אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

06 ביוני 2024
מספרנו: 30/980
מספר בקשה: 92-2023

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
חב' אחאח בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב-יפו
ע"י אברהם שעיו, שמאי מקרקעין Avriarad@gmail.com	ע"י גדעון קרול, שמאי מקרקעין Gideon@gcarol.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – המלך ג'ורג' 32, תל אביב-יפו

גוש 6904 חלקה 86, ת"ח 2

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישור הבקשה לשימוש חורג.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 26/11/2022 שנערכה ע"י השמאי מר גדעון קרול ובתגובתו לשומה האחרת מיום 28/02/2024.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 01/05/2023 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר אברהם שעיו.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור שימוש חורג הינו 20/07/2022.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 07/05/2024.
3. ביום 13/03/2024 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה ת.ד. 2116 טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש/חלקה	:	6904/86
תת חלקה	:	2
שטח החלקה (רשום)	:	544 מ״ר
כתובת הנכס	:	המלך ג׳ורג׳ 32, תל אביב- יפו.
תיאור הנכס	:	חנות מסחרית בקומת הקרקע.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 11/01/2023 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח: 6904/86. ת״ח: 2.

המספרים הישנים של החלקה: 6904/153.

שטח החלקה (רשום): 544 מ״ר.

שטח ת״ח 2: 181.3 מ״ר, שטחים נוספים: מרפסות פתוחות בשטח כולל של 37.7 מ״ר.

הצמדות: מסומן באות ב׳ בשטח של 70.6 מ״ר.

בעלויות: בן יעקב והשקעות בע״מ, החלק בנכס: 1/10. אחאח בע״מ, החלק בנכס: 9/10.

5.2. <u>חוזה שכירות:</u>

הוצג בפני העתק הסכם שכירות בנכס הנדון. לאור בקשת המבקשת לחיסיון ההסכם, בשומה זו פורטו הנתונים הרלוונטיים לשומה זו בלבד.

6. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס הנדון ידוע כחנות מסחרית הממוקמת בקומת הקרקע בבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית בגו"ח 6904/86, רחוב המלך ג'ורג', פינת רח' בורוכוב בשכונת 'לב העיר' בתל אביב.

רח' המלך ג'ורג' הינו ציר תחבורה ראשי בעיר המאופיין בפעילות מסחרית ערה. הרחוב מהווה את המשכו של רח' הכרמל בדרום ומשתרע עד לשד' מסריק בצפון. החלקה הנדונה ממוקמת מעברה המזרחי של רח' המלך ג'ורג', פינת רח' בורכוב. צורת החלקה אינה רגולרית ושטחה הרשום 544 מ"ר.

על החלקה ניצב בניין מגורים ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית הכולל קומת קרקע מסחרית המהווה את הנכס הנדון בשומה זו.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תוכנית תא/44:

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 04/11/1937.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון כאזור מסחרי 2.

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

אחוזי בניה מקס': 50%, בכל אזורי חנויות חדשים שיקבעו למטרה זו לאחר שתכנית בנין עיר מס' 9 קיבלה את תוקפה, לא יעלו האחוזים המותרים לבניין על 40% למעט ברחובות אלנבי, נחלת בנימין, הרצל, המלך ג'ורג' (מרח' אלנבי עד רח' רש"י) והכרמל בהם יתרו 50%.

מס' קומות: 3 קומות ובנוסף קומת ביניים וקומת מרתף. באזור מסחרי 1 ו-2 ובאזור מרכז מסחרי גובה המבנה לא יעלה על גובה הרחוב. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 9 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד ולא יעלה על 9 מ' גובה.

קווי בניין: מצד הרחוב ובליטות 4 מ', בכל האזורים. גזוזטראות בהתאם בקומות העליונות תורשינה בהתאם לחוקי הבניין. כ"כ תותרנה גזוזטרה קומת הקרקע או חדר מדרגות כניסה הבולטות מקו הבניין בתנאים המפורטים בתכנית. מרחק מינ' בין קווי הבניין: 24 מ'. לעניין קווי בניין צדדים ומגרשי פנה מפנה לסעיפים 72-73.

שימושים מותרים: כל השימושים המוזכרים באזור דירות 1, 2 ואזור מסחרי 1 ובין היתר, בתי דירות, בניינים ציבוריים, מסעדות, בתי קפה, בניינים מסחריים ועסקים ומלאכות המותרים ברשימת העסקים והמלאכות המותרים באזור זה.

7.1.2. <u>תכנית 287:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 216 בתאריך 28/02/1952.

התכנית מתקנת את תכנית 44 וקובעת כי לא ניתן לבנות על מגרשים הקטנים מ-500 מ"ר, פרט למגרשים שחולקו לפי תכנית 44.

7.1.3. <u>תוכנית מס' 680:</u>

התכנית פורסמה למתן בילקוט פרסומים מס' 996 בתאריך 21/02/1963.

מטרות התכנית: לאסור את תוחלת השימושים המותרים עפ"י סעיף 36 א' באזורי המגורים ואזורי המסחר ולתקן בכך את תכנית 44.

התכנית אוסרת הקמת בתי קולנוע, תיאטרון, אולמות ציבוריים, אולמי קונצרטים, אולמות למחולות ורקודים או להרצאות, אולמות לאספות ציבוריות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר את השימושים הנ"ל בתנאים, וכל זאת כמפורט בתכנית.

7.1.4. <u>תכנית מס' 755:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1171 בתאריך 01/04/1965.
מטרת התכנית הינה:

- להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.
- מתן סמכות לוועדה המקומית להקטנת קו בניה צדדי ל-2.5 מ'.
- לתקן את תכנית בנין עיר מפורטת מס' (44) על תיקוניה.

7.1.5. <u>תכנית 1186:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1564 בתאריך 21/10/1969.

מטרת התכנית הינה בין היתר לאסור הקמת חדרי כביסה על גגות הבניינים אשר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית מס' 1680:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981.

מטרת התכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

התכנית מתירה, בין היתר, הקמת חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה בתנאים כלהלן:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

ב. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות.

ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי ובמידה ולא קיים תהינה מרוכזות יציאות לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.

ד. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ"ר.

לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בנוי מיוחד. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.2.2. <u>תכנית "ע":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

התכנית קובעת בין היתר, הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בתכנית.

להלן חלק מהוראות התכנית <u>באזור מגורים - בתי דירות</u>:

שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור לדירות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

ביתרת השטח יותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף/ים. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בגלל הטופוגרפיה של השטח בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צורכי החנייה.

7.2.3. <u>תכנית 2331 - ׳לב תל אביב אזור ב׳׳:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 3952 בתאריך 08/12/1991.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה הנדונה ביעוד לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.

שימושים מותרים: באיזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים. למעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימושים מסחריים, 9.4 ו- 12.1 ביחס למשרדים, ו- 9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשישים ופנסיונרים.

בהתאם לסעיף 9.3, נקבע <u>לבניינים קיימים</u> ברח׳ המלך ג׳ורג׳ כי יותר שימוש מסחרי חדש בבניין קיים, בקומת הקרקע וקומת הביניים או יציע (הקיימים בהיתר) למסחר קמעונאי ולשירותים אישיים, בתנאים הבאים: כניסה נפרדת, והסדר חניה טעינה ופריקה. רישום זיקת ההנאה לציבור ברצועה בין גבול המגרש לקיר הבניין לצורך צירופה למדרכה. הועדה רשאית לדרוש הריסה ופינוי של גדרות, מרפסות, ומבנים הכלולים ברצועה זו פרסום בהתאם לנדרש לשימוש חורג כמפורט בחוק.

בבניינים חדשים ברח׳ המלך ג׳ורג׳ נקבע כי חזית חנויות תהיה חובה. במקרה זה ידרשו כניסה נפרדת, הסדר חניה פריקה וטעינה, ורישום זיקת הנאה לצבור בקטע בין גבול המגרש לקיר הבנין לצורך צירופו למדרכה.

7.2.4. <u>תכנית 2710:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 4540 בתאריך 03/07/1997.

מטרת התכנית בין היתר, לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספות בנייה.

להלן חלק מהוראות התכנית: הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית. בכל מקרה גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על קו גובה הבניין אליו הוא מוצמד.

7.2.5. <u>תכנית ״ג״:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר 1680.

להלן חלק מהוראות התכנית לעניין חדרי יציאה לגג:

חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה תותר, בין היתר, בתנאים הבאים:

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) לדירה, ובגובה מקס׳ של 2.50 מ׳. שטח זה הינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ״י הוראות התכניות החלות על הנכס. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ״י תכנית השימור.

7.2.6. <u>תכנית מס' 1658:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2163 בתאריך 06/11/1995.

מטרת התכנית היא להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים .

הוראות הבינוי ותנאים למתן היתר בנייה:

- תחנות טרנספורמטורים תותר בקו בניין צדדי ואחורי 0 מגבולות המגרש.
- שטח המבנה הטרנספורמציה יהיה כ- 20 מ"ר.
- המבנה יהיה על קרקעי פרט למקרה שבבניין המוקם על המגרש קיים מרתף שבו אפשר לשכן את תחנת הטרנספורמציה.
- גובהו ומקומו המדויק יקבע ע"י מהנדס העיר ובהתייעצות עם חב' החשמל.
- לצורך בנייתו, הפעלתו, החזקתו וכד' תובטח גישה לתחנת הטרנספורמציה בתאום עם בעל הקרקע, חברת החשמל ומהנדס העיר.

7.2.7. <u>תכנית 2691:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4490 בתאריך 11/02/1997.

מטרת התכנית בין היתר, שיפור יישום תכניות הרחבת הדיור בעיר ע"י הגמשת הוראות לביצוע ההרחבות ושינוי בהתאם לתכניות המפורטות.

התכנית אינה משנה את סיווג הנכס הנדון.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

א. הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על המתחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

ב. מהנדס העיר רשאי לדרוש בתכנית הבקשה להיתר הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התכנית הכללית למגרש שלאחר ההרחבה.

ג. הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מהנדס העיר.

7.2.8. <u>תכנית 2720:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4706 בתאריך 01/12/1998.

התכנית מהווה שינוי בהוראות לגבי תוספות לבנייני מגורים קיימים. התכנית אינה משנה את זכויות הבניה המוקנות על ידי התכניות הראשיות.

7.2.9. <u>תכנית "ע1":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

התכנית מחליפה את תכנית המתאר "ע", קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הוועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ'. קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים למסחר, תעסוקה, בנייני ציבור ולמבני נופש וספורט וכן, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

הוראות נוספות: השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.

7.2.10. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח

תכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2.11. <u>תכנית מס' 3440:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

מטרת התכנית בין היתר:

א. לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בנייה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.

ב. לקבוע הוראות ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה מאוחדת.

תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה.
תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

7.2.12. <u>תכנית תא/5000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה.

הנכס הנדון מסווג בייעוד של **אזור מגורים בבניה עירונית של 8 קומות בו יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.3.2.**

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **501** – **לב העיר**.

שומה זו אינה דנה בהשלכות תא/5000.

7.3. <u>רישוי:</u>

יצויין כי נכון למועד עריכת חוות הדעת, קיימת באתר הועדה המקומית תקלה ולכן חלק ממסמכי הרישוי אינם זמינים לצפייה/הורדה. לפיכך, פורטו היתרי בניה בהתאם להיתרי בניה שהוצגו בפני ע"י המשיבה כדלקמן:

7.3.1. <u>היתר בנייה מס' 2141 מתאריך 26/11/1933:</u>

בניין בן 3 קומות.

7.3.2. <u>היתר בנייה מס' 284 מתאריך 20/02/1934:</u>

שינויים פנימיים בשלוש הקומות.

7.3.3. <u>היתר בנייה מס' 373 מתאריך 2/01/1943:</u>

רשיון להתקין מקלט להגנה בפני רסיס פצצות והדף אוויר.

7.3.4. <u>היתר בנייה מס' 14 מתאריך 28/05/1943:</u>

רשיון להתקין מקלט להגנה בפני רסיס פצצות והדף אוויר.

7.3.5. <u>היתר בנייה מס' 569 מתאריך 28/08/1954:</u>

רשיון לסידור חלון צדדי בקומה ב'.

7.3.6. <u>היתר בנייה מס' 18-5013 מתאריך 08/02/2018:</u>

היתר לשימוש חורג לבית אוכל, עריכת משחקי ביליארד או סנוקר ומשקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום הגשה. עד ליום 30/10/2017 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

הבקשה אושרה בישיבה מס' 0017-0014 מיום 26/07/2017.

7.3.7. <u>בקשה להיתר בנייה מס' 10000071668-2:</u>

מהות הבקשה: שימוש חורג בהיתר לבית קפה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע בשטח של 92 מ"ר וכן, ממרפסת כניסה ומעבר צדדי בתוך שטח המגרש לישיבה בשטח של 78 מ"ר. סה"כ 170 מ"ר.

תום תוקף השימוש חורג: 31/12/2026.

הבקשה אושרה בישיבה מס' 2022-0011 מיום 20/07/2022.

ביום 06/12/2023 נערך דיון חוזר לבקשה הנדונה בישיבה מס' 2023-0017 בה נקבע כי הבקשה לשימוש חורג הינה מתכנית ולא מהיתר.

להלן שטחי הבנייה עפ"י הבקשה להיתר:

קומה	שימוש	שטח מקורה במ"ר	שטח לא מקורה במ"ר	סה"כ
קרקע	מטבח	8		92
	מחסן	9		
	ח. שטיפת כלים	4		
	הכנות מאפינס	4.5		
	מעברים/ישיבה	49		
	אזור הגשה	13		
	שירותים	4.5		
	מרפסת עליונה		20	78
-0.8	מרפסת תחתונה		58	

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהתועלת הכלכלית בהשוואה שבין שימוש למגורים במצב הקודם לעומת שימוש למסחר במצב החדש, למשך תקופה של 4 שנים ו-5 חודשים.

לטענת המשיבה, אין להביא בחשבון עלויות התאמה הואיל, והנכס הנדון משמש כנכס מסחרי מספר שנים ועלות ההתאמה הובאה בחשבון במימוש הקודם.

לעניין אופן חישוב ההשבחה: בשומת המשיבה חושבה ההשבחה באמצעות הפער בין השווי הנכס בשני מצבי התכנון. במצב הקודם נקבע שווי הנכס לפי השימוש המותר, דהיינו מגורים. ובמצב החדש הובא בחשבון שווי למסחר לתקופה של 4 שנים ו- 5 חודשים ושווי דחוי למגורים. שמאי המשיבה מבסס את עמדתו לאור פס"ד קונפינו.

שימוש חורג מתכנית או היתר? לטענת שמאי המשיבה, השימוש חורג הינו מכוח תכנית. שכן, בהתאם להוראות תכנית 2332, בבניינים קיימים באזור מגורים מיוחד יותר שימושים מסחריים במידה וקיימים שימושים מסחריים בהיתר בנייה או שהחל פעילותו לפני 17/09/1979 ולא הוחלפו המחזיקים בנכס. אולם, בהתאם לערר תא/85061/16 מתאריך 14/01/2014 נקבע לעניין הסוגייה הנדונה כי הנכס אינו עונה על התנאים הנ"ל וכי השימוש החורג הינו מכוח תכנית.

לעניין ערכי השווי למגורים:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות מכר ברחוב בוגרשוב והמלך ג'ורג' מהשנים 2019-2022 מאתר מידע נדל"ן רשות המיסים. בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל על ידו שווי של 50,000 ₪/מ"ר בנוי.

לעניין ערכי השווי למסחר:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים בסך של 235 ₪/מ"ר בנוי בהתבסס על נתוני השווי כדלקמן:

- בהתאם להסכם שכירות בנכס הנדון, עולה כי הנכס מושכר בתמורה ל- 32,000 ₪+ מע"מ. משקף דמי שכירות חודשיים של 245 ₪/מ"ר בנוי.
- בהתאם לנתוני היצע מיד 2 ליחידות מסחריות ברחובות המלך ג'ורג' ואלנבי מתקבל דמי שכירות בגבולות של 230 ₪/מ"ר בנוי (לאחר הפחתות למו"מ ולגודל).
- בהתאם לעסקאות מכר מהשנים 2019-2022 מאתר מידע נדל"ן רשות המיסים, ליחידות מסחריות. מתקבל על ידו מתקבל על ידו שווי של 42,000 ₪/מ"ר בנוי.

בהתאם לנתונים אלו, הובאו בחשבון בשומתו דמי שכירות חודשיים של 235 ₪/מ"ר בנוי.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
שטח למגורים	92	1	92
שטח אחסנה למגורים	78	0.3	23.4
סה"כ מ"ר אקו'			115.4
שווי מ"ר מבונה			50,000 ₪
שווי מצב קודם			**5,770,000** ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
אולם ישיבה והגשה	62	1	62
מחסן, שרותים, שטיפת כלים, והכנת מאפינס	30	0.7	21
מרפסת לא מקורה	78	0.6	46.8
סה"כ			129.8
דמי שכירות חודשיים למ"ר			235
דמי שכירות מהוונים (N=4.447, I=6.7)			1,368,774 ₪
שווי מגורים דחוי		0.8399	4,846,462 ₪
סה"כ			6,215,236.00 ₪
השבחה			
שווי מצב קודם			5,770,000 ₪
שווי מצב חדש			6,215,236 ₪
השבחה			**445,235** ₪

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת נבחנה ההשבחה ב - 3 חלופות כמפורט להלן:

חלופה	מהות החלופה	טענת המבקשת	סיכום ההשבחה
1	בחינת שימוש החורג- מהיתר או מתכנית	אישור השימוש החורג שניתן על ידי הוועדה בישיבתה ביום 20/07/2022 הינו מכוח היתר לשיטתו, תכנית 2331 (החלה במצב הקודם) התירה שימוש מסחרי בקומת הקרקע.	אין חבות בהיטל השבחה. מדובר בשימוש חורג מהיתר במבנים ובקרקע קיימים. לכן, חלה הלכת 'יד חרוצים' ולפיה מתן היתר לשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית אינו מהווה פעולה המצדיקה גביית היטל השבחה.
2	בחינת ההשבחה בהתאם לעמדת המשיבה ובהתייחס לעלויות השבה	בתחשיב המשיבה אין התייחסות לעלות התאמה של 'השבה' בתום תקופת השימוש החורג.	בתום השימוש החורג, יש לבצע התאמות בכדי להחזיר את הנכס לדירת מגורים. לפיכך, לא חלה השבחה.
3	בחינת השבחה באמצעות הסדרה תכנונית	היטל השבחה נאמד בדרך של הסדרה תכנונית למרכיב הקרקע לפי מקדם השבחה של 10%. בנוסף, הובא בחשבון שיעור יחסי של 24.9% למשך תקופה של 4 שנים ו- 5 חודשים	ההשבחה הינה בגובה של 41,200 ₪.

בהתאם לנ"ל, הובא בחשבון בשומת המבקשת כי בניתוח חלופות 1 + 2 לא חלה השבחה עקב אישור הבקשה לשימוש חורג. בחלופה מס' 3 מתקבלת על ידו היטל השבחה בסך של 20,600 ₪.

<u>לעניין שומות המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה מבסס את עמדתו באמצעות ערר תא/85061/16 הדן בנכס שומה זו ולפיו נקבע כי השימוש החורג הינו מכוח תכנית. ראשית, שמאי המבקשת חולק על החלטת ועדת ערר. בנוסף, נטען על ידו כי הערר הנ"ל דן בדירות שאינן פונות לחזית רחוב המלך ג'ורג' בעוד שהנכס הנדון פונה לחזית. לעניין זה צויין על ידו כי תצורף חוות דעת רחבה להליך זה.
  הערת הח"מ: חוות הדעת הנ"ל לא הוצגה בפני.
- לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה התעלם מהאמור בפרוטוקול וועדת הרישוי ובפרט מהמלצת מהנדסת הרישוי גב' גוטלויבר. לשיטתו, בבחינת החלטות רבות של וועדת המשנה, לא נמצא על ידו מקרה בו חויב היטל השבחה נכס הממוקם ברח' ג'ורג' בו הותר שימוש מסחרי/בית קפה.

<u>לעניין אופן חישוב ההשבחה</u>: לשיטת שמאי המבקשת, חישוב ההשבחה בהתאם להלכת קונפינו, אינו ראוי. שכן, בהתאם לערכי השווי אשר נקבעו בשומת המשיבה, שווי השוק במצב החדש נמוך מהמצב הקודם.

<u>לעניין עלות 'השבה'</u>: בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות השבה בסך של 5,000 ₪/מ"ר בנוי. לביסוס עמדתו מפנה לשומות מכריעות בהן הובאה בחשבון עלות השבה בחישוב שימוש חורג.

<u>לעניין החלטות וועדה קודמות</u>:

לטענת שמאי המבקשת, המשיבה מחויבת לשום את הנכס בהתאם להחלטות וועדה, ולכן חייבת להתבסס על החלטת וועדה.

בהתאם לפרוטוקול הדיון וועדת המשנה עולה כי ניתן שימוש חורג מהיתר.

בנוסף, אותרו על ידו מספר פרוטוקולים להחלטות וועדה שאושרו ביום 20/07/2022 בהן נבחן שימוש חורג מהיתר או תכנית. לשיטתו, בכל הפרוטוקולים קיים דפוס חוזה ונשנה, בכל מקום בו לדעת הוועדה השימוש החורג הינו מתכנית, מצויינת הוועדה אישור שימוש חורג מתכנית. אולם, בכל מקום בו הותר שימוש חורג מהיתר מציינת הועדה את השימושים בשני מצבי התכנון ללא ציון חריגה מתכנית. לאור זאת, שמאי המבקשת סבור כי במקרה הנדון השימוש החורג הינו מהיתר.

<u>תחשיב השבחה- חלופה 2 בשומת המבקשת</u>:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
שטח למגורים	92	1	92
שטח אחסנה למגורים	78	0.3	23.4
סה"כ מ"ר אקו'			115.4
שווי מ"ר מבונה			₪ 50,000
שווי מצב קודם			**₪ 5,770,000**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
אולם ישיבה והגשה	62	1	62
מחסן, שירותים, שטיפת כלים, והכנת מאפינס	30	0.7	21
מרפסת לא מקורה	78	0.5	39
סה"כ			122
דמי שכירות חודשיים למ"ר			235
דמי שכירות מהוונים (N=4.447, I=6.7)			₪ 1,286,465.50
עלויות השבה			₪ 577,000
סיכום ביניים- מגורים			₪ 5,193,000
שווי מגורים דחוי		0.8399	₪ 4,361,601
סה"כ			₪ 5,648,066.50
השבחה			
שווי מצב קודם			₪ 5,770,000
שווי מצב חדש			₪ 5,648,066
השבחה			**₪-121,934**

<u>תחשיב השבחה- חלופה 3 משומת המבקשת</u>:

שטח במ"ר	**שווי מ"ר מבונה**	**שיעור השבחה**	**חלק יחסי לתקופת המימוש**	**השבחה**	**היטל השבחה**
92	18,000	10%	24.90%	₪ 41,200	₪ 20,600

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין שימוש חורג מתכנית או היתר</u>: כאמור, בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המימוש המבוקש מהווה שימוש חורג מתכנית. במצב הקודם, נקבע שווי הנכס לפי השימוש המאושר בהיתר, דהיינו מגורים. במצב החדש, שווי הנכס מחושב לפי שווי מסחר לתקופת השימוש החורג המבוקשת, בתוספת שווי המגורים כדחוי.

נושא סוגיית המימוש הנדון נדון בדיון חוזר בוועדת המשנה לתכנון ובניה מס׳ 2017-2023 בתאריך 06/12/2023 ובדיון ניתן לצדדים לטעון את כל טענותיהם. עיקר טענות הועדה המקומית הינו ביחס לתכנית 2331 המתירה שימוש מסחר קמעונאי, בעוד שבנכס הנדון הותר שימוש לבית קפה המהווה שימוש שונה לחלוטין.

לאור האמור לעיל, נתקבלה החלטה בדיון החוזר מיום 06/12/2023 ולפיה נקבע כי מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית ולא מהיתר.

<u>לעניין עלויות התאמה</u>: בהתאם למימושים קודמים המצוינים בשומתו, עולה כי הנכס הנדון החל משנת 2006 ועד לשנת 2017 משמש לבית קפה. זאת ועוד, בהתאם להערות מהנדס הועדה עולה כי העסק הנדון מתנהל במקום משנת 2021. להבנתו, המימוש הנדון מהווה חידוש תוקפם של שימושים חורגים קודמים ולכן, אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

עוד נטען על ידו כי, בהתאם לסעיף 4.5 לחוזה השכירות, באחריות השוכר לפעול למטרת השכירות ולכל צרכיו.

<u>לעניין עלות השבה למצב הקודם</u>: לטענת שמאי המשיבה, אישור השימוש חורג דוחה את הוצאות ההתאמה הנדרשות להסבת המבנה ממסחר למגורים ולכן, חוסך בהוצאות הנדרשות. לעניין זה הודגש על ידו כי בשומתו לא הובא בחשבון החסכון הנ״ל וזאת, על הצד הזהיר. לעניין זה מפנה לשומת השמאי אבישי זיו בגו״ח 17143/3.

עוד נטען על ידו כי, יתכן ובסיום תקופת השימוש החורג ימשיך השימוש בנכס למסחר. כ״כ, קיימת תכנית בהפקדה להרחבת שימושים, אשר תאפשר שימוש לבית קפה לצמיתות.

בנוסף, צויין על ידו כי בשומת השמאית סירקיס לנכס הנדון נוכו עלויות השבה בסך של 700,000 ₪.

ככל ועמדתו לא תתקבל, הרי שיש להביא בחשבון עלות ׳השבה׳ יחסיות לתקופת השימוש החורג בסך של 147,794 ₪.

<u>לעניין חלופת ההשבחה כתוצאה מהסדרה תכנונית</u>: לטענת שמאי המשיבה, גישה זו מאיינת את רכיב ההשבחה בצורה מלאכותית שלא צורך. לשיטתו, ההשבחה מהווה את פער שווי הנכס בין שני מצבי התכנון. לשיטתו, מתודה זו יושמה בשומה מכרעת קודמת בנכס הנדון.

לעניין זה, צויין על ידו כי בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין השטח העיקרי בלבד.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	משיבה	מבקשת
שימוש חורג	20/07/2022	445,235 ₪	בהתאם לחלופות 1 ו- 2 לא חלה השבחה. בהתאם לחלופה מס' 3 41,200 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

3. במקרה הנדון השומה נערכה לפי סעיף 2 (א).
4. מיקום הנכס ברחוב המלך ג'ורג' 32, תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לשימוש חורג הינו 20/07/2022.

9.2. נקודות בהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. המצב התכנוני.
4. פרטי הנכס.
5. שטחי הבניה.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. שומה מכרעת קודמת:

בחלקה הנדונה נערכה שומה מכרעת ע"י השמאית המכריעה הגב' סירקיס מיום 10/09/2015 בגין אישורה של בקשה לשימוש חורג (להלן: "שומת סירקיס"). במישור הפרקטי ובהתאם למדיניות מועצת השמאים, נראה שככל והשמאית סירקיס הייתה עדיין משמשת כשמאית מכריעה הרי שיותר מסביר להניח כי השמאית סירקיס הייתה מתמנה שוב לצורך בחינת ההשבחה באותו הנכס ויותר מסביר להניח כי עקרונות שומתה היו נשמרים לפחות בחלקם גם במימוש הנוכחי. אלא, שעם פרישתה הועברה ההכרעה לשמאי מכריע אחר.

בהמשך לכך, יותר מסביר להניח שכל קונה סביר היה מביא בחשבון את הנקבע בשומה המכרעת לצורך בחינת ההשבחה ועפ"י אותם עקרונות. הנחת יסוד זו תואמת להלך הרוח המשפטי.

בבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נקבע בין היתר כי: *"במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בעניינו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן".*

בנוסף לכך,

לאור תיקון 84 נקבע כי במקום שקיימת שומה מכרעת מן הראוי להיצמד לעקרונותיה ככל והם חלים גם במועד הקובע ונראה כי קיימת לכאורה אף חובה להתבסס עליה כל עוד לא מדובר בשגגה מהותית. לעניין זה מפנה בין היתר להחלטת ועדת ערר מס' **ימ-81/11-454+457 בעניין ראתב אל ראבי ומרמש עראפת נ' הועדה המקומית ירושלים**, ובה נקבע בין היתר כדלקמן:

"אנו סבורים כי לעניין זה, תיקון 84 הוליך אותנו כברת דרך ארוכה קדימה, כאשר ההכרעות בנושא זה ניתנות על ידי שמאים אחרים ומבוקרות על ידי וועדת הערר. לפיכך, ככול שחולף הזמן, מן הראוי כי הועדה המקומית וכן האזרחים המגישים שומות, יפעלו בהתאם להכרעות השמאים המכריעים. יובהר כי כמובן כל שומה הינה שומה עצמאית, ועל השמאי לערוך אותה לפי מיטב הבנתו המקצועית. אולם כאשר קיימות הכרעות בנושאים עקרוניים, יש ליתן להם משקל לפחות כמנחות...".

בנוסף ומעבר לנדרש,

עקרון רציפות המס מהווה אחד מעקרונות היסוד בעקרונות מיסוי מקרקעין ולפיו יוטל מס בגין רצף התקופות והפעולות בהן במצטבר, כך שלא תתקבל פעולה בה לא נבחנה סוגיית המיסוי בה. מנגד, יש לוודא שלא תהא תקופה או פעולה שתמוסה פעמיים. לדבר ניתן ביטוי בהוראות רבות בחוק המיסוי[1].

ולכן, ככל ונערכה שומת השבחה במסגרת שומה מכרעת הרי שיש לבחון את ההשבחה הנובעת מיתרת החלק היחסי עפ"י אותם עקרונות שנקבעו בשומה המכרעת בכפוף לכך שלא נפלה שגגה מהותית בשומה המכרעת וכן, לא נתקבלה החלטה שיפוטית סותרת.

בניגוד למס שבח, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הדנה בהיטל ההשבחה אין לכאורה ביטוי מפורש המחייב שמירה על רציפות המס. יחד עם זאת, חישוב היטל ההשבחה, נעשה בהתאם לאמור בסעיף 4(5) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בו נקבע בין היתר כי:

"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה".

ברע"א 4217/04 'פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים' אימץ בית המשפט העליון את שיטת "המדרגות" בחישוב ההשבחה במקרה שבו אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו מבלי ששולם היטל השבחה. הלכה זו תומכת בשמירה על רציפות החיוב כך שתיבחן בנפרד ההשבחה לכל אחת ממדרגות ההשבחה. בפסה"ד נקבע בין היתר, כדלקמן:

"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה...

... העדפת שיטת המדרגות מתיישבת עם אינטרס הפרט שלא להיות מחויב בהיטל-יתר אשר כולל בגדר חישוב ההשבחה עליית שווי של הזכויות המשביחות שאינה נובעת באופן ישיר מן הפעילות התכנונית של הרשות ואינה מבטאת על כן את התעשרותו כתוצאה מאותה פעילות.".

ולענייננו,

מכל האמור לעיל עולה, שככל ומדובר בקביעה סבירה וראויה בשומה מכרעת שנערכה לאותו מועד קובע הרי שיש לאמצה. בהתאם לפסיקה הרווחת, על השמאי המכריע לערוך שומה עצמאית לחלוטין. לפיכך, ככל ועקרונות השמאית סריקיס רלוונטיים וסבירים נכון למועד הקובע הרי שיש לאמצם. אין בכך כדי לפגום בעצמאותו של השמאי המכריע כאן.

---

[1] למשל בס' 35 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג 1963 נקבעה הוראה לשמירה על רציפות המס, ובין היתר: "שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילתו של חוק זה אך לאחר תחילתו של חוק מס שבח מקרקעין, תש"ט- 1949, יהיה שווי הרכישה שהיה נקבע אילו נמכרה על ידי נותן המתנה".

עצמאותו של השמאי המכריע נדונה במספר רב של פסקי דין והחלטות ועדת הערר ובין נדונה סוגיית תוקפה של שומה מכרעת קודמת ובין היתר ב**עמ"נ 3279-12-13 'ועדה לתכנון ובנייה הוד השרון נ' מאיר אהרון'**, בה נקבע בין היתר כדלקמן:

"מדברים ברורים אלו, של כב' השופטת ברק ארז, עולה שוב הקביעה וההלכה, לפיה השמאי המכריע הינו עצמאי, ומטרת החוק וההוראות להפעלתו של התיקון, נועדו לחזק, לבצר את מעמדו של השמאי המכריע, ולהגביר את אמון הציבור בו, כי הוא גורם ניטראלי, הנותן חוות דעתו לעניין ההשבחה וקובע את מס האמת החל על האזרח, בין אם שומות הצדדים, או שומות מכריעות קודמות (בייחוד כאלו שניתנו לפני תיקון 84 שמעמדו של השמאי המכריע ודרך מינויו היו שונים), היו מוטעות או שונות, לפי הכרעתו.

עקרון זה - לפיו השמאי המכריע מוסמך, ואף חייב, לקבוע שומת היטל השבחה באופן עצמאי ולהביא לכך ששומות ההשבחה תהיינה "שומות אמת", ללא תלות בשומות הצדדים, נקבע כאמור בפסיקת בית המשפט העליון, בתי המשפט המחוזיים/מינהליים וגם בשורה ארוכה של החלטות וועדות ערר.."

ולעניין ערכי השווי נקבע בין היתר כדלקמן:

"השוני כאמור, בשווי שקבעו שני השמאים, ביחס לאותה תכנית, נובע בין היתר מכך, שברמן קבע בשומתו את השווי הקודם (ביחס לתכנית המתאר) תוך שלקח בחשבון מקדם הפחתה לגודל ולדייר מוגן ובכך השווי הקודם שנקבע בשומת ברמן בגין תכנית המתאר, נמוך מהשווי שנקבע בשומת וירניק כשווי במצב החדש ביחס לאותה תכנית.

שומת ברמן הינה שומה מכרעת עצמאית ואינה תלויה בכל שומה אחרת, לרבות לא זו של וירניק. שמאי מכריע פוסק על פי שיקול דעתו המקצועית בלבד ואינו תלוי בכל שמאות אחרת, בייחוד כמו בעניינו, כאשר הוא בחן אותה ושלל אותה (לעניין ההפחתות)..."
"....גם וועדת הערר התייחסה בהחלטתה לכך שהכרעה לפיה אין להסתמך על ערכי שווי של שומה מכרעת קודמת היות ושיקולי השמאי המכריע שונים מאלו של השומה המכרעת הקודמת, הכרעה לגיטימית היא במסגרת שיקול הדעת המקצועי של שמאי מכריע..." ולכן קבעה כי ערכי השומה המכרעת נשוא הערר הם הערכים הקובעים לענייננו ואיננו מתערבים בהם".

מהאמור לעיל עולה כי הגם ויש לשמור על רציפות הוגנת של החיוב בהיטל השבחה הרי ששומת השמאי המכריע עצמאית ובלתי תלויה בעקרונות שנקבעו בשומות הצדדים או בשומה מכרעת שקדמה לה.

במקרה הנדון מצאתי כי חלק מעקרונות שומת סירקיס הינם סבירים וראויים ולפיכך, ככל ונמצאו עקרונות אלו כראויים נכון למועד הקובע הרי שהם אומצו על ידי גם בשומה זו והכל כמפורט להלן.

יחד עם זאת, ככל ונכון למועד הקובע התגלו נתונים הסותרים את העקרונות שנקבעו בשומת השמאית סירקיס, הרי שינתן להם ביטוי בשומה זו.

10.2. <u>שימוש חורג מהיתר או מתכנית?</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין שימוש חורג ממגורים למסחר. לשיטת שמאי המשיבה, השימוש החורג הינו <u>מתכנית</u> ולכן, חלה חובת השבחה. בנוגע לעמדת המבקשת, נטען על ידו כי תוכנית 2331 מתירה בקומת הקרקע מסחר קמעונאי או שימושים שהותרו בהיתרי בנייה טרם אישורה של התכנית. לעניין זה מפנה להחלטת וועדה מעודכנת מיום 06/12/2023 וערר תא/85061/16 שנערך לנכס הנדון.

לטענת שמאי המבקשת, השימוש החורג הינו מהיתר ולכן לא חלה חובת תשלום היטל השבחה וזאת בהתאם לפס"ד 'חרוצים'. לשיטתו, תכנית 2331 (החלה במצב הקודם) מתירה ברח' המלך ג'ורג' שימושים מסחריים בקומת הקרקע. עוד נטען על ידו, כי שמאי המשיבה מתעלם מהאמור בפרוטוקול וועדת הרישוי ובפרט להמלצת מהנדסת הרישוי הגב' גוטלויבר.

לעניין ערר תא/85061/16 נטען על ידו כי, הערר הנ"ל דן בדירות שאינן פונות לחזית רחוב המלך ג'ורג' בעוד שהנכס הנדון פונה לחזית.

<u>הכרעה</u>:

במקרה הנדון, אושרה בתנאים בקשה לשימוש חורג מדירת מגורים למסחר עד ליום 31/12/2026.

בהתאם לתוכנית מנדטורית תא/44, סווג הנכס ביעוד מסחרי 2 בו הותרו בין היתר שימושים למגורים, בניינים ציבוריים, מסעדות, בתי קפה ובניינים מסחריים.

אולם, ביום 08/12/1991 אושרה למתן תוקף תכנית 2331 (החלה במצב הקודם) ולפיה סווג הנכס הנדון ביעוד מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.

בהתאם להוראות התכנית נקבעו השימושים המותרים שלהלן: *"באיזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים. למעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימושים מסחריים, 9.4 ו- 12.1 ביחס למשרדים, ו- 9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשישים ופנסיונרים..."*.

זאת ועוד, בהתאם לסעיף 9.3.1 נקבע בבניינים קיימים כי:

" א. באזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבניין קיים במקרים הבאים, ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מטרד למגורים:

1. *השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת המרתף או בקומת הקרקע בחזית הבניין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.*
2. *השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 1.7.79 בלא שיחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.*

ב. שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו מפורט בסעיף א' לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המכסימלית לגביו תוסדר על פי החוק.

ג. ברחוב המלך ג'ורג' שנקבע כציר פעילות, וברחוב מרכז בעלי המלאכה בקטע שבן רח' המלך גורג'

לרח' יוחנן הסנדלר- יותר שימוש מסחרי חדש בבניין קיים בקומת הקרקע וקומת הביניים או יציע (הקיימים בהיתר) <u>למסחר קמעונאי</u> ולשרותים אישיים, בתנאים...".

בנוסף לאמור לעיל, קיימות הוראות נוספות בנוגע לבניינים חדשים. לאור העובדה כי במקרה הנדון עסקינן במבנה קיים, הרי שמתייתר הצורך לדון בהוראות אלו.

בהתאם לאמור לעיל, באזורים מגורים מיוחד הותר שימוש מסחרי הקיים בהיתר אשר החל את פעילותו לפי 1/7/1979 בלא שיחליף מחזיקים. כ"כ, הותר לדירות מגורים הפונות לרח' המלך ג'ורג' <u>שימוש מסחרי חדש לשימוש מסחרי קמעונאי ושירותים אישיים</u> בלבד, בתנאים.

לעניין זה יצויין, כי בשומה מכרעת מיום 10/09/2015 לנכס הנדון נקבע ע"י השמאית סירקיס ביחס לסוגייה הנדונה כדלקמן: *" ... היקף השימושים המסחריים המותרים עפ"י תכנית 2331 נתון לפרשנות, כך שהקביעה כי מדובר בשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית אינה חד משמעית. גישת השומה בה נקטו שמאי הצדדים, לפיה בחנו את ההשבחה עפ"י הפער בשווי בין מצב מאושר למגורים למצב חדש למסחר, מייתרת את הצורך לדון בסוגיה באם עסקינן בשימוש חורג מהיתר או שימוש חורג מתכנית."*

כנגד שומה זו, הוגש **ערר מס' תא/85061/16 מיום 14/01/2018** בו נקבע כדלקמן:

"2331 נתון לפרשנות כך שהקביעה בחוות דעת שמאי הועדה כי המדובר בשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית אינה חד משמעית.

העוררת בפנינו לא טענה וממילא לא ביססה טענה שלפיה מדובר בשימוש חורג מהיתר.

הנכס שלגביו מבוקש השימוש החורג בעניינו, מורכב מדירות מגורים שנבנו מכח היתר משנת 1933. כפי שמציינת השמאית המכריעה, דירה אחת פונה לחזית רח' המלך ג'ורג', דירה אחת אמצעית ודירה נוספת פונה לרח' בורוכוב.

בהתאם להוראות סעיף 9.3.1 לתכנית 2331, בבניינים קיימים באזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בתנאי שהוא קיים בהיתר בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים, או שהוא קיים בהיתר בדירה שנבנתה למגורים והחל את פעילותו לפני 17.09.1979 ולא החליף מחזיקים. מכיוון שהנכס דנן אינו עונה לתנאים אלה, הרי שלמצער הדירה האמצעית והדירה הפונות לרחוב בורכוב זקוקות לשימוש חורג מתכנית.

החזית לרחוב קינג ג'ורג' מסומנת כ"ציר פעילות" ולגביה נקבעו תנאים שבהתקיימם יותר שימוש <u>מסחרי חדש בבניין חדש</u>, אך לא הוכח בפנינו כי אלה אכן התקיימו בעניינו". (ד.ש.א.כ).

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי דירות אשר אינן פונות לרח' ג'ורג' זקוקות לשימוש חורג מתכנית. עוד נקבע כי, בבניין חדש יותר שימוש מסחרי חדש לדירות הפונות לרח' ג'ורג'.

בערר הנ"ל לא קיימת התייחסות לדירות מגורים קיימות הפונות לרח' המלך ג'ורג'.

ולגופו של עניין,

במקרה הנדון, מבוקש שימוש חורג מדירת מגורים לבית קפה עד ליום 31/12/2026. הנכס הנדון, ממוקם בקומת הקרקע ופונה לרחוב המלך ג'ורג'.

לאור תוכנית 2331 המפורטת לעיל, הותר בבניין קיים שימוש מסחרי 'חדש' לשימוש קמעונאי או לשירותים אישיים בלבד, בכפוף לתנאים.

השימוש למסחר קמעונאי אינו כולל שירותי מסעדה/בתי קפה/ הגשת אוכל. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקשת.

עפ"י האמור לעיל, בנכס הנדון לא הותר מכוח התוכנית החלות במצב הקודם שימוש מסחרי למסעדות ו/או בתי קפה. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה מדובר בבקשה לשימוש חורג מהיתר.

אולם בנוסף ומעבר לנדרש,

בישיבה מס' 2022-0011 מיום 20/07/2022 נדונה הבקשה לשימוש חורג.

<u>מהות הבקשה</u>: שימוש חורג בהיתר לבית קפה- מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע בשטח של 92 מ"ר וממרפסת כניסה ומעבר צדדי בתוך השטח של המגרש לאזור ישיבה בשטח של 78 מ"ר. סה"כ 170 מ"ר.

בהתאם לחוות דעת התכנונית המצורפת עולה כי: *"שימוש למסחר (בית קפה) בקומת הקרקע יותר בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 9.3.1 ..."*.

בהתאם להחלטת ועדת המשנה נקבע כי: *"...על כן הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר לבית קפה- מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום לו לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31/12/2026"*.

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי הותר שימוש חורג ממגורים (בהיתר) למסחר. אולם, לא נקבע באם השימוש חורג הינו מהיתר או תכנית.

אלא וזה העיקר,

בישיבה מס' 2023-0017 מיום 06/12/2023 נדונה הבקשה בדיון חוזר בה נקבע כדלקמן:

"לאחר דיון פנימי, הועדה החליטה לאמת את עמדת היועצת המשפטית ומהנדס הועדה וקובעת שאכן מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית ולא מהיתר. על כן, הועדה מחליטה לתקן את ההחלטה מיום 20/07/2022 ***ומאשרת את הבקשה לשימוש חורג מתכנית*** *מדירת מגורים בשלמותה לבית קפה, משקאות משכרים צריכה במקום בקומת הקרקע בשטח של 92 מ"ר וממרפסת כניסה ומעבר צדדי בתוך השטח של המגרש לאזור ישיבה בשטח של 78 מ"ר (סה"כ שטח עסק- 170 מ"ר) עד ליום 31/12/2026"*.

עפ"י כל האמור לעיל, בנכס הנדון לא הותר מכוח התוכניות החלות במצב הקודם שימוש מסחרי למסעדות ו/או בתי קפה ולכן, מדובר בבקשה לשימוש החורג מתכנית.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה, מדובר בשימוש החורג מתכנית.

לעניין החבות היטל ההשבחה:

בבר"מ 2283/18 '**הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ**' נקבע בין היתר כדלקמן:

*"כפי שהובהר פעמים רבות בפסיקה, תכליתו של החיוב בהיטל השבחה היא הגשמת עיקרון הצדק החלוקתי, במובן זה שמי שנהנה מפעולות התכנון שביצעה הרשות במימון ציבורי יחלוק את התעשרותו עם הקהילה שבקרבה הוא ... הכספים הנגבים במסגרת ההיטל מיועדים בעיקר למימון פעולות התכנון והפיתוח ברשויות המקומיות (ראו: סעיף 13 לתוספת השלישית לחוק). **על רקע זה, ההצדקה לחיוב בהיטל קמה כאשר בעל מקרקעין מתעשר כתוצאה מפעולה תכנונית המשנה את המצב התכנוני שקדם לה. לעומת זאת, כאשר מדובר בפעולה של רישוי, דהיינו מתן היתר למימוש תכנון קיים, מבלי לשנות את מערך הזכויות במקרקעין – לא מתקיימת ההצדקה לחיוב בהיטל....***

...הנני מסכים עם חברתי, השופטת ד' ברק-ארז, כי הביטוי "שימוש חורג", אשר מופיע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן, בהתאמה: החוק ו-התוספת), משמעו שימוש אשר חורג מהתכנית הקיימת, להבדיל משימוש המעוגן באותה תכנית למרות שאינו נמנה עם השימושים שהותרו עד כה בגדרה. משכך, "השבחה", כהגדרתה באותו סעיף, תפורש מעתה כ"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג", כל אימת שמדובר בשימוש החורג מהתכנית".

עפ"י האמור לעיל, תשלום היטל השבחה בבקשה לשימוש חורג יחול רק במקרה של שימוש החורג מהשימושים המותרים בתכנית.

כאמור לעיל, במקרה הנדון השימוש אינו כלול ברשימת התכליות המותרות במצב קודם. לפיכך, במקרה הנדון הובא בחשבון כי מדובר בבקשה לשימוש החורג מתכנית הנושא בחובו תשלום השבחה (ככל וחלה) וזאת, בהתאם לעמדת המשיבה.

10.3. <u>אופן בחינת ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה באמצעות הפער בין שווי הנכס בשני מצבי התכנון. במצב הקודם נקבע שווי הנכס לפי השימוש המותר, דהיינו מגורים. ובמצב החדש הובא בחשבון שווי למסחר לתקופה של 4 שנים ו- 5 חודשים ושווי דחוי למגורים. שמאי המשיבה מבסס את עמדתו באמצעות פס"ד 'קונפינו'.

בשומת המבקשת, נבחנה ההשבחה ביחס ל - 3 חלופות אפשריות: חלופה 1 – מדובר בשימוש חורג מהיתר ולא בשימוש חורג מתכנית. חלופה 2 – בהתאם לעמדת המשיבה, בקיזוז עלויות השבה. חלופה 3 – בחינת ההשבחה באמצעות הסדרה תיכנונית.

בבחינת 2 החלופות הראשונות, נקבע ע"י המבקשת כי לא חלה השבחה בגין המימוש המוצע.

ביחס לשומת המשיבה נטען על ידו כי חישוב ההשבחה בהתאם להלכת 'קונפינו', אינו ראוי. שכן, בהתאם לערכי השווי אשר נקבעו בשומת המשיבה, שווי השוק במצב החדש נמוך מהמצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

במקרה הנדון מוצע שימוש חורג ממגורים למסחר הכולל שימושים לבית קפה/הסעדה.

בהתאם לנתוני השווי כמפורט בשומת המשיבה, מתקבל על ידו שווי בגבולות של 42,000 ₪/מ"ר בנוי מסחר ושווי של 50,000 ₪/מ"ר בנוי למגורים. דהיינו, שווי הנכס במצב החדש נמוך יותר מהמצב הקדום. המשמעות היא, שבחינת ההשבחה באמצעות היוון דמי השכירות בין שני מצבי התכנון יוצרת לכאורה עיוות בגובה ההשבחה.

סוגייה דומה נדונה **בערר 24998/89 יצחק קונפינו נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א** בו נקבע בין היתר כדלקמן:

*"... בטיעוניו בע"פ ובכתב העלה עו"ד קונפינו טענות שונות, אלא שבמסגרת החלטה זו מצאתי לנכון להתייחס רק לטענה אחת, **והיא שהשמאי המכריע שגה בכך שביסס שומתו על הרחבת זכויות הניצול בלבד תוך התבססות על שכ"ד שיכול המערער לגבות משוכרים שונים בנכס, תוך התעלמות מירידת ערך הנכס עקב התרת השימוש במקום לצורכי משרד ...***

*<u>ס"ק 7(4)</u> לתוספת השלישית הנ"ל קובע כהאי לישנא: "השומה תיערך... בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי...". **קרי: השיקול הראשון שצריך לעמוד בפני השמאי המכריע הינו השינוי בערך המקרקעין עקב התוכנית או ההיתר שהוציאה הרשות, בעוד שגורמים נוספים שניתן ואף צריך להביאם בחשבון כמו ההבטחה עקב הרחבת זכויות הניצול** כפי שעולה <u>מס"ק 2(א)</u> לתוספת, הינם משניים ומתווספים בלבד.*

...

*בשומתו לגבי הנכס נשוא המרצה 26159/89 קובע השמאי כי שווי הנכס בייעודו כמשרד הינו 105,000$ ובייעודו הקודם למגורים הינו 120,000$ והוא אף מגדיל לעשות וקובע בשומתו לגבי הנכס נשוא המרצה 24998/89 כי שווי הנכס כמגורים עומד על 140,000$ וכמשרד על 115,000$. מכאן שצודקת טענת עו"ד קונפינו כי **מהממצאים העובדתיים שקבע השמאי המכריע עצמו עולה בעצם***

ירידה של ערך שינוי הייעוד.

השמאי המכריע לא מתעלם מעובדות אלה אך מבסס כאמור את שומתו על שכ"ד שיכול המערער לגבות בעד הנכס אם יהיה מושכר כמשרד, העולה על פי קביעתו שעשוי להיות נגבה אם הנכס יושכר למגורים. יש לציין כי ממילא מדובר כאן בספקולציה באשר המערערים לפי טענתם (והמשיבה לא חלקה על כך) משתמשים ממילא בנכסים למשרד מזה שנים רבות ואין להן כל כוונה להשכירם בתקופת ההיתר. העולה מכאן כי השמאי המכריע קובע בעצם כממצא עובדתי שערך הנכס ירד עקב שינוי הייעוד ומחייב בכל זאת בהיטל השבחה על סמך ספקולציות הנוגעות לשימושים שונים. בקביעת שומה רשאי השמאי להניח הנחות שכאלה אך אל להן לגבור על מסקנותיו העובדתיות שלו עצמו שעולה מהם שאם יבואו המערערים למכור את הנכסים במהלך תקופת ההיתר יצא בעצם שכרם בהפסד.

כאמור אל לי להתערב במסגרת העובדתית שקבע השמאי המכריע אך המסקנה המשפטית שהסיק השמאי ממנה הינה כאמור מוטעית – כאשר עולה מעצם העובדות שקבע השמאי המכריע כי אין לחייב את המערערים בשומה כלשהי.

לכן החלטתי לקבל את שני הערעורים ולבטל את שתי השומות." (ד.ש.א.כ).

בהתאם לאמור לעיל, מתקבלת ירידת ערך עקב התרת השימוש החורג. לאור זאת, נקבע בערר שבמקרה הנדון טעה השמאי המכריע בכך שבחן את ההשבחה באמצעות חישוב הפרשי דמי השכירות המהוונים, תוך התעלמות מירידת ערך הנכס עפ"י הערר יש לבחון את ההשבחה באמצעות בחינת ערך המקרקעין בשני מצבי התכנון.

לאור ההחלטה הנ"ל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה ההשבחה תיבחן באמצעות הפער בשווי הנכס בין שני מצבי התכנון. לפיכך, במצב הקודם הובאה בחשבון דירת מגורים זמינה ובמצב החדש היוון דמי שכירות ראויים למסחר למשך תקופת השימוש החורג ושווי דחוי לדירת המגורים.

לעניין זה יוער כי קביעה זו תואמת לשומה המכרעת הקודמת בנכס בה נקבע כדלקמן: "*במצב הקודם נקבע שווי הנכס לפי השימוש המאושר בהיתר, קרי למגורים, ובמצב החדש הובא בחשבון השווי למסחר בתקופת השימוש חורג ושווי דחוי למגורים*".

<u>התייחסות כללית לחלופות המבקשת</u>:

לעניין חלופה מס' 1: מפנה לסעיף 10.2 דלעיל.

לעניין חלופה מס' 2: קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין אופן חישוב ההשבחה. לעניין עלויות השבה מפנה לסעיף 10.5 שלהלן.

לעניין חלופה מס' 3: בחינת ההשבחה באמצעות מקדם השבחה שרירותי אינו משקף את ההשבחה באופן המיטבי. במקרה הנדון, הותר שינוי יעוד הנכס ממגורים למסחר לתקופה קצובה. לאור זאת, החישוב המיטבי הינו בחינת פער שווי הנכס בין שני מצבי התכנון. לאור זאת, לא קיבלתי את עמדת המבקשת.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו נבחנה ההשבחה באמצעות הפער בשווי הנכס בין שני מצבי התכנון.

במצב הקודם הובאה בחשבון דירת מגורים זמינה ובמצב החדש היוון דמי שכירות ראויים למסחר למשך תקופת השימוש החורג ושווי דחוי לדירת המגורים.

10.4. <u>תום תקופת השימוש החורג:</u>

בשומת הצדדים חושבה ההשבחה בגין שימוש חורג לתקופה של 4.447 שנים.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם להחלטת ועדה כמפורט בסעיף 7.3.7 דלעיל, הותר שימוש חורג ממגורים למסחר הכולל שימוש לבית קפה מיום 20/07/2022 ועד ליום 31/12/2026. משקף תקופה של 4.45 שנים.

לאור האמור לעיל, נבחנה ההשבחה בשומה זו לתקופה של 4.45 שנים.

10.5. <u>עלויות התאמה והחזרת המצב לקדמותו:</u>

בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון עלויות התאמה/השבה. לטענתו, המימוש הנדון מהווה חידוש תוקפם של שימושים חורגים קודמים ולכן, אין להביא בחשבון עלות השבה/התאמה.

עוד נטען על ידו לעניין עלות ההשבה כי אישור השימוש חורג דוחה את הוצאות ההתאמה הנדרשות להסבת המבנה ממסחר למגורים ולכן, חוסך בהוצאות הנדרשות.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות השבה בסך של 5,000 ₪/מ"ר בנוי. לביסוס עמדתו מפנה לשומות מכריעות בהן הובאה בחשבון עלות השבה לשימוש חורג.

<u>הכרעה</u>:

שמאי הצדדים מסכימים כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה וזאת הואיל והמימוש הנדון מהווה הארכת תקופת שימוש חורג. שמאי הצדדים חלוקים בסוגיית עלות השבה ממסחר למגורים, בתום תקופת השימוש החורג.

מעיון בשומה מכרעת קודמת שנערכה בנכס ע"י השמאית נאוה סירקיס מיום 10/09/2015 עולה כי, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון עלות התאמה ממגורים למסחר בסך של 100,000 ₪ (בגין 2 דירות מגורים, הנכס הנדון ודירה נוספת הפונה לרח' בורכוב). בנוסף, הובאה בחשבון עלות השבה למגורים בתום תקופת השימוש החורג בסך של 700,000 ₪ (בגין 2 הדירות).

כאמור, מדובר בהמשך מצב קיים וזאת לאחר שקוזזו עלות ההתאמה ועלות ההשבה.

בהתאם לאמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון עלות התאמה או השבה.

10.6. <u>שטחים לחיוב ומקדמי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי הבנייה ומקדמי שווי כדלקמן:

<u>מצב קודם</u> - 92 מ"ר עיקרי לפי מקדם שווי 1 ו - 78 מ"ר אחסנה למגורים לפי מקדם 0.3.

<u>במצב החדש</u> - 62 מ"ר לאולם ישיבה ואזור הגשה לפי מקדם 1, 30 מ"ר שירות לפי מקדם שווי 0.7 ו- 78 מ"ר למרפסת לא מקורה לפי מקדם שווי 0.6.

בשומת המבקשת נקבע כי לא חלה השבחה. יחד עם זאת, בחלופה מס' 2 חושבה ההשבחה בהתאם לעמדת המשיבה, למעט המרפסת המקורה אשר חושבה על ידו לפי מקדם שווי 0.5.

<u>הכרעה</u>:

<u>מצב חדש</u>:

עפ"י הבקשה להיתר, הותרו שטחי הבנייה כדלקמן:

בקומת הקרקע: מטבח בשטח של 8 מ"ר, מחסן 9 מ"ר, ח. שטיפת כלים, 4 מ"ר, עמדת הכנת מאפינס 4 מ"ר, מעברים/ישיבה 49 מ"ר, אזור הגשה 13 מ"ר, שירותים 4.5 מ"ר ומרפסת לא מקורה 20 מ"ר.

במפלס -0.8: מרפסת תחתונה בשטח של 58 מ"ר.

השטחים המפורטים לעיל, משקפים 62 מ"ר לאזור לאולם ואזור הגשה, 30 מ"ר שירות ו- 78 מ"ר מרפסות. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין מניין השטחים במצב החדש.

<u>מצב קודם</u>:

<u>לעניין שטחי הבניה</u>: עפ"י תשריט היתר בניה מס' 285, שטחי המרפסות במצב הקודם שימשו לגזוזטראות. לפיכך, במצב הקודם הובאו בחשבון 92 מ"ר עיקרי למגורים ו - 78 מ"ר לגזוזטראות.

<u>לעניין מקדמי השווי</u>: שמאי הצדדים מסכימים על מקדמי השווי למעט מקדם השווי למרפסות במצב החדש. מקדמי השווי אשר נקבעו בשומת הצדדים הינם בתחום הסביר ואף תואמים לשומה מכרעת קודמת שנערכה בנכס הנדון. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים בעניין מקדמי השווי.

<u>לעניין מקדם השווי למרפסות במצב החדש</u>: מהביקור שערכתי בנכס עולה, כי בשטח המרפסות מוצבים שולחנות וכיסאות המשמשות לישיבת הסועדים בבית הקפה. מדובר בשטח בעל שימוש אינטנסיבי ופעיל. יחד עם זאת, מדובר במרפסות הסמוכות לכביש בעל תנועה ערה ולכן, קיבלתי את עמדת המבקשת.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו שטחי בנייה ומקדמי שווי כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>: 92 מ"ר עיקרי למגורים לפי מקדם 1 ו- 78 מ"ר לגזוזטראות לפי מקדם 0.3.

<u>מצב חדש</u>: 62 מ"ר לאזור לאולם ואזור הגשה לפי מקדם 1, 30 מ"ר שירות לפי מקדם 0.7 ו- 78 מ"ר מרפסות לפי מקדם 0.6.

10.7. <u>ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם שווי של 50,000 ₪/מ״ר בנוי למגורים. במצב החדש הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים של 235 ₪/מ״ר אקו׳, המשקפים דמי שכירות חודשיים של 30,500 ₪. שמאי המשיבה מבסס את עמדתו בין היתר על הסכם שכירות בנכס ולפיו משולמים דמי שכירות בסך של 32,000 ₪, נכון למועד הקובע.

לטענת שמאי המבקשת, לא חלה השבחה. בחלופה מס׳ 2 הובאו בחשבון ערכי השווי בהתאם לעמדת המשיבה. בחלופה מס׳ 3 הובא בחשבון שווי של 18,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

<u>הכרעה</u>:

10.7.1. <u>שווי מצב קודם:</u>

לצורך קביעת השווי הראוי למגורים נבחנו על ידי עסקאות מכר לדירות מגורים כדלקמן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	קומה	תמורה בש״ח	תמורה למ״ר
14/08/2022	6904/74	המלך ג׳ורג׳ 46	76	1	3,670,000	48,289
31/01/2022	6904/4	המלך ג׳ורג׳ 50	53	1	2,550,000	48,113
31/05/2022	7092/67	המלך ג׳ורג׳ 77	74	3	4,100,000	55,405
17/06/2022	6904/9	דיזנגוף 25	91	1	4,750,000	52,198
04/02/2021	6932/182	המלך ג׳ורג׳ 52	58	3	3,200,000	55,172

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל בממוצע שווי של 51,800 ₪ /מ״ר בנוי למגורים. לאור זאת, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 52,000 ₪/מ״ר בנוי.

10.7.2. <u>שווי מצב חדש:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

- <u>הסכם שכירות בנכס</u>:

ככל וקיימת עסקה /נתון דמ״ש בנכס נשוא השומה, וכל עוד מדובר בעסקה שאינה חריגה הרי שיש לתת לה את משקל הבכורה. עסקה זו עשויה לשקף באופן המהימן ביותר את כלל מאפייני הנכס.

בערר **8061/10 ׳רמי לוי נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון׳** נקבע בין היתר כדלקמן:

״אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר׳ פרופ׳ נמדר, ׳פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית׳, עמ׳ 342 והאסמכתאות שם).

וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון״.

בנכס הנדון, קיים הסכם שכירות.

בהתאם להסכם שכירות מיום 10/11/2022, הנכס הנדון מושכר בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 29,000 ₪ + מע"מ עד לתאריך 31/12/2026. כ"כ, נקבעו דמי שכירות ל- 2 תקופות נוספות. לעניין זה יודגש כי תום תקופת השימוש החורג הינה 31/12/2026.

הערת הח"מ: שמאי המשיבה התבסס בין היתר על הסכם שכירות בנכס הנדון מיום 24/11/2020 ועד ליום 15/11/2024 ולפיו נקבעו דמי שכירות בסך של 32,000 ₪+ מע"מ נכון למועד הקובע.

יחד עם זאת, עפ"י העתק הסכם השכירות העדכני בנכס הנדון מיום 10/11/2022 נקבעו דמי שכירות בסך של 29,000 ₪ עד לתאריך 31/12/2026. לאור זאת, שומה זו נערכה בהתבסס על הסכם השכירות העדכני בנכס הנדון. דמי השכירות הנ"ל משקפים דמי שכירות של כ- 170 ₪/מ"ר ושווי של כ - 237 ₪/מ"ר אקו'.

בהתאם לנתוני השווי המפורטים להלן, הסכם השכירות מבטא באופן הטוב ביותר את דמי השכירות הראויים בנכס ולכן, הוא הובא בחשבון.

- נתוני היצע לחנויות מסחריות מיד 2:

כתובת	שטח	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים למ"ר ברוטו
המלך ג'ורג' 41	100	20,000	200
המלך ג'ורג'	70	10,000	143
המלך ג'ורג' 20	25	6,000	240
הרצל 102	200		120
בן יהודה 32	100	13,500	135
דרך מנחם בגין 31	26-30		200
אבן גבירול	20	4,200	210
יהודה הלוי 49	52	10,000	192
שינקין 39	20	4,000	200

בהתאם לנתוני השווי המפורטים לעיל, ובהתאמה לנתוני היצע (הפחתה בשיעור של כ – 5%) וכן, בהפחתת נתונים ליחידות קטנות, מתקבלים דמי שכירות משוקללים בממוצע של 166 ₪/מ"ר בנוי.

לאור הנתונים הנ"ל ובהתאמה לנכס הנדון (170 מ"ר) מתקבלים דמי שכירות בגבולות של 28,300 ₪. בהתאם לכך, מתקבלים דמי שכירות בקירוב לדמי השכירות עפ"י הסכם השכירות המעודכן בנכס הנדון ולכן, החלטתי לאמץ את ההסכם שהוצג בפני בנכס הנדון.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו, דמי שכירות חודשיים בסך של 29,000 ₪, נכון למועד הקובע.

10.8. <u>שיעור היוון:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שיעור היוון של 6.7% למסחר ו - 4% למגורים. בשומת המבקשת בחלופה מס' 2 הובאו בחשבון שיעורי היוון בהתאם לשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u>:

<u>לעניין שיעור היוון למסחר</u>:

בהתאם להודעת השמאי הממשלתי לחציון הראשון לשנת 2022 נתקבלו שיעורי תשואה בממוצע כלל ארצי כדלקמן:

משרדים- 6.7%. מסחר- 6.7%. תעשיה- 6.7%.

לעניין זה יוער כי בשומה מכרעת קודמת שנערכה בנכס הנדון נכון למועד הקובע 23/07/2014 הובא בחשבון שיעור היוון של 8% למסחר. אולם, בהתאם להודעת השמאי הממשלתי לחציון הראשון לשנת 2014 נתקבל שיעור תשואה ממוצע למסחר של 7.8%.

לפיכך, במקרה הנדון קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא חשבון שיעור תשואה של 6.7% למסחר.

<u>לעניין שיעור ההיוון למגורים</u>:

נכון לשנת 2022 התשואה הממוצעת למגורים קטנה מ- 3%. על הצד הזהיר, קיבלתי את עמדת הצדדים.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון שיעור היוון של 6.7% למסחר ושיעור היוון של 4% למגורים.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
שטח למגורים	92	1	92
שטח אחסנה למגורים	78	0.3	23.4
סה"כ מ"ר אקו'			115.4
שווי מ"ר בנוי			₪ 52,000
שווי מצב קודם			**₪ 6,000,800**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
דמי שכירות חודשיים- בהתאם להסכם השכירות בנכס			₪ 29,000
דמי שכירות מהוונים (N=4.45, I=6.7)			₪ 1,301,857
שווי מגורים דחוי		0.8399	₪ 5,039,906
סה"כ			₪ 6,341,763
השבחה			
שווי מצב קודם			₪ 6,000,800
שווי מצב חדש			₪ 6,341,764
השבחה בש"ח במעוגל			**₪ 341,000**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה, כדלקמן:

מהות	**מועד קובע**	**ההשבחה**	**היטל ההשבחה**
שימוש חורג	20/07/2022	₪ 341,000	₪ 170,500

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בתקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה