכם
הערות אזהרה על הרכוש המשותף:	על החלקה הנדונה נרשמה זיקת הנאה חלקה נהנית וחלקה כפופה

<u>תת חלקה 10</u>

בעלויות:	בית יעקב – בית יהודה אריה (ע״ר)
שטח תת החלקה במ״ר:	128.65 מ״ר
החלק ברכוש המשותף:	32/944
תיאור דירה:	דירה + מחסן
תיאור קומה:	קרקע
מבנה:	2
הצמדות:	קרקע בשטח 100.10 מ״ר
הערות אזהרה:	נרשמה הערת אזהרה בדבר העברה לזרים

9.5 הוצג בפני הסכם שכירות בלתי מוגנת, מתאריך 2.8.15, להלן עיקריו:

המושכר: דירה המצויה בקומת קרקע בבית שברח׳ גולדקנופף 12 בעיר ירושלים.

מטרת השכירות: מרפאה, טיפת חלב, או כל שירות אחר בתחום הרפואה בהתאם לתנאי החוזה.

תקופת השכירות: 1.10.15 – 31.8.2020. בנוסף תהיה לשוכר אופציה להארכה לתקופה נוספת של 60 חודשים + 60 חודשים, כל פעם לשנה אחת.

דמ״ש: 11,000 ₪ לחודש. החל משנת השכירות השנייה, דמי השכירות יתייקרו בשיעור של 2.5% בשנה. ככל ובמהלך החוזה יחול מס חדש על המשכיר בגין דמי השכירות, עלות המס תחול על השוכר. האמור תקף גם בתקופות האופציה.

שינויים במושכר: ככל שהדירה תוחזר בתום תקופת האופציה השנייה הדירה תוחזר במצבה הקיים.

10. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:</u>

להלן עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, כמו גם הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

<u>שומת ההשבחה בשומות הצדדים:</u>

מהות	מועד קובע	השבחה בשומת המבקשת	השבחה בשומת המשיבה
שימוש חורג מהיתר	22/06/2022	₪ 73,600	₪ 407,000

8.1 <u>שימוש חורג מהיתר למועד הקובע 22/06/2022:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה נובעת מאישור שימוש חורג מתכנית (השימוש אינו אפשרי במסגרת הוראות התב"עות החלות) בנכס הנדון, לתקופה מקוצבת של 5 שנים, ממגורים למרפאה. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומת המשיבה:

- שמאי המשיבה טוען כי ביום 22/06/2022 אישרה ועדת המשנה בתנאים בקשה לשימוש חורג ממגורים למרפאה בנכס הנדון, לתקופה של 5 שנים.
- שמאי המשיבה טוען כי היות ובמועד הקובע שימש הנכס כמרפאה, אין לנקוט בהפחתת עלויות התאמה.
- שמאי המשיבה נוקט בשיעור היוון למשרדים 6.7, עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2022. כמו כן, נוקט בשיעור היוון למגורים 2.7%.
- שמאי המשיבה מציין כי במסגרת בקשה להיתר מס' 10/139.01, אושר שימוש חורג ממרפאה למגורים למשך שנתיים (2020-2022). בגין בקשה זו, לטענתו, נערכה שומת חיוב בהיטל השבחה, אשר טרם שולמה וקיימת בגינה חבות נפרדת.

להלן תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת, כפי שהועלו בכתב תגובתו ובדיון:

- שמאי המשיבה טוען כי בהתאם למנגנון עליית דמי השכירות, כמעוגן בחוזה, דמי השכירות הראויים בנכס הנדון הינם בסך של 13,000 ₪/חודש. עוד טוען, כי בחוזה נקבע כי ככל ויחול מס חדש על המשכיר בתקופת השכירות, יישא השוכר בעלויות מס אלה (סעיף 6.1). לעניין זה, טוען, כי היטל השבחה מהווה חלק מן המיסים האמורים. מכאן כי עלות היטל ההשבחה חלה על השוכר, ובהתאמה שכה"ד האפקטיבי גבוה יותר. לטענתו, נכון הדבר גם לגבי מס הכנסה אפקטיבי, החל על השוכר (גילום מס).

  עוד טוען, כי בשומתו לא הוסיף את רכיב המע"מ, וכי לדעתו, דמי השכירות הראויים בגילום המיסים הינם בסך של 15,500 ₪/חודש.
- באשר לעלויות התאמה, שמאי המשיבה טוען כי עלויות אלה הינן נגזרת של נתוני השוק. לפיכך, ככל שנתוני השוק משקפים ערכים לפני עלויות התאמה, אזי אין להביא עלויות אלה בחשבון (ולהיפך). זאת ועוד, טוען כי בהתאם לסעיפים 4.1 ו-4.2 לחוזה השכירות, עלויות ההתאמה למרפאה מבוצעות על חשבון השוכר, ומשכך אין להביאם בחשבון. זאת ועוד, לטענתו, במועד הקובע הנכס הנדון שימש כמרפאה כמספר שנים, משכך אין מקום

לנקוט בהפחתת עלויות התאמה למרפאה[4]. לטענתו, ככל ויש להפחית עלויות השבת הנכס לקדמותו, יש לחשב עלויות בגין החלק היחסי המיוחס לשימוש החורג, תוך נקיטה במקדם דחיה, ומקדם אי ודאות לאור האפשרות להערכת החוזה[5].

- שמאי המשיבה טוען כי את ההשבחה יש לחשב כהפרש שווי הנכס כדירת מגורים לצמיתות, לבין שווי הנכס כדירת מגורים בדחייה, ובנוסף לה שימוש ביניים כמרפאה, בהתאם לשיעור היוון המתאים לכל אחד מהשימושים[6].
- שמאי המשיבה נקט בשיעור היוון 6.7% למרפאה, לטענתו, זאת בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה של שנת 2022. זאת על אף שמרפאות נחשבות שוכרות בעלות גורם סיכון נמוך (טריפל A), ומשכך שיעור ההיוון אמור להיות נמוך יותר.
- שמאי המשיבה מציג נתוני מחירי דירות ממוצעים, ונתוני שכירות ממוצעים מהעיר ירושלים, מעת הלמ"ס, מהם עולה, לטענתו, כי שיעור ההיוון הראוי לדירות גדולות בירושלים הינו 2.5%. יחד עם זאת, טוען כי ערך את התחשיבים בשומתו לקולא, תוך נקיטה בשיעור היוון למגורים 2.7%.
- באשר לחוזה השכירות ברחוב חזון איש, אותו מציג שמאי המבקשת, שמאי המשיבה טוען כי , ניתן לראות שבניגוד להסכם בנכס הנדון השינויים במושכר ברח' חזון איש חלים על המשכיר וכך גם היטל ההשבחה. לכן זה אינו רלוונטי.
- במייל אשר שלח שמאי המשיבה בתאריך 28/02/2024 (אליו מכותב שמאי המבקשת), טען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת הציג חוזה שכירות אחד (ברח' מבוא מלכה), אשר ממנו לא ניתן לדעת את שוויו של הנכס. באשר לשאר הנתונים בשומת המבקשת, טען כי נתונים אלו הינם נתוני ביקוש ולא חוזי שכירות.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי שווי הנכס הנדון (דירת גן), ביעוד מגורים, ולאחר התאמות, הינו כ- 2,900,000 ₪. בטענתו זו התבסס על עסקאות מכר לדירות קרקע מסביבת הנכס, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	תאריך	תמורה
30563/4	הרב קלכהיים עוזי 14	13.3.2022	₪ 3,100,000
30561/19	אגרות משה 9	4.4.2022	₪ 2,050,000
30563/48	קהילות יעקב 9	13.6.2022	₪ 3,500,000

באשר לשווי הנכס בייעוד מרפאה, שמאי המשיבה קובע את שווי הנכס בייעוד מרפאה בהתאם לחוזה השכירות של הנכס הנדון, תוך ביצוע התאמות לזמן, והתחשבות בעובדה כי היטלי השבחה ומיסים חלים על השוכר.

[4] לעניין זה מפנה לערר (י-ם) 11/29, הולת"ב ירושלים נ' ג'רוזלם גרסי בע"מ.
[5] כהערה, מצין שמאי המשיבה כי בחוזה השכירות ברחוב חזון איש, אותו הציג שמאי המבקשת, השינויים במושכר, והיטל ההשבחה, חלים על המשכיר.
[6] לעניין זה מפנה לפס"ד יצחק ויעקב קונפינו נ' הולת"ב ת"א (ה"פ 24998/89 ו-26158/89).

תחשיב שמאי המשיבה:

מהות	סה"כ
מצב קודם	
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 2,900,000
מצב חדש	
ערך נוכחי של דמי שכירות למרפאה	
דמי שכירות חודשיים	₪ 15,500
דמי שכירות שנתיים	₪ 186,000
שיעור היוון שנתי למשרדים	6.70%
תקופת שימוש למרפאה בשנים	5
ערך נוכחי של דמי שכירות מהוונים למרפאה	₪ 768,802
ערך נוכחי למגורים בתום השימוש החורג	
שווי הנכס למגורים	₪ 2,900,000
שיעור היוון למגורים	2.70%
תקופת היוון בשנים	5
ערך נוכחי למגורים בתום השימוש החורג	₪ 2,538,317
ערך נוכחי של דמי השכירות למרפאה	₪ 768,802
שווי מצב חדש	₪ 3,307,000
שווי מצב קודם	₪ 2,900,000
השבחה	**₪ 407,000**
היטל השבחה	₪ 203,500

שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת אינו חולק על שמאי המשיבה כי ההשבחה נובעת מאישור שימוש חורג ממגורים למרפאה לתקופה מקוצבת של 5 שנים. יחד עם זאת, טוען כי הדרך הטובה ביותר לבחינת ההשבחה בחלקה הינה, השוואת הפרש דמי השכירות בין נכס בעל מאפיינים דומים לנכס הנדון המשמש למגורים, לבין חוזה השכירות למרפאות. להלן מתודולוגית חישוב ההשבחה בהתאם לשומת המבקשת:

- שמאי המבקשת טוען כי שימוש בגישתו (השוואת חוזי השכירות) מונע מהנחת הנחות, כגון קביעת שיעור היוון למגורים, ובכך מונע עיוותים. זאת ועוד, טוען כי שוויו של הנכס בתקופת השימוש החורג, הינו רק פערי השכירות.
- שמאי המבקשת טוען כי לא נכון הוא השימוש בדמי היוון למגורים. לטענתו, בסקירות השמאי הממשלתי, גופים פיננסים וחברות קבלניות, ובשומות מקרקעין מלאות, אין אזכור לתשואה למגורים, וכי עסקאות נדל"ן לא נעשות עפ"י דמי שכירות למגורים (לטענתו, שיעורי תשואה מורכבים מגורמים רבים).
- שמאי המבקשת טוען כי שיעור ההיוון למגורים בו נקט שמאי המשיבה אינו נכון ואינו מבוסס. לטענתו, מבחינת דמה"ש למגורים בנכס הנדון (לפי 114,000 ₪ שנתי), ושווי הנכס

כפי שנקבע בשומת המשיבה (2,900,000 ₪), מתקבל שיעור היוון 3.9%. ולכל הפחות, תוך בחינת דמי שכירות נמוכים בסך של 8,500 ₪/חודש (102,000 ₪ לשנה), יתקבל שיעור היוון 3.51%.

- שמאי המבקשת טוען כי, בעת חישוב ההשבחה יש לנקוט בהפחתה בגין עלויות התאמה, הן מהצורך בהסבת דירת מגורים למרפאה, והן מהשבת המרפאה לדירת מגורים. עוד טוען, כי סעיף 4.2 לחוזה השכירות קובע כי הדירה תוחזר במצב הקיים, ועל כן על בעל הדירה לבצע התאמות להסבתה חזרה לדירת מגורים. בשומתו נוקט בהפחתת עלויות התאמה בסך של 100,000 ₪ כעלות השבה למגורים לאחר תום תקופת השימוש החורג.

לאור כלל האמור, עורך שמאי המבקשת את תחשיב ההשבחה בשני אופנים:

(1) בהתאם לתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, תוך שינוי הערכים כמצוין לעיל.

(2) לפי הפרש דמ"ש בין דירות דומות (5 ח') למגורים לבין דמ"ש ראויים למרפאות, מהוונים לתקופה של 5 שנים.

להלן טענות משלימות אותן העלה שמאי המבקשת בדיון:

- באשר לסעיף בחוזה השכירות הקובע כי כל המיסים יחולו על השוכר, שמאי המבקשת טוען כי הכוונה בסעיף זה הינה למע"מ (דרך חשבונית עצמית של השוכר). עוד טוען, כי לאור העובדה שרכיב המע"מ (המהווה תשלום חיצוני ונפרד) אינו מגיע למשכיר, אין להביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.
- שמאי המבקשת טוען כי משעה שטען שהשימוש החורג אינו משביח את הנכס הנדון, אין משמעות מי נושא בהיטל ההשבחה. זאת ועוד, טוען כי החוזה שותק בעניין זה.
- שמאי המבקשת טען בדיון כי הוא מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיהן עלויות ההתאמה בנכס למרפאות חלות על השוכר. יחד עם זאת, טוען כי החוזה קובע כי השוכר יחזיר את הנכס למושכר AS-IS בתום תקופת השכירות, ומשכך יש לנקוט בהפחתה בגין עלויות השבת הנכס לדירת מגורים.
- שמאי המבקשת טוען כי ההשבחה נובעת מהפרש דמי השכירות בין דירת מגורים (המהווה דירת גן במקרה הנדון), לדמי השכירות כמרפאה. שכן, לטענתו, אם דמי השכירות זהים בשני המקרים לא קיימת השבחה. לאור האמור, טוען כי היתרון הכלכלי נובע מהפרשי דמי השכירות. מכאן שאין צורך לכמת את שוויו של הנכס הנדון.
- באשר לפס"ד קונפינו, שמאי המבקשת טוען כי בפס"ד זה דובר על ירידת ערך של שווי הנכס כתוצאה משימוש חורג. עוד טוען, כי בפס"ד זה ביהמ"ש לא קבע איך לחשב את ההשבחה, אלא שיש לקבוע את עליית ערך הנכס, ככל וזו קיימת, ואת השפעתה.
- לאור כלל האמור, שמאי המבקשת טוען כי במקרה הנדון אין כל עליית ערך לנכס בפועל, אלא יתרון כלכלי אותו יש לחשב. לטענתו, במקרה הנדון ניתן לחשב את עליית השווי בשיטת ה"דלתא" בין שכירות למגורים לשכירות למרפאה. כל גישה אחרת, לטענתו, מושפעת מהנחות וחוסר דיוק.

- שמאי המבקשת טוען כי לא ניתן ללמוד מנתוני הלמ"ס על שיעורי תשואה, לאור מחסור בנתונים (שטח דירה ועוד). לטענתו, בערכית תחשיב השבחה תוך נקיטה בשיעור היוון ראוי למגורים, 3.72%, מתקבל היטל השבחה בסך של 80,000 ₪.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

שמאי המבקשת טוען כי דמי השכירות החודשיים הראויים למרפאה הינם 13,500 ₪/חודש. זאת לטענתו, בהתאם לסקר מחירים שערך (לעניין זה מציג את חוזה השכירות של הנכס הנדון ושל דירת קרקע המשמשת כמרפאה בגו"ח 30561/26/1, רחוב חזון איש 14 ירושלים). עוד טוען, כי דמ"ש ראויים לדירת מגורים בת 5 חדרים הינו בסך של 9,500 ₪/חודש. זאת, לטענתו, בהתאם לסקר מחירים שערך.

באשר לשווי הנכס כדירה בנויה, שמאי המבקשת נוקט בתחשיביו בשווי של 2,900,000 ₪, לנכס כדירת מגורים. זאת בהתאם לקביעת שמאי המשיבה.

<u>תחשיב שמאי המבקשת:</u>

חלופה I, (בהתאם לתחשיב שמאי הועדה, בשינויים מתבקשים לטענתו):

מהות	**סה"כ**
שווי הדירה מצב קודם	-2,900,000 ₪
שיעור היוון למגורים לדירות גדולות	3.75%
מספר תקופות	5
ערך נוכחי לדירה בתום השימוש	2,415,454 ₪
ע"נ דמי שכירות מרפאה ל-5 שנים	644,802 ₪
שווי מצב חדש	2,900,000 ₪
שווי מצב קודם	160,256 ₪
השבחה	160,256 ₪
עלויות התאמה להחזר למגורים	
השבחה בקיזוז עלויות התאמה	**160,256** ₪
היטל השבחה	80,128 ₪

חלופה II, לפי הפרש דמי שכירות:

מהות	**סה"כ**
דמי שכירות חודשיים למרפאה עפ"י חוזה	13,000 ₪
דמי שכירות חודשיים למגורים עפ"י חוזה	9,500 ₪
הפר דמי שכירות לחודש	3,500 ₪
מס' חודשים	12
דמי שכירות שנתיים	42,000 ₪
מספר שנים	5
שיעור היוון ממשלתי למרפאה	6.70%
הפרש דמי שכירות מהוונים	173,600 ₪
עלויות התאמה להחזר למגורים	100,000 ₪
השבחה לאחר הפחתה התאמה	**73,600** ₪
היטל השבחה	36,800 ₪

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי ההשבחה בתכנית נובעת מאישור שימוש חורג מתכנית (בניין עיר), ממגורים למרפאה, לתקופה קצובה של 5 שנים. יחד עם זאת אלה חלוקים לגבי אופן חישוב ההשבחה. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה, תוך התייחסות לנקודות השנויות במחלוקת בשומות הצדדים:

- שמאי המבקשת טוען כי האופן המיטבי לחישוב ההשבחה בנכס הנדון, הינו לפי הפרש דמי השכירות הראויים בין שימושי מגורים לשימושי מרפאה. ראשית, יצוין כי שמאי המבקשת טוען כי את דמי השכירות הראויים למגורים קבע בהתאם לסקר שוק שערך בסביבת הנכס. נתונים אלה לא גובו בהסכמי שכירות למגורים. עוד יצוין, כי דמי שכירות למגורים, לדירות בעלות מאפיינים רישומיים דומים, נעים על פני מנעד מחירי שכירות גדול, המושפע מאלמנטים רבים, וביניהם: מצב הנכס, רמת גמר, ריהוט בדירה ככל וישנו, משך זמן החוזה, בניה בלתי חוקית אשר אינה מופיעה כחלק מנתוני הנכס אך בפועל, בד"כ, נגבים בגינה דמ"ש, ועוד. לאור האמור, הנני סבור כי בהעדר חוזה שכירות למטרות מגורים מהנכס הנדון, או חוזי שכירות רלוונטיים אחרים מהם ניתן ללמוד על מאפייני המושכר, לא ניתן לקבוע דמ"ש ראויים בנכס זה למגורים, ואין לערוך את אומדן תחשיב ההשבחה בנכס הנדון דווקא בגישה זו. זאת ועוד, את השווי במצב הקודם יש לבטא לפי שווי דירת מגורים ולאו דווקא לפי היוון דמי שכירות, אל מול השווי במצב החדש, כפי שיפורט להלן:
- מצב קודם – במצב קודם יחושב שווי הנכס כדירת מגורים.
- מצב חדש – במצב החדש יחושב שווי הנכס בשימוש למרפאה לתקופה של 5 שנים, ובתומם בשימוש כדירת מגורים לצמיתות (לפי שווי מהוון למועד הקובע).
- שיעורי היוון – בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי, בחציון ראשון לשנת 2022, נקבע כי שיעור התשואה הראוי למשרדים/ מסחר/ תעשייה, הינו 6.7%. שיעור תשואה זה אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים. בהתאם לאמור יחושב שיעור היוון ראוי למרפאה לפי שיעור היוון זה.

  באשר לשעורי תשואה למגורים, בחנתי את עמדות הצדדים בנושא זה וכאמור לעיל לא קיבלתי את המתודולוגיה בה נקט שמאי המבקשת לעניין זה. שמאי המשיבה קבע את שיעורי התשואה בהתאם לנתוני הלמ"ס לדמי שכירות שהוצגו על ידו, לפי פילוח למחוזות, גודל דירה (מס' חדרים) ופילוח רבעוני אל מול שווי הדירה הנדונה. הנני סבור כי בהעדר נתונים מהימנים יותר, ראוי להתבסס על ניתוח רשמי זה. מניתוח נתונים אלה עולה כי שיעור התשואה משכירות דירת מגורים במחוז ירושלים לרבעון שני 2022, אף נמוך מזה שקבע שמאי המשיבה, ואולם לשם הזהירות הובא בחשבון שיעור התשואה אותו קבע שמאי המשיבה, היינו 2.7%. בהתאם לאמור יחושב שיעור היוון ראוי למגורים לפי שיעור היוון זה.
- דמי שכירות למרפאה – בהתאם לחוזה השכירות בנכס הנדון, הנכס הנדון הושכר בתמורה ל-11,000 ₪/חודש בשנת 2015. עוד צוין בחוזה, כי בכל שנה יעלו דמי השכירות ב-2.5%.

מכאן, שדמי השכירות בנכס הנדון במועד הקובע הינם כ-13,000 ₪/חודש (סכום זה תואם גם את הקבלה שהעביר שמאי המבקשת לעניין תשלום רבעוני) . לפיכך, חישוב דמי השכירות למרפאה לתקופה הקצובה של שימוש חורג, יבוצע לפי דמ"ש בסך של 13,000 ₪/חודש. עוד יצוין לעניין זה, כי מנוסח החוזה עולה שככל ויחול מע"מ על דמי השכירות, המע"מ ישולם זה ע"י השוכרת. זאת ועוד, מנוסח החוזה ניתן ללמוד כי השוכרת היא זו שתישא בתשלום היטל השבחה ככל שיחול, לאור האמור בסעיף 8.4 לחוזה[7]. לפיכך, בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון דמי שכירות המגלמים, בקירוב, את היטל ההשבחה.

- עלויות התאמה – שמאי המבקשת טוען כי יש להפחית עלויות התאמה להסבת הנכס הנדון ממרפאה למגורים, והסבתו בחזרה למגורים. ולכל הפחות טוען כי יש להפחית עלויות הסבת הנכס ממרפאה חזרה למגורים. בהתאם להוראות חוזה השכירות (סעיף 4.2), בתום תקופת האופציה השנייה תוחזר הדירה לשוכר במצב הנוכחי. אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי משעה שבמצב הקודם שימשה הדירה כמרפאה, אין לנקוט בהפחתה בגין עלויות התאמה מדירת מגורים למרפאה. זאת ועוד, חוזה השכירות קובע כי עלויות ההתאמה מדירת מגורים למרפאה יחולו על השוכר. יחד עם זאת, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש לנקוט בהפחתה בגין עלויות החזרת הנכס לקדמותו (דירת מגורים) זאת לאור האמור בחוזה השכירות (סעיף 4.2). לאחר ביקור בנכס, הנני סבור כי עלויות התאמה אלה נאמדות בגבולות של 100,000 ₪, בהתאם לקביעת שמאי המבקשת. כמו כן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי לאור העובדה שביצוע השבת הנכס לקדמותו יהיה בתום תקופת השכירות, את עלויות ההתאמה יש לחשב בדחיה כנ"ל.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי</u>:

שמאי הצדדים אינם חלוקים על שווי הנכס בייעוד למגורים. לאחר בחינת נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, אני מוצא את הסכמת הצדדים לשווי הנכס כבנוי בשימוש מגורים כסבירה ועל כן אאמצה, היינו שווי בגבולות של 2,900,000 ₪.

באשר לדמ"ש ראויים לשימוש כמרפאה בנכס הנדון, כאמור, הנני סבור כי אבן הבוחן המיטבית לטובת קביעת הדמ"ש הראויים בנכס הנדון הינה חוזה השכירות בנכס. לאור האמור, הנני סבור כי דמ"ש ראויים לשימוש מרפאה המגלמים (זאת בקירוב ולצורך הגילום בלבד) את עלויות היטל ההשבחה (החל כאמור על השוכרת) הינם בגבולות של 14,630 ₪/חודש כולל גילום היטל ההשבחה בקירוב (כפי שיפורט בנספח).

[7] לעניין זה אציין, כי הוצג ע"י שמאי המבקשת הסכם שכירות נוסף למרפאה ברח' חזון איש בעיר ירושלים בו הושכרה דירת מגורים לשימוש כמרפאה. בהתאם לחוזה שהוצג קיים סעיף ספציפי לעניין מיסים והיטלים מכל מין וסוג שהוא, שלא כבחוזה נשוא הנכס הנדון.

תחשיב הכרעה:

מהות	סה"כ
מצב קודם	
שווי מצב קודם, דירת מגורים ב-₪	2,900,000
מצב חדש	
דמי שכירות חודשיים מרפאה ב-₪	14,630
דמי שכירות שנתיים מרפאה ב-₪	175,560
שיעור היוון מרפאה	6.7%
תקופת שימוש קצובה למרפאה בשנים	5
ערך נוכחי מרפאה ב-₪ (A)	**725,649**
שווי הנכס למגורים	2,900,000
הפחתת עלויות השבת הנכס לקדמותו	-100,000
סה"כ שווי הנכס	2,800,000
שיעור היוון מגורים	2.7%
דחיה בשנים	5
ערך נוכחי מגורים ב-₪ (B)	**2,450,788**
סה"כ שווי מצב חדש (B+A)	3,176,437
סה"כ השבחה ב-₪	**276,437**
היטל השבחה ב-₪	138,219

11. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקומו של הנכס הנדון.

ב. רמת הפיתוח הסביבתי.

ג. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

ד. התוכניות החלות על הנכסים נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

ה. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ו. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

ז. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

ח. המימוש המבוקש שימוש חורג מהיתר לתקופה קצובה.

ט. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה.

י. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. <u>שומה</u>:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין בנכס הנדון , הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	סה"כ השבחה	היטל השבחה
מימוש חורג מהיתר	22/06/2022	₪ 276,437	₪ 138,219

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל ההליך בפניי לא יחול חיוב בריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

נספח גילום היטל השבחה[8]

מהות	סה"כ
מצב קודם	
שווי מצב קודם, דירת מגורים ב-₪	2,900,000
מצב חדש	
דמי שכירות חודשיים מרפאה ב-₪	13,000
דמי שכירות שנתיים מרפאה ב-₪	156,000
שיעור היוון מרפאה	6.7%
תקופת שימוש קצובה למרפאה בשנים	5
ערך נוכחי מרפאה ב-₪	**644,801**
שווי הנכס למגורים	2,900,000
הפחתת עלויות השבת הנכס לקדמותו	- 100,000
סה"כ שווי הנכס	2,800,000
דמי היוון מגורים	2.7%
דחיה בשנים	5
ערך נוכחי מגורים ב-₪	**2,450,788**
סה"כ שווי מצב חדש	3,095,589
סה"כ השבחה ב-₪ (לצורך חישוב גילום בדמה"ש)	**195,589**
היטל השבחה ב-₪	97,795
העמסת היטל השבחה על דמה"ש לחודש (לפי 60 חודשים)	**1,630 (₪)**

[8] הנספח אינו מהווה תחשיב השבחה, אלא הסבר בלבד לאופן גילום היטל ההשבחה החל על השוכר (וזאת בקירוב).