# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 12/06/2026
מספר מינוי: 273-2026
מספרנו: 365-273-2026

לכבוד
המבקש, גב' חן סלוה
באמצעות שמאי מקרקעין
מר אמיר סלמאן
**Shmay1960@gmail.com**

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות שמאית מקרקעין
גב' צביה זעירא
**Tz.zeira@gmail.com**

ג.א.נ,

**שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 243 בגוש 7000**

**רחוב שמחה הולצברג 7,יפו ג' ונווה גולן, תל אביב- תיקון טעות סופר[1]**

**1. מטרת השומה**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר בניה מספר 54640ע' לשימוש חורג.
היטל ההשבחה נדרש, עקב מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה, לשימוש חורג, מיח"ד המיועדת לשומר לבית קברות לחנות מכולת, לתקופה של כ- תשע שנים וחצי.

**2. מועדים**

2.1 המועד הקובע המוסכם על הצדדים, לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור הבקשה להיתר בניה מס' 54640ע' ביום 02/07/2025.

2.2 סיור עצמאי חיצוני ופנימי בנכס וסביבתו, בהסכמת הצדדים, נערך ע"י הח"מ, ביום 24/04/2026.

2.3 ביום 03/05/2026 התקיים דיון באמצעות תוכנת היוועצות חזותית, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בוצע תיקון טעות סופר בסעיף 9 לחוו"ד.

## 3. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| **מהות** | מבנה המשמש לחנות מכולת |
| **גוש** | 7000 |
| **חלקה** | 243 |
| **שטח החלקה** | 571 |
| **זכויות משפטיות** | בעלות |
| **מיקום** | רחוב שמחה הולצברג 7, שכונת יפו ג' ונווה גולן, תל אביב |

## 4. תיאור הנכס והסביבה

### 4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב שמחה הולצברג 7, בשכונת יפו ג' ונווה גולן, תל אביב.

רחוב שמחה הולצברג הינו רחוב, דו סיטרי המהווה ציר רוחב בשכונה ומהווה גבול בין העיר תל אביב יפו לעיר בת ים. כיוון תנועה ממזרח למערב ולהיפך, כאשר ממערב קיים חיבור בכיכר עם רחובות יפת, בלפור ויורדי הים, וממזרח עם רחוב ירושלים.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

### 4.2 תיאור החלקה

חלקה 243 בגוש 7000, בעלת צורה בלתי רגולרית דמוית ריבוע, החלקה עם חזית דרומית לרחוב שמחה הולצברג. אורך החלקה כ- 22 מ' ורוחבה כ- 25 מ', שטחה הרשום 571 מ"ר. מצפון וממזרח לחלקה שטח למבני ציבור.

### 4.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה מבנה המשמש כחנות מכולת. המבנה הינו וותיק בצמוד לבית עלמין נוצרי. במקרקעין הוגשה בקשה לשימוש חורג, מיח"ד לשומר בית העלמין, לשימוש כחנות מכולת, לכ- 9.5 שנים.

**5. <u>המצב המשפטי</u>**

5.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 24/02/2026, רשומות הזכויות בחלקה 243 ,בגוש 7000, כדלקמן:

גוש: 7000.

חלקה: 243.

שטח החלקה 571 מ״ר.

בעלויות MARONITES ,JAFFA DES PERES. CONGREGATION, בשלמות.

5.2 תצהיר חכירה מיום 18/6/2025:

הוצג בפניי, תצהיר של גב׳ חן סלוה, לפיו קיים חוזה חכירה מיום 10/11/1997. התצהיר חתום ע״י עו״ד איבתסאם אבו דהוד טנוס.

5.3 חוזה שכירות שנחתם ביום 01/10/2025 בין סלוא חן (״המשכיר״) חביב סנד(״השוכר״).

**המשכיר הינו הבעלים הרשום ו/או בעל הזכות לחזקה ייחודית של חנות הנמצאת בחורב שמחה הולצברג 7.**

**תקופת השכירות:** שנה מיום 1/10/2025 ועד 1/10/2026 בנוסף, שנה אופציה ליום 1/10/2027. תקופת השכירות ניתנת לקיצור בהתראה של שלושה חודשים מראש ובכתב.

**דמי שכירות: 7,000 ש״ח.**

**6. <u>המצב התכנוני</u>**

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 **<u>מצב קודם</u>**

6.1.1 **<u>תוכנית תא/432</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 1977 מיום 04/08/1960.

**התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "בית קברות" (קיים).**

6.1.2 **<u>תוכנית תא/577/ג'</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2181 מיום 01/01/1976.

**התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "שטח בית קברות", תא שטח מס' 801 ועליו נרשם בית קברות נוצרי מרונטי. התוכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:**

שימושים: מגרש מס' 801 ששטחו 4.0 דונם בייעוד לבית קבות נוצרי מרוניטי.

6.1.3 **<u>תוכנית תא/1984</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2801 מיום 07/04/1982.

**התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "שטח בית קברות", תא שטח מס' 2 ועליו נרשם מאוזולאום העדה.**

6.1.4 **<u>תוכנית 3/05/1934</u>**

אושרה ביום 26/03/2007.

**התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "שטח בית קברות (כולל פרטי פתוח)", תא שטח מס' 3.**

6.2 **<u>מצב חדש</u>**

6.2.1 **<u>רישוי</u>**

**<u>היתרים שנמצאו בתיק הבניין:</u>**

- היתר בניה מספר 5/1, מיום 5/1/1989, תוספת בניה עבור יחידת דיור לשומר בית הקברות, שטח 54 מ"ר חדר ושירותים, אמבטיה ומטבח.
- היתר בניה לשימוש חורג מספר 13-5016 מיום 24/4/2013, שימוש חורג למכולת עד ליום 31/12/2017.
- בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2025-0010 מיום 2/7/2025 הוחלט לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתוכנית מדירת מגורים לטובת שומר בית קברות בהיתר למרכול בקומת הקרקע עד ליום 31/12/2034.

להלן טבלת שטחים מהבקשה להיתר:

| שימוש | שטח רצפה מקורה במ"ר | סה"כ במ"ר |
|---|---|---|
| אולם מכירה | 24.85 | 50.85 |
| אזור מכירה | 4.3 | |
| מחסן | 16.4 | |
| שירותים | 5.3 | |
| **סה"כ** | **50.85** | **50.85** |

### 7. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

| עמדת המבקש | | עמדת המשיבה | |
|---|---|---|---|
| **השבחה** | **היטל השבחה** | **השבחה** | **היטל השבחה** |
| ₪ 9,670 | ₪ 4,835 | ₪ 269,659 | ₪ 134,829 |

<u>מחלוקות בין הצדדים:</u>

| טבלת מחלוקות | | |
|---|---|---|
| מחלוקת | שמאי המשיבה | שמאי המבקשים |
| דמ"ש מסחר | ₪ 120 | ₪ 138 |
| שיעור היוון מסחר | 7% | 8% |
| דמ"ש מגורים בש"ח | ₪ 50 | ₪ 110 |
| שיעור היוון מגורים | 5% | 4% |
| עלויות התאמה | ללא | לפי 1,500 ש"ח למ"ר |

**8. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות</u>**

8.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

8.1.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

- הנכס במצב התכנוני הקודם מהווה: דירת שומר לבית הקברות בהתאם להיתר הבנייה.
- הנכס במצב התכנוני החדש מהווה: שטח המשמש למכולת – מסחר.
- מהות ההשבחה הינה בשל שינוי השימוש מדירת שומר לבית הקברות למכולת.
- בכתב התגובה, השמאית ציינה, כי לטעמה מדובר בנכס בעייתי וייחודי, לפיכך, יש לכך השפעה על חישוב היוון ההכנסות ו/או שימוש בגישת ההשוואה.
- בדיון טענה, כי הביאה בחשבון את פס"ד קונפינו. לכן, הביאה בחשבון שיעור היוון למגורים, בשיעור של 5%.
- בדיון הציגה כי לא הובא בחשבון "עלויות החזרה", מאחר ולא איתרה בחוזה, "עלויות החזרה".

8.1.2 <u>ערכי שווי:</u>

מצב קודם:

שמאית המשיבה הציגה סקר דמי שכירות למגורים מתוך "יד 2":

- ברח' מייזל זלמן 8, מוצעת להשכרה דירת מגורים בשטח של 83 מ"ר, דמי השכירות המבוקשים – 6,000 ₪ לחודש.
  מתקבל דמי שכירות מבוקשים של 72.5 ₪ למ"ר לחודש.
- ברח' מייזל זלמן 10, מוצעת להשכרה דירת מגורים בשטח של 90 מ"ר, דמי השכירות המבוקשים – 7,000 ₪ לחודש.
  מתקבל דמי שכירות מבוקשים של 78 ₪ למ"ר לחודש.
- ברח' ברוך קרוא 5, מוצעת להשכרה דירת מגורים בשטח של 90 מ"ר, דמי השכירות המבוקשים – 6,300 ₪ לחודש.

**מתקבל דמי שכירות מבוקשים של 70 ₪ למ"ר לחודש.**

**בהתאם לאמור לעיל הוערכו דמ"ש חודשיים לנכס נשוא השומה, בהתאם למיקומו והשימוש בו, כדירת שומר לבית קברות בסך 50 ₪ למ"ר לחודש ובשיעור היוון גבוה בשל סיכון.**

בדיון הסבירה, שהביאה בחשבון הפחתה של 30%, מדירת מגורים רגילה לדירת שומר בבית עלמין.

מצב חדש:

שמאית המשיבה הציגה סקר דמי שכירות למסחר מתוך "יד 2":

- בשד' ירושלים 77 מוצעת להשכרה חנות בשטח 80 מ"ר, דמי השכירות המבוקשים בסך 11,000 ₪, מתקבל כ- 147.5 ₪ למ"ר לחודש.

- ברח' נחל הבשור מוצעת להשכרה חנות בשטח 26 מ"ר, דמי השכירות המבוקשים בסך 3,200 ₪, מתקבל כ- 123 ₪ למ"ר לחודש.
- הסכם שכירות בנכס נשוא השומה:

תקופת השכירות: החל מ 01.03.2016 ועד 28.02.2019 + אופציה לעוד שנתיים מתום התקופה.

דמ"ש: 6,000 ₪ + מע"מ לחודש בתקופת השכירות.

6,500 ₪ + מע"מ בתקופת האופציה.

בהתאם לשטח המבוקש בבקשה להיתר בנייה, בהיקף של 44 מ"ר מתקבל דמ"ש של כ- 147 ₪ למ"ר לחודש.

**בהתאם לאמור לעיל הוערכו דמ"ש חודשיים לנכס נשוא השומה, בהתאם למיקומו, והשימוש כמכולת, בסך 120 ₪ למ"ר לחודש.**

8.1.3 <u>תחשיב השבחה שמאית המשיבה:</u>

| בקשה לשימוש חורג מס' 54640ע' | | | |
|---|---|---|---|
| | שטח (מ"ר) | מקדם אקווי | שטח אקווי' |
| שטח בנוי מבוקש | 50.8 | 1 | 50.8 |
| **מצב חדש - מכולת - מסחר** | | | |
| דמ"ש למ"ר | | | 120 ₪ |
| שיעור היוון | | | 7.00% |
| תקופה (שנים) | | | 9.5 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | 495,998 ₪ |
| שווי דירת שומר | | | 641,200 ₪ |
| בהיוון ל-9.5 שנים בשיעור היוון 5% | | | 383,861 ₪ |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | 879,859 ₪ |
| **מצב קודם - דירת שומר בבית קברות** | | | |
| דמ"ש חודשיים למ"ר | | | 50 ₪ |
| שיעור היוון לדירת שומר | | | 5.00% |
| תקופה (שנים) | | | 9.5 |
| **סה"כ שווי מצב קודם לצמיתות** | | | 610,200 ₪ |
| **השבחה לתקופה** | | | 269,659 ₪ |
| **היטל השבחה לתקופה** | | | 134,829 ₪ |

8.2 **<u>עמדת המבקשת</u>**

8.2.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

- שווי הנכס במצב הקודם כדירת מגורי שומר יוערך בגישת ההשוואה הישירה תוך ביצוע התאמות ושווי הנכס במצב החדש הכולל שימוש חורג למסחר לתקופה של כ-9.5 שנים יוערך חלק זה בגישת ההכנסה על ידי היוון תזרים ההכנסות בתקופה האמורה.
- הובאו בחשבון עסקאות מכר דירות ברות השוואה לנכס מבחינת מיקום, גיל ואופי הבניה כ"כ הובא בחשבון מקדם התאמה משוקלל 0.90, המגלם מיקום הדירה בצמידות לבית עלמין ואופי השימוש הכללי בדירה.
- הובא בחשבון קיזוז עלויות התאמה מהוונות להחזרת שימוש המגורים בתום תקופת השימוש החורג לפי 1,500 ש"ח למ"ר בנוי. בדיון נשאל, כיצד קבע עלויות התאמה בגובה של 1,500 ש"ח, תשובתו הייתה כי מדובר בהוצאה על הצד הנמוך, הכוללת עבודות של חלוקת פנים, ביצוע חדרים רטובים והשלמת מטבח.
- בדיון טען, שהמקום כבר לא משמש כבית קברות פעיל הרבה זמן. עוד נטען, כי שווי במצב קודם שקבעה שמאית הוועדה 500,000 ש"ח- 600,000 ש"ח לא סביר.

8.2.2 <u>ערכי שווי:</u>

מצב קודם:

נתוני השוואה לשווי נכס במצב הקודם כדירת מגורים, מתוך אתר שע"מ:

| תאריך עסקה | גוש חלקה | כתובת | שטח דירה | קומה | מחיר העסקה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.8.2025 | 7000/211-13 | אפלטון 16/5 | 83 | קרקע | ₪ 2,349,999 | ₪ 28,313 |
| 4.8.2025 | 7000/215-3 | חריף אייזיק 18/3 | 79 | 2/4 | ₪ 2,250,000 | ₪ 28,481 |
| 19.6.2025 | 70002/192-2 | סוקרטס 2/1 | 60 | 1/4 | ₪ 1,850,000 | ₪ 30,833 |
| 27.4.2025 | 7000/195-7 | חריף אייזיק 8/1 | 61 | 4/4 | ₪ 2,470,000 | ₪ 40,492 |
| 24.4.2025 | 7000/248 | סוקרטס 14/1 | 59 | 1/4 | ₪ 2,075,000 | ₪ 35,169 |
| 10.4.2025 | 7000/196-12 | אפלטון 32/12 | 61 | 2/4 | ₪ 2,220,000 | ₪ 36,393 |
| 9.8.2023 | 7146/198-6 | הגבול 4/9 | 48 | 1/3 | ₪ 1,800,000 | ₪ 37,500 |

שווי מ"ר דירתי ממוצע בסביבת הנכס הינו בגבולות 33,900 ש"ח למ"ר.

באופן השוואתי לנכס ובהתאמה למיקום הנכס בסמוך לבית עלמין קטן יחסית לפי מקדם 0.9 , הוערך שווי מ"ר דירתי 30,500 ש"ח.

שווי מצב קודם, כדירת מגורי שומר 30,500 ש"ח* 50.85 מ"ר= 1,551,000 ש"ח.

לבקרה בלבד, שווי המצב הקודם:

שמאי המבקשת הביא בחשבון סקר דמי שכירות לדירות, מתוך אתר יד 2:

| מסד | כתובת | שטח הנכס | מהות הנכס | קומה | דמי שכירות מבוקרים | מחיר מבוקש למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | אייזיק חריף 40 | 65 | דירת 3 חד׳ | 1/4 | ₪ 5,500 | ₪ 85 |
| 2 | אייזיק חריף 42 | 65 | דירת 3 חד׳ | 3/4 | ₪ 4,700 | ₪ 72 |
| 3 | אייזיק חריף 34 | 66 | דירת 3 חד׳ | 3/4 | ₪ 5,500 | ₪ 83 |
| 4 | אריסטו 8 | 60 | דירת 2.5 חד׳ | 1/1 | ₪ 5,300 | ₪ 88 |
| 5 | אייזיק חריף 18 | 65 | דירת 3 חד׳ | 3/4 | ₪ 5,300 | ₪ 82 |
| 6 | בלפור 5 בת ים | 30 | דירת חדר | 3/4 | ₪ 3,800 | ₪ 127 |
| 7 | רמב״ם 9 בת ים | 30 | דירת חדר | 2/2 | ₪ 3,900 | ₪ 130 |

מניתוח הנתונים, בהתחשב במיקום בקומת הקרקע, גורם הפרטיות (דירה יחידה ללא שכנים והוצאות ועד בית), השמאי הערך את דמי השכירות בנכס ע״ס 110 ש״ח למ״ר ובסה״כ 5,500 ש״ח לחודש.

| שווי הדירה במצב הקודם בגישת היוון ההכנסות | |
|---|---|
| דמי שכירות חודשיים | ₪ 5,500 |
| שיעור היוון לדירה | 0.04 |
| סה״כ שווי מצב קודם במעוגל | ₪ 1,500,000[2] |

סיכום שווי מצב קודם 1,551,000 ש״ח.

מצב חדש:

בהתאם לחוזה השכירות, השוכר משלם דמי שכירות ע״ס 7,000 ש״ח לחודש. מניתוח דמי שהכירות המשולמים, עולה כי דמי השכירות למ״ר בנכס הינם כ-138 ש״ח.

השמאי הציג סקר דמי שכירות מבוקשים לנכסים מסחריים מסביבת הנכס הקרובה:

| תאריך מודעה | כתובת | שטח הנכס | מהות הנכס | דמי שכירות מבוקשים | מחיר מבוקש למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 23.2.2026 | שאול בר 3 | 60 | חנות מסחרית | ₪ 7,000 | ₪ 117 |
| 23.2.2026 | רוטשילד בת ים | 22 | חנות מסחרית | ₪ 3,500 | ₪ 159 |
| 23.2.2026 | חיים דוד מסקה | 30 | חנות מסחרית | ₪ 4,500 | ₪ 150 |
| 23.2.2026 | שד׳ העצמאות 64 | 20 | חנות מסחרית | ₪ 2,000 | ₪ 100 |
| 23.2.2026 | שד׳ העצמאות 67 | 20 | חנות מסחרית | ₪ 1,950 | ₪ 98 |

מניתוח נתוני הסקר ביחס לחוזה השכירות בנכס עולה המסקנה כי דמי השכירות המשולמים בנכס הינן דמי שכירות ראויים המשקפים את מחירי ההיצע, בסביבת הנכס הקרובה.

[2] קיימת טעות סופר בשומת המבקשת. שווי בנוי בהיוון בשיעור של 4% ובדמ״ש 5,500 ₪, מתקבל 1,650,000 ₪.

8.2.3 <u>תחשיב השבחה שמאי המבקשת:</u>

שטח הנכס: 50.85 מ״ר.

תקופת השימוש החורג: 9.5 שנים.

שיעור הייוון למסחר: 8%.

שיעור היוון למגורים: 4%.

דמי שכירות למסחר: 7,000 ש״ח לחודש לפי הסכם השכירות בנכס.

שווי מ״ר דירת מגורים: 30,000 ש״ח.

מקדם התאמה משוקלל: 0.9 משווי מ״ר מגורים מהסביבה.

עלות התאמה: 1,500 ש״ח למ״ר החזרת שימוש המגורים.

| | שטח (מ״ר) | מקדם אקווי | שטח אקווי׳ |
|---|---|---|---|
| שטח הנכס | 50.85 | 1 | 50.85 |
| **מצב חדש - מכולת - מסחר** | | | |
| דמ״ש למ״ר (7,000/50.85) | | | ₪ 138 |
| שיעור היוון | | | 8.00% |
| תקופת שימוש חורג בשנים | | | 9.5 |
| שווי מהוון לתזרים דמי השכירות | | | ₪ 544,567 |
| שווי מצב קודם- דירת שומר | | | ₪ 1,550,664 |
| בהיוון ל-9.5 שנים בשיעור היוון 4% | | | ₪ 1,068,319 |
| **סה״כ שווי מצב חדש** | | | ₪ **1,612,886** |
| **שווי מצב קודם- דירת שומר** | | | ₪ **1,550,664** |
| השבחה גולמית | | | ₪ 62,222 |
| עלויות התאמה לשימוש חורג מדירה למסחר | | | ₪ 76,275 |
| שווי מהוון לעלות ההתאמה | | | ₪ 52,549 |
| **השבחה נטו** | | | ₪ 9,673 |
| **היטל השבחה לתקופה** | | | ₪ 4,836 |

8.3 **<u>הכרעה למועד קובע 02/07/2025:</u>**

8.3.1 **<u>המסגרת הנורמטיבית</u>**

8.3.1.1 לפי סעיף 1 לחוק התכנון והבניה, שימוש חורג מוגדר:

"שימוש חורג", בקרקע או בבניין – 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 ובניה;

8.3.1.2 סעיף 146 לחוק קובע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש חורג.

8.3.1.3 סעיף 148 לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 43 תשנ"ה 1995), קובע:

"היתר לשימוש חורג מתוכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש, היתר לשימוש חורג מהיתר או הקלה יכולים להינתן לתקופה מוגבלת מראש".

8.3.1.4 פרק ז' לחוק, מגדיר תקופת מקסימום לחריגה, ואת הצורך בפרסום השימוש החורג והבאתו לידיעת הציבור עובר לאישורו בוועדה המקומית או הוועדה המחוזית, זאת ככל שהתנגדויות שהוגשו לו, נדחו. אין ערובה לאישורו בוועדה. תקופת מקסימום החריגה, תקבע בהתאם לתבחינים בסעיף 180 לחוק, הכוללים בין היתר, התחשבות, ב- "התקופה המשוערת להמשך קיומו של הבניין, בשים לב לשנות קיומו ולמצבו אותה שעה, התקופה להמשך קיומו היעיל של הבניין מבחינה כלכלית וכמקור הכנסה, מידתה ואופייה של החריגה, ואופיו הציבורי של הבניין."

8.3.1.5 סעיף 1 לתוספת השלישית קובע:

"מימוש זכויות במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;"

8.3.1.6 אין מחלוקת בין הצדדים, כי אושר שימוש חורג, ל-9.5 שנים מתוכנית, מייעוד שטח לבית קברות, ומהיתר בניה תקף, המסווג המקרקעין, "כמגורים לשומר בית קברות", לשימוש של "חנות מכולת". השימוש החורג הותר, על ידי הוועדה המקומית תל אביב, בעבר, וכעת מתבקש חידושו ובגינו קמה עילת חיוב בהיטל השבחה.

8.3.2 **<u>מבוא:</u>**

נשוא השומה, הינו דירת מגורי שומר, בבית עלמין נוצרי, בעיר תל אביב-יפו. מהות ההשבחה הינה אישור שימוש חורג, לתקופה של 9.5 שנים מדירת מגורי שומר בבית עלמין, למכולת מסחרית. השמאים חלוקים לגבי גובה דמי השכירות במצב החדש והגישה השמאית לקביעת השווי במצב הקודם. שמאי המבקשת ערך שומתו בגישת ההשוואה לעומת השימוש בגישת היוון ההכנסות, שנעשה בשומת המשיבה. בנוסף, קיימת מחלוקת באשר לשיעור ההיוון הנדרש, לשני מצבי התכנון ועלויות השבה. מובהר כי בעבר נערכה שומת השבחה, לשימוש חורג האמור, אשר הומצאה לאחר הדיון, ע"י שמאית המשיבה אשר ערכה גם אותה. מכאן הכרעתי.

8.3.3 **<u>שיטת החישוב:</u>**

שמאי הצדדים ערכו תחשיב השבחה, על בסיס שווי המצב הקודם ושווי המצב החדש. אני מוצא מתודולוגיה זו נכונה, הנשענת על פס"ד קונפינו[3]. תחשיב מלא מתבקש גם לאור השוני בין שיעורי ההיוון השונים, שבחרו שמאי הצדדים.

בבסיס הנתונים בשומת המבקשת, קיים שימוש בגישת ההשוואה, למציאת השווי במצב הקודם, לנכסים שנמכרו בסביבה הקרובה. מובהר, כי בערר קימיאגרוב יצחק[4], ועדת הערר ירושלים, לא פסלה שימוש, בשיטת שומה זו. כמו כן, ההחלטה בערר רון אלה[5], אף היא אפשרה, שימוש בגישת היוון הכנסות, בתחשיב השבחה, לשימוש חורג.

לפיכך, במצב הקודם, אפעל בגישת ההשוואה עם התאמות מתבקשות, למציאת שווי למקרקעין הייחודי הנדון. מנגד, במצב החדש אפעל בגישת היוון הכנסות לשווי נכס עיסקי בהתחשב בחוזה השכירות שהוצג בפני.

8.3.4 **<u>שטח הדירה במצב הקודם:</u>**

שמאי הצדדים, הביאו בחשבון במצב הקודם, שטח דירת מגורים 50.85 מ"ר, קבלתי הסכמתם- ראה סעיף 6.2.1 רישוי.

8.3.5 **<u>ערכי שווי:</u>**

8.3.5.1 <u>מצב קודם:</u>

שמאית המשיבה, קבעה שווי למצב הקודם, על בסיס גובה דמי שכירות למגורים, בהפחתה של כ-30% למגורי שומר בבית קברות וקבעה דמ"ש בסכום של 50 ש"ח.

שמאי המבקשת, קבע שווי למצב הקודם, על בסיס עסקאות השוואה למגורים.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשת וזאת משלושה טעמים כדלקמן:

א. בהתאם לתקן 2.1 קביעת שווי מ"ר בנוי למגורים על בסיס דמי שכירות אינה מומלצת.

אפנה לשם כך, לאמור בתקן שמאי 2.1, אשר התעדכן בפברואר 2025.

[3] ה"פ 24998/89 יצחק קונפינו נ' הוועדה המקומית ת"א פורסם ביום 21/1/1990.

[4] ערר (י-ם) 268/10 קימיאגרוב יצחק נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים פורסם ביום 30/11/2010.

[5] ערר (ירושלים) 98/11 רון אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים. פורסם ביום 17/5/2011.

בהתאם לטבלה בסעיף 3, בה נרשם כי לדירת בבנייה רוויה ויחידת דיור צמודת קרקע, הגישה בעלת התוקף הגבוה, הינה גישת ההשוואה, כאשר יתר הגישות בעלות תוקף נמוך יותר ורגישות לעיוותים.

אצטט מסעיף 5.1 – רמת התוקף של גישת היוון ההכנסות ויישומה:

*"גישת היוון ההכנסות היא גישה בעלת תוקף גבוה בשומה לנכסים עסקיים בנויים (ראו טבלה בסעיף 3.1 לעיל). בנכסים עסקיים אלה, תזרים ההכנסות הצפוי מהנכס הוא מחולל התועלת העיקרי (ולעיתים היחידי) בעיני קונה מרצון. הגישה מתאימה פחות לשומת נכסי מגורים בנויים (דירות, יחידות דיור צמודות קרקע וכו') בשל שיעור התשואה וההיוון הנמוכים בהם באופן שמגדיל את הרגישות של תוצאת השווי ומאחר שבנכסי מגורים קיימים מלבד תזרים כספי, גם מרכיבי תועלת אישיים (כגון תחושת בטחון והנאה).*

**לפיכך, להבנתי גישת היוון ההכנסות, אינה בעלת התוקף הגבוה, ואינה השיטה המועדפת.**

ב. קביעת שמאית המשיבה, התבססה על נתוני פרסומים ממודעות השכרה, כפי שפורסמו, באתר "יד 2" ולא על בסיס לחוזים. לפיכך, להבנתי, הייתה צריכה להביא בחשבון הפחתה, מסוימת נוספת, המגלמת את "פער מו"מ" הנדרש, מלבד הפחתה של 30% שניתנה בגין הייעוד הפרטני של שימוש כדירת שומר בבית קברות.

ג. בניתוח עסקאות ההשוואה לדירות מגורים, יש להתחשב בכך, שהנכס נשוא חוו"ד לא צפוי לקבל פוטנציאל להתחדשות עירונית, מכוח תמ"א 38. לפיכך, יש להביא בחשבון עסקאות מכר, שאינן מגלמות פוטנציאל לקבלת זכויות נוספות, מכוח תמ"א 38 על מנת לקבוע שווי, התואם למקרקעין הנדון:

**לאור האמור, אביא בחשבון עסקאות מכר, למגורים, בסביבה, בבתי מגורים, שנבנו, לאחר 1980 או למבנים גבוהים אשר לא מגלמים פוטנציאל כללי לתמ"א 38:**

| יום מכירה | כתובת | גוש | חלקה ותת חלקה | מספר קומות | חדרים | קומה | שטח במ"ר | שנת בניה | שווי מכירה בש"ח | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.4.2025 | סוקרטס 14 | 7000 | 248-0 | 4 | 3 | 1 | 59 | 1988 | ₪ 2,075,000 | ₪ 35,169 |
| 17.1.2025 | ברוך קרוא 24 | 6999 | 136-17 | 8 | 3 | 5 | 70 | 1978 | ₪ 2,100,000 | ₪ 30,000 |
| 6.8.2024 | ברוך קרוא 22 | 6999 | 137-17 | 8 | 3 | 5 | 69 | 1978 | ₪ 2,100,000 | ₪ 30,435 |
| 18.3.2024 | ברוך קרוא 20 | 6999 | 138-12 | 8 | 3 | 3 | 63 | 1978 | ₪ 2,200,000 | ₪ 34,921 |
| 15.11.2023 | ברוך קרוא 24 | 6999 | 136-8 | 8 | 3 | 2 | 69 | 1978 | ₪ 1,025,000 | ₪ 29,710 |
| 3.7.2023 | ברוך קרוא 11 | 6999 | 153-0 | 8 | 3 | 1 | 69 | 1978 | ₪ 2,060,000 | ₪ 29,855 |
| | | | | | | | | | שווי מ"ר בנוי | ₪ 31,682 |

הערה: עסקה בגו"ח 6999/136/8 הינה לחצי מהזכויות כפי שנמכרו.

**לאור האמור, אני קובע שווי מ"ר בנוי בסיסי, בסכום של 31,682 ₪.**

8.3.5.2 <u>הפחתות שיובאו בחשבון</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתות שונות. שמאית המשיבה, הביאה בחשבון הפחתה מצרפית של 30% לדירת מגורים לשומר בית עלמין. לעומת זאת, שמאי המבקשת, הביא בחשבון הפחתה מצרפית, של 10%.

אין מחלוקת בין הצדדים, כי המקרקעין הינו דירת מגורים לשומר בבית עלמין, זאת על בסיס היתר 5/1.

הנני סבור, כי יש לבצע הפחתות למקרקעין, היות ואין מדובר בדירת מגורים טיפוסית, רגילה. יחד עם זאת, קביעת מקדם משוקלל, שאינו מפורט, אינה מדויקת בנסיבות העניין. יש לפלח ולפרט את ההפחתה לנושאים הבאים:

- הפחתה בגין קרבה לבית עלמין שאינו פעיל, בשל צמידות דירת המגורים לבית עלמין.
- הפחתה בשל פגם תכנוני, מאחר והדירה במקור, היתה מיועדת לדירת שומר בבית עלמין, צורתה אינה פונקציונלית בהשוואה לדירת מגורים רגילה. בנוסף, קיימות שתי כניסות לדירה, אחת מכיוון מערב וכניסה נוספת מכיוון מזרח המתחברת לבית העלמין. לאחר עיון בהיתר הבניה המקורי, לא קיימים חלונות הן בחזית המזרחית והן בחזית הדרומית של הנכס. (כיום נפתחה דלת לדרום המהווה את הכניסה הראשית לחנות המכולת המסחרית).
- הפחתה בגין צמידות לכביש ראשי ופגיעה בפרטיות: הדירה הינה חזיתית לרחוב שמחה הולצברג וללא פרטיות, לפיכך, אביא בחשבון הפחתה, שתביא בחשבון, נתון זה.

**א' הפחתה בגין קרבה לבית עלמין:**

בהתאם לסקר דלפי בשנת 2020, נשאלה השאלה הבאה: *"בהנחה ששווי בית צמוד קרקע שאינו פונה לבית קברות הוא 100%, הו המקדם באחוזים לשווי של אותו בית כאשר הוא פונה לבית קברות"*.

התשובה הממוצעת הינה 88% והחציונית הינה 90%.

הנני סבור, כי היות והדירה נשוא השומה, ממוקמת בצמוד לבית עלמין, יש להביא בחשבון הפחתה אף גדולה יותר. לאור האמור, אביא בחשבון, הפחתה מצרפית, של 16% (11% ממוצע של התוצאה החציונית והממוצע+ 5% בגין דירה צמודת בית עלמין)

אבהיר, כי לא קיימת חזית עם פתחים לבית קברות, למעט דלת. אבהיר כי יח"ד צמודה למבנה בית העלמין.

**ב' הפחתה בשל פגם תכנוני:**

הדירה כוללת שתי כניסות, אחת מכיוון מערב והשנייה מכיוון מזרח, לבית העלמין. בנוסף, קיימת כניסה נוספת אל החצר האחורית מצפון.

לפיכך, אביא בחשבון הפחתה של 10% בגין צורת הדירה, ריבוי הכניסות והיציאות, העדר חלונות לכיוון מזרח ודרום.

**סה"כ הפחתה בגין פגם תכנוני 10%.**

**ג' הפחתה בגין צמידות לכביש ראשי ופגיעה בפרטיות:**

הדירה במצב הקודם, הינה בעלת חזית דרומית לכביש ראשי, עובדה אשר מגדילה את הרעש ופוגעת בפרטיות הדירה, כמו כן, החזית המערבית פונה למבנה מגורים בבנייה רוויה .

ג.1 התאם לסקר דלפי לשנת 2020, נשאלה השאלה, מהו המקדם ההפחתה הראוי לדירה, עם נוף אורבני פתוח, ביחס לדירה, ללא נוף אורבני? ממוצע התשובות היה 7% והתשובה החציונית הייתה 5%. **לאור האמור, אביא בחשבון הפחתה של 5%[6].**

ג.2 ביחס להפחתה הנדרשת בשל צמידות המקרקעין, לדרך מקומית- דרך עירונית עורקית, ברוחב זכות דרך של כ- 15 מטר – רחוב הולצברג, אפנה להכרעותיי הבאות:

- הכרעתי בגו"ח 6157/195 ברחוב בן גוריון 229, שם הובא בחשבון הפחתה לדירת מגורים, הפונה לכביש "דרך בן גוריון" ברמת גן בשיעור של 2.5%.
- הכרעתי בגו"ח 3174/8, ברחוב דוד אלקיים 5 באשדוד, הובא בחשבון הפחתה בגין דירות מגורים בבניה רוויה החשופות לכביש ראשי במרחק כ-3.5 מ' - 4 מ', בשיעור של 5% בגין צמידות לכביש ראשי.

**לאור האמור, אני סבור, כי שיעור הפגיעה בפרטיות, בהתחשב במיקום הנכס, בסמוך לרחוב שמחה הולצברג, בדרום העיר תל אביב, ובהתחשב בעובדה שקיים מרחק, בין דירת המגורים לבין הכביש, בהתאם למדידה גראפית שערכתי, הינה במרחק של כ-8 מ', וכי מדובר בבנייה צמודת קרקע, אביא בחשבון הפחתה נוספת, של 5% בגין היעדר פרטיות.**
**סה"כ הפחתה בגין נוף אורבני חסום, וקרבה לכביש המהווה פגיעה בפרטיות והימצאות המקרקעין בסמיכות לבנייה רוויה, יהיה 10%.**

8.3.5.3 **<u>סיכום שווי מ"ר בנוי במצב הקודם:</u>**

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי | ₪ 31,682 |
| הפחתה למגורים בצמוד לבית עלמין | 0.84 |
| הפחתה בגין פגם תכנוני | 0.9 |
| הפחתה בגין נוף אורבני חסום וחזית לכביש עם פרטיות מוגבלת | 0.9 |
| שווי מ"ר בנוי מתואם | ₪ 21,556 |
| שווי מ"ר בנוי במעוגל | ₪ 21,600 |

[6] קביעה זו בדומה להכרעתי בגו"ח 3174/8 ברחוב דוד אלקיים 5 אשדוד.

אבהיר, כי בשומה הקודמת של המשיבה, נקבע דמ״ש לדירת שומר בבית קברות, בסכום של 40 ₪ למ״ר, בשיעור היוון של 3% (כפי שנקבע בשומה), מתקבל שווי מ״ר בנוי 16,000 ₪ למועד קובע 2/10/2019.

בעוד שבשומתה הנוכחית, נקבע דמ״ש לדירת שומר בבית קברות בסכום של 50 ₪ למ״ר, בשיעור היוון של 5% (כפי שנקבע בשומה), מתקבל שווי מ״ר בנוי 12,000 ₪ למועד קובע 2/7/2025.

מעיון במדד מחירי הדיור של הלמ״ס, למחוז תל אביב, מתקבל כי קיימת עליית מחירים כללית, של כ-35% מ-10/2019 ועד 7/2025. לפיכך, קביעת שמאית המשיבה, בדבר ירידת מחירים, אינה תואמת למדד מחירי הדיור. כבקרה נוספת, ביצעתי התאמה מ-16,000 ₪, בתוספת 35% לפי נתוני הלמ״ס, מתקבל שווי מ״ר בנוי כ-21,600 ₪ המחזק את עמדתי לעניין השווי.

8.3.5.4 <u>מצב חדש</u>:

שמאית המשיבה, קבעה דמי שכירות על בסיס סקר דמי שכירות מקובלים בסביבה ועל **בסיס הסכם השכירות, הלא עדכני שהיה בפניה**, בנכס הנדון, לשנים 2016-2019. לפיכך, השמאית קבעה, דמ״ש, בסכום של 120 ש״ח.

שמאי המבקשת, התבסס על דמי שכירות, בנכס הנדון, בהתאם לחוזה העדכני שהמציא, למועדים 10/2025 ועד 10/2026.

השמאי קבע דמי שכירות, בסכום של 7,000 ש״ח לנכס הנדון, כלומר כ-138 ש״ח למ״ר.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשת, אשר התבסס על דמי שכירות במקרקעין הנדון. כאמור, דמי השכירות, מייצגים את כל המאפיינים של המקרקעין, לרבות מיקומו וגודלו.

אפנה לאמור בפס״ד בעניין פרז׳י זאנה[7]:

> טוען המערער, כאמור, כי השמאית המכריעה לא הביאה בחשבון, עת חישבה שווי מ"ר בנכס, את שתי העסקאות בנכס, האחת בסך 830,000 ₪ (שכאמור, לא יצאה אל הפועל), והשנייה בסך 900,000, מחיר המכירה. אילו הביאה עסקאות אלה בחישוב, ואפילו במכלול 6 העסקאות לגביהן התנגד המערער, הרי שהתוצאה צריכה היתה לעמוד על שווי מ"ר בנכס נמוך מזה שקבעה השמאית בהכרעתה.
>
> מן הידועות היא כי ערכאת הערעור מגבילה עצמה מלהתערב במסקנות שהסיקה הערכאה קמא. הדבר נכון אף ביתר שאת עת מדובר בהחלטות מקצועיות, אשר זה הגלגול השני לערעור אודותן. בעניין זה מקובלת עליי קביעת חברי השופט מנהיים בפרשת פדרמן המוזכרת לעיל, אליה טענה המשיבה. על אחת כמה וכמה, במקרה של ערעור מנהלי, מוגבלת ערכאה זו גם

[7] עמ״נ 37365-02-11 פרז׳י ז׳אנה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, מיום 25/01/2012.

לבדיקת סבירות ההחלטה ובחינת השאלה האם היא עומדת בדרישות ההחלטה המנהלית.

**ואולם, אני סבורה, כי אם אכן לא באו העסקאות בנכס בחשבון שווי הנכס כלל, הרי שמדובר בהחלטה בלתי סבירה של השמאית, וכך גם בלתי סבירה החלטת ועדת הערר להגן על החלטה זו.....**

**בכל מקרה אני סבורה כי מצב בו לא יבואו העסקאות בנכס לידי חישוב כלל, אינו ראוי מן הטעמים לעיל. (הדגשה שלי ד.ב.)**

לחיזוק עמדתי, אפנה גם לאמור בערר רמי לוי[8].

**לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, אני קובע דמי שכירות, בסכום של 7,000 ש"ח למקרקעין, הנדון.**

8.3.6 **<u>שיעור היוון:</u>**

8.3.6.1 <u>שיעור היוון למגורים:</u>

לאור הכרעתי בדבר השווי במצב הקודם, נתון שיעור ההיוון רלוונטי רק לסוגיית עלויות ההתאמה.

שמאית המשיבה, הביא בחשבון שיעור היוון של 5%, בעוד ששמאי המבקש, הביא שיעור היוון של 4%.

במצב הקודם, אין מחלוקת כי **מדובר בדירת מגורים לשומר בבית קברות**, זאת על פי היתר בניה מס' 5/1.

בחנתי שומות מכריעות בסביבה ביחס לשיעור היוון למגורים:

| שמאי מכריע | כתובת | גו"ח | שיעור היוון |
|---|---|---|---|
| בועז קוט | לה גוארדיה 50, תל אביב | 6133/379/4 | 4.0% |
| אלי כהן | המלך ג'ורג' 32, תל אביב | 6904/86/2 | 4.0% |
| יהודה פלד | הרכבת 38, תל אביב | 6894/3 | 4.0% |
| יעקב פז | אח"י דקר 12, תל אביב | 7321/76/12 | 4.0% |

כעולה מהטבלה דלעיל, שיעור ההיוון המקובל למגורים הינו 4%. יחד עם זאת, המצב הקודם, אינו דירת מגורים סטנדרטית, כפי שצוין דלעיל. **לפיכך, אביא בחשבון תוספת סיכון של 1% לשיעור ההיוון המקובל 4%. לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאית המשיבה, אשר קבעה שיעור היוון, של 5%.**

[8] ערר 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון.

אציין, כי גם שמאי המבקשת, סבר כי לא מדובר בדירת מגורים רגילה, לפיכך, הביא בחשבון הפחתה, בקביעת השווי הבנוי[9].

8.3.6.2 <u>שיעור היוון למסחר</u>:

שמאית המשיבה, קבעה שיעור היוון למסחר 7%. שמאי המבקשת, קבע שיעור היוון למסחר 8%.

במצב החדש, אין מחלוקת כי מדובר במכולת. מביקורו במקרקעין, ובהתחשב בהיקף השטחים כ-50 מ״ר, עסקינן במכולת שכונתית.

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2024. שיעור ההיוון המקובל למסחר הינו 7%.

אציין, כי אין מדובר במכולת חדשה, אלא מכולת ותיקה, הפועלת שנים רבות, בשימוש חורג, למסחר, זאת בהתאם להיתר בניה 13-5016 אשר התקבל בשנת 2013. לפיכך, ביחס למועד הקובע, המכולת פועלת לפחות, כ-12 שנים.

**לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה, אני קובע שיעור היוון למסחר בשיעור של 7%, אשר תואם למכולת שכונתית בעלת סיכונים שאינם חריגים, המצדיקים פרמיית סיכון נוספת.**

8.3.7 **<u>הפחתת עלויות השבה:</u>**

שמאית המשיבה, לא הביאה בחשבון עלויות השבה, בעוד ששמאי המבקשת, הביא בחשבון עלויות השבה למגורים בסכום של 1,500 ₪ למ״ר.

ראשית, בעניין זה אפנה, לפס״ד בש״א (ת״א) 166220/06 אירופה ישראל בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת״א - יפו:

בפס״ד אירופה ישראל בע״מ, מתאריך 19/11/2006, בית המשפט השלום בתל אביב, דחה את טענת העוררים, לעניין התחשבות בעלויות השבה וקבע:

> "ממילא, אין לבית המשפט, וכך אף לשמאי המכריע, את היכולת לחזות את העתיד. סביר להניח, לאור ההשקעות הרבות בעלויות ההתאמה, כי המערערת תבקש להמשיך את תקופת השימוש החורג. בהעדר כל נימוק סביר אחר שניתן לצפותו כיום, ההנחה היא כי אם אושר השימוש החורג המבוקש, לא תהיה כל מניעה להאריך את תקופתו, שאז, כאמור, תקוזז יתרת עלויות ההתאמה מההשבחה הנובעת מהתקופה הנוספת.

[9] בהתאם לתחשיב שמאי המבקש, בעמוד 9 נמצא, כי קיימת טעות סופר, בתחשיבו ברייישא. צ״ל 1,650,000 ₪.

**אף אין כל בטחון בידנו כי המערערת תשקיע מכיסה הוצאות נוספות להשבת המצב לקדמותו, לאחר סיום תקופת השימוש החורג. כאמור, סביר יותר להניח כי תבקש, ותקבל, הארכת תקופת השימוש. במקרה שכזה אם ינוכו היום הוצאות השבת המצב לקדמותו, התעשרה המערערת שלא כדין, ומכל מקום - לא תהיה למשיבה כל דרך לנסות ולגבות חזרה את הניכוי המבוקש בפרק זה שבערעור." (ההדגשה שלי. ד.ב.)**

לעניין ההתחשבות בהוצאות התאמה, בגין שימוש חורג, נדונה, במספר פסקי דין, ובית המשפט העליון ברע"א 10879/02 באולינג כפר סבא בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב כפר סבא, מיום 6/12/2006 קבע,

"16. כאמור, מרכיב ההוכחה והכרה בהוצאות התאמה איננו שנוי במחלוקת בין הצדדים. השמאי המכריע הכיר במלוא הוצאות ההתאמה שפורטו בנספח הוצאות ההתאמה. ודוק: זוהי קביעה החיונית לתיחום גדר המחלוקת בין הצדדים שלפנינו. זוהי אינה קביעה המחייבת גם בעלי דין אחרים בשאלת מרכיב ההוכחה וההכרה בהוצאות ההתאמה (לעניין קביעה המכירה בהוצאות שהוצאו לשם השבחת מקרקעין ראו והשוו לסעיף 39(1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 ופרשנותו ב-ע"א 4271/00 מ.ל. השקעות ופיתוח בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד נז(2) 953, 959-960 (2003)).

דעתי היא כי בהיעדר הסכמה בין הצדדים, הכרה ב"הוצאות התאמה" כמרכיב הניתן להפחתה מחייבת עיגון. בקרב המלומדים יש הסוברים כי הפחתה כזו היא מתבקשת מקום בו, כבענייננו, ניתן היתר לשימוש חורג: "על מנת לאפשר את השימוש החורג יש צורך לעיתים בהתאמת המקרקעין לשימוש החדש, והתאמה זו כרוכה בהוצאה כספית... את ההוצאות האמורות ניתן לקחת בחשבון כהפחתה מהתועלת הכלכלית נשוא השומה" (הנריק רוסטוביץ היטל השבחה 285 (1996) (להלן: רוסטוביץ)). יש הסבורים כי הפחתה כזו היא מתבקשת אף ללא עיגון מפורש בדין, שכן "אי-התחשבות בהוצאות הבעלים [הנובעות מהסבה לשימוש חדש – מ"נ], עלול להביא לחסימה ביזמותם" (אירית גיל ורחל אלתרמן היטל ההשבחה בישראל – סוגיות שבחוק ובדרך הפעלתו 43 (מהדורה שניה, 1995)).

17. כך או כך, כיוון שהצדדים כלל לא טענו בפנינו בעניין זה, אין מקום כי נכריע בשאלה זו. **לצורך המשך הדיון אסתפק בהנחה בלבד, הנשענת על ההסכמה בין הצדדים לפנינו, כי מתקיים מרכיב ההוכחה וההכרה בהוצאות ההתאמה ויש להכיר בהן לצורך הפחתת שומת ההשבחה"**

30. ....במישור העניני, הגעתי כאמור למסקנה, כי לא היתה חובה על השמאי המכריע לערוך את שומת היטל השבחה על בסיס הכלל הקבוע בתקנות מס הכנסה. כפי שקבעתי, המחוקק התיר את קביעת שיעור הפחת בגין הוצאות התאמה (שהוכרו)

**לשיקול הדעת המקצועי של השמאי, ולגבי השמאי המכריע קבע כי הכרעתו היא סופית (בכפוף לסייגים המפורטים בסעיף 14(ג) לתוספת השלישית). השמאי המכריע נקט אפוא בגישה משפטית ההולמת את ההכרעה בשאלה המשפטית שניצבה לפנינו".**
**(ההדגשה שלי ד.ב.)**.

לאור האמור בפס"ד, נדרש להביא בחשבון עלויות התאמה.

יחד עם זאת, אני סבור, כי מאחר והמקרקעין כבר מותאם לצרכי מסחר, והשימוש החורג **הנדון, מהווה הארכה של השימוש החורג, שניתן בעבר, אזי אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה[10]. אולם, יש לבחון סוגיית התחשבות בעלויות השבה, בתום השימוש החורג**.

בדיון, התבקשה שמאית הוועדה, להציג את כל שומות ההשבחה הקדמות, לרבות שומתה שערכה, ביחס לשימוש חורג בהיתר 13-5016. לאחר הדיון, הציגה את שומתה הקודמת, ביחס להחלטת וועדה 2019-0017 לשימוש חורג מיום 2/10/2019 עד ליום 31/12/2024.

מאחר ובשומה זו, **לא** חושבו עלויות השבה ומאחר ולא הוצגו בפניי שומות קודמות **נוספות**, אזי אני מסיק, כי במקרקעין, כאן, לא חושבו עלויות השבה בשומות העבר. לפיכך, אביא בחשבון עלויות השבה.

להצלבה, בשומתו של מר אלי כהן, בגו"ח 6904/86/3, הוצגה בפניו שומה מכרעת קודמת, במקרקעין שם, אשר הוכיח שהובא בחשבון עלויות השבה. לפיכך, מאחר והשימוש החורג, שם, מהווה **<u>הארכת</u>** השימוש החורג, הוא לא הביא בחשבון עלויות השבה בשנית[11].

שמאי המבקשת, קבע עלויות התאמה בסיסיות בגובה של 1,500 ₪ למ"ר.

אני מוצא עלויות אלו בהיקף של כ-15% מעלויות בנייה[12], שהינן גבוהות.

בדיון, נשאל על כך, שמאי המבקשת, ותשובתו הייתה, שהעלויות הינן בין היתר, לצורך השבת ביצוע חדרים רטובים. **מעיון בבקשה להיתר, עולה כי, התשתית הפיסית מוכנה, לרבות מחיצות פנימיות. כל שנשאר הוא פירוק קיר פנימי בשירותים, הוספת מקלחת, סגירת קיר חיצוני בבלוקים לכיוון הרחוב והתקנת מטבחון, לדירת שומר.**

בשומה מכרעת של מר דוד דדון, בגו"ח 1565/95, הבעל שם טוב 16, 18 ו-20, קריית גת. הובאו בחשבון, עלויות השבה מגן ילדים לבית מגורים, בשטח של 389 מ"ר, בסכום של 24,000 ₪.

**לאור האמור, אביא בחשבון עלויות השבה בסכום של 30,000 ₪.**

[10] בדיון טען שמאי המבקשת כי השימוש המסחרי בנכס, נערך שנים רבות אם כי לא הציג אסמכתאות לטיעונו.

[11] נימוק זה מצוין גם בשומה המכרעת של מר בועז קוט בגו"ח 6628/342, מרדכי גור 11 תל אביב.

[12] מחירון דקל למועד 2/2025 לבנייה צמודת קרקע 7,075 ₪ בתוספת מע"מ 18% ועלויות עקיפות 20%, מתקבל עלויות בניה כ-10,000 ₪.

8.3.8 **<u>תחשיב השבחה הכרעה לשימוש חורג</u>**

| בקשה לשימוש חורג | | | |
|---|---|---|---|
| מצב קודם | | | |
| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | שטח אקוי' |
| עיקרי | 50.85 | 1 | 50.8500 |
| שווי מ"ר בנוי | | | ₪ 21,600 |
| סה"כ מצב קודם | | | ₪ 1,098,360 |
| מצב חדש | | | |
| דמ"ש חודשיים | | | ₪ 7,000 |
| שיעור היוון | | | 7.00% |
| תקופת שימוש חורג בשנים | | | 9.5 |
| שווי מהוון ל-9.5 שנים של תזרים ההכנסות משכירות- A | | | ₪ 568,991 |
| שווי דירת המגורים בתום השימוש החורג בהיוון ל-9.5 שנים בשיעור היוון 5%- B | | | ₪ 690,950 |
| **סה"כ שווי מצב חדש- A+B** | | | ₪ **1,259,941** |
| **השבחה גולמית** | | | ₪ **161,581** |
| | | | |
| עלויות התאמה לשימוש חורג ממסחר למגורים | | | ₪ -30,000 |
| **עלויות ההתאמה מהוון ל-9.5 שנים, (I=5%, N=9.5)** | | | ₪ **-18,872** |
| | | | |
| **השבחה נטו** | | | ₪ **142,709** |
| **היטל השבחה** | | | ₪ **71,354** |

**9. <u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, ~~שלא~~ כי חלה השבחה במקרקעין שבנדון, עקב אישור הבקשה לשימוש חורג, לתוכנית, ל-9.5 שנים.

| מהות ההשבחה | מועד קובע | ההשבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| שימוש חורג | 10/03/2024 | ₪ 142,709 | ₪ 71,354 |

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח עסקאות למגורים יפו ג' ונווה גולן:

