יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 11 יולי, 2022
מספר מינוי: 2252-2021
מספרנו: 245 מכרעת

לכבוד
א.ג.ו. נכסים ובניה בע"מ (המבקשת)
באמצעות נירה אגמי, שמאית מקרקעין
בדוא"ל - agaminira@walla.com

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב רמלה (המשיבה)
באמצעות מרדכי כהן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- cohen001@012.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 5622 חלקה 8, רחוב דני מס 1, רמלה

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

בתאריך 28.12.2021 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישור לשימוש חורג ממגורים למרפאות.

2. **מועד קובע לשומה**

מהות ההשבחה	מועד קובע
שימוש חורג	15.11.2020

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 22.3.2022.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	5622
חלקה:	8
שטח החלקה הרשום:	2,670 מ"ר
מהות הנכס:	מרפאות קופת חולים
מיקום:	רחוב דני מס 1, רמלה

[1] בעקבות מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה, חלקה 8 בגוש 5622 ממוקם במפגש הרחובות דני מס 1 ושדרות הרצל ברמלה.
רחוב דני מס מקשר בין שדרות ויצמן ממערב לשדרות הרצל ממזרח.
שדרות הרצל מהווה ציר תנועה עירוני ראשי החוצה את העיר רמלה ומקשר בין דרך מס' 44 בצפון לדרך מס' 40 בדרום.
שטח החלקה הרשום הינו 2,670 מ"ר.
הנכס הנדון קומות א'- ג' במבנה ביעוד מגורים מעל קומת קרקע מסחרית המשמש למרפאות קופ"ח כללית הממוקם, בשטח של כ-2,500 מ"ר עיקרי.
סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים הכוללים מסחר בקומת הקרקע, משרדים ומגורים בקומות עליונות.
באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית לה/188</u>
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4231 מיום 21.7.1994.
התוכנית מסווגת את החלקה כמגרש מספר 131 כחלק ממתחם מספר 13 באזור מגורים משרדים ומסחר.
הוראות הבניה במגרש:

שטח המגרש:	7,034 מ"ר
שטח רצפות במ"ר:	2,800 מ"ר (לא כולל יח"ד)
גודל ממוצע ליח"ד:	135 מ"ר ברוטו
מס' יח"ד למגרש:	48
מס' קומות:	6
תכסית-	35% (*)

(*) באזור מגורים עם חזית מסחרית, רשאית הוועדה לאשר 40% תכסית.

התכליות המותרות במגרש 131 הן מסחר ומשרדים בקומות כניסה וקומה א' ומגורים ביתר הקומות. מותרים חניונים של פריקה וטעינה, דרכי גישה ומעברים, מקלטים, תשתיות וגינון.
הבניה במתחם 3 ו-13 מותרת לפי תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

6.2. <u>תוכנית לה/מק/6/188</u>
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5352 מיום 22.12.2004.
מטרת התוכנית, בין היתר, הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בהתאם להנחיות תוכנית מפורטת לה/188.
התוכנית מסווגת את החלקה כמגרש מספר 78.
הוראות הבניה במגרש:

שטח המגרש:	2,731 מ"ר
שטח עיקרי למסחר:	1,100 מ"ר

שטח עיקרי למגורים:	2,565 מ״ר
שטח שרות:	2,199 מ״ר
מס׳ יח״ד למגרש:	32

הערות:

שטחי השירות כוללים ממ״ד חדרי מדרגות ומעברים, מחסנים בשטח של 6 מ״ר ליח״ד, מתקנים טכניים וכדו׳.

שטחי השירות יהיו בשיעור של 60% מהשטח העיקרי המותר, עפ״י המפורט בטבלת הזכויות.

ניתן יהיה להבליט מרפסות פתוחות ב-2 מ׳ מקו בניין קדמי.

6.3. <u>תוכנית לה/מק/8/188</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5352 מיום 22.12.2004.

התוכנית מהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה כמגרש מספר 131/1.

הוראות הבניה במגרש:

שטח המגרש:	2,731 מ״ר
שטח עיקרי למסחר:	1,087 מ״ר
שטח עיקרי למגורים:	2,515 מ״ר
שטח שרות:	1,977 מ״ר
מס׳ יח״ד למגרש:	19

7. <u>רישוי</u>

בנכס הנדון אושרו מספר היתרי בניה לאורך השנים. להלן הבקשה להיתר לשימוש חורג נשוא שומה זו.

בקשה להיתר מספר 20190220 אושרה בוועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 מיום 15.11.2020 לשימוש חורג למרפאות שירותי בריאות כללית לתקופה של 3 שנים מיום 16.6.2019.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר השטח העיקרי לשימוש כמרפאה הינו 2,501.25 מ״ר ושטחי השירות הינם 1,353.76 מ״ר.

8. <u>הזכויות במקרקעין</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 21.10.2021, שטחה הרשום של חלקה 8 בגוש 5622, הינו 2,670 מ״ר.

תתי חלקות 4-3, 7-6, 12-11, 14, 23-16 רשומות על שם א.ג.ו נכסים ובניה בע״מ.

9. <u>עמדות הצדדים והכרעה</u>

9.1. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

מהות	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
שימוש חורג	15.11.2020	₪ 2,868,313	לא חלה השבחה

9.2. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

השומה נערכה בהתאם לתוכנית בקשה להיתר לשימוש חורג מספר 20190220.

ההשבחה הינה היתרון הכלכלי הנובע מדמ"ש למשרדים ביחס למגורים נכון לתקופת השימוש החורג המבוקשת.

תקופת השימוש החורג הנדונה הינה למשך שלוש שנים, מתאריך 25.6.2019 ועד לתאריך 24.6.2022.

<u>עלויות השבה</u>

בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בנכס נשוא השומה (להלן: "שומת ג'רבי"), מיום 21/07/2015, קוזזו עלויות ההשבה בתחשיב ההשבחה בגין השימוש החורג בתקופה הקודמת בהיקף של 2.5 מיליון ₪. לפיכך, עלויות אלו לא הובא בחשבון בשומת המשיבה.

כפי שנקבע בשומת ג'רבי, מאחר שהמבנה הנדון נבנה מלכתחילה לפי השימוש החורג המבוקש אין עלויות התאמה ולכן אין להביאן בחשבון.

<u>שיעורי היוון</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור היוון למגורים בשיעור של 4% ושיעור היוון למשרדים/ מרפאות בשיעור של 7%.

<u>ערכי שווי</u>

<u>משרדים</u>

נתוני היצע להשכרת משרדים מסביבת הנכס:

מהות	כתובת	קומה	שטח	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
משרד	אליהו גולומב 51	2	35	3,000	86
משרד	הרצל 84	1	60	3,750	62.5
משרד	בלפור 1		50	2,900	58.0
משרדים	צה"ל 2	2	500		80
ממוצע					**72**

עסקאות מכר כמפורט באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן):

תאריך	גו"ח	כתובת	תפקוד היחידה	מחיר מוערך	מספר קומות	שטח רשום	מחיר למ"ר
26.9.2019	5863/1	דני מס 15	בנייני ציבור וקהילה	15,000,000	3	859	17,462
23.5.2021	4351/19	הרצל 2	משרד	1,300,000	16	90	14,444
7.6.2021	4351/19	הרצל	משרד	1,175,000	16	76	15,461
ממוצע למ"ר בנוי למשרדים							**15,789**

סיכום וניתוח הנתונים:

ממוצע למ"ר בנוי למשרדים	15,789
שיעור תשואה למשרדים	7%
דמי שכירות שנתיים	1,105.233
דמי שכירות חודשיים	92.10
בהתאמה לגודל (10%)	83
בהתאמה לטיב השוכר (חוזה מתמשך)- 5%	79
דמי שכירות לפי היצע מאתר יד 2	72
ממוצע	**75**

בהתאם למכלול הנתונים שהוצגו לעיל, שמאי המשיבה הביא בחשבון דמ"ש למשרדים/ מרפאות בסך של 75 ₪/ למ"ר.

<u>מגורים</u>

גו"ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר	שטח ארנונה	שטח רשום	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר
004346-0287-016	09/07/2019	חיים אשר	980,000	98	65	3	4	4	1960	10,000
004346-0284-001	13/11/2019	ההגנה	1,100,000	78	73	3	0	4	1960	14,103
004346-0520-018	08/04/2019	פרוייקט ח	1,070,000	69	55	3	3	4	1970	15,507
004346-0315-002	14/07/2019	השומר	150,000	15	15	1	1	4	1970	10,000
004346-0448-005	05/11/2019	בוגנים אה	1,345,000	103	84	4.5	2	4	1970	13,058
004346-0318-009	30/01/2019	השומר	2,200,000	248	134	5	0	5	2019	8,871
004346-0335-011	12/02/2019	גולומב	815,000	120	120	6	4	5	1993	6,792
005609-0038-021	25/03/2020	הרצל,שד	1,265,000	108	108	4	5	7	1970	11,713
005609-0038-036	30/01/2020	השומר	1,205,000	116	108	4	3	7	1980	10,388
004346-0493-022	31/03/2019	חיים אשר	1,380,000	99	93	4	4	8	1991	13,939
005609-0016-000	11/06/2020	גולומב	2,070,000	192	192	7	0	5	1992	10,781
004346-0493-024	12/08/2019	חיים אשר	1,200,000	85	67	3	5	8	1992	14,118
004346-0414-004	03/09/2019	מוצקין	850,000	40	40	3	2	2	1993	21,250
005609-0022-000	07/11/2019	גולומב	2,999,999	178	178	6	0	1	1995	16,854
004346-0334-000	06/03/2019	גולומב	985,000	78	68	3	0	4	1995	12,628
004346-0334-004	08/08/2019	גולומב	1,220,000	93	85	4	1	3	1995	13,118
004346-0334-004	01/04/2019	גולומב	1,180,000	96	85	4	2	4	1996	12,292
004346-0374-001	08/01/2019	חיים אשר	2,450,000	199	199	6	0	2	1997	12,312
004346-0334-000	20/11/2019	גולומב	1,360,000	98	90	4	4	4	1999	13,878
004346-0493-018	06/05/2019	סוקולוב	1,250,000	93	93	4	0	4	2000	13,441
004346-0493-028	04/10/2019	חיים אשר	1,200,000	80	67	3	6	8	2000	15,000
005607-0030-000	30/04/2019	הראל	1,300,000	106	93	4	2	3	2014	12,264
005609-0025-012	15/07/2019	שד הרצל	1,575,000	107	83	4	3	6	2017	14,720
004346-0525-002	14/11/2019	שד הרצל	1,136,752	108	108	4	1	6	2017	10,525
004346-0525-005	14/11/2019	שד הרצל	1,136,752	109	109	4	2	6	2017	10,429
004346-0284-001	12/09/2019	רבי עקיבא	2,770,000	120	120	5	0	8	2018	23,083
004346-0284-000	29/10/2019	רבי עקיבא	2,750,000	124	124	5	0	8	2018	22,177
004346-0284-000	08/08/2019	רבי עקיבא	3,499,999	171	171	5	8	8	2018	20,468
004346-0318-003	04/03/2019	השומר	1,750,000	104	97	4	0	5	2019	16,827
004346-0318-007	12/05/2019	השומר	1,750,000	117	97	4	0	5	2019	14,957
004346-0318-014	02/07/2019	השומר	1,750,000	117	100	4	3	5	2019	14,957
004346-0318-000	03/07/2019	השומר	1,550,000	103	87	3	4	5	2019	15,049
004346-0318-000	18/09/2019	השומר	1,750,000	117	104	4	2	5	2019	14,957
004346-0318-001	24/10/2019	השומר	1,750,000	106	97	4	1	5	2019	16,509
ממוצע										**14,028**

בהתאם לנתונים אלו, שווי מ"ר בנוי למגורים שהובא בחשבון הינו בסך של כ-14,000 ₪. ובהתאמה דמ"ש למ"ר למגורים לחודש הינו כ-47 ₪/למ"ר[2].

[2] 14,000 ₪ X 4% (שיעור תשואה למגורים) / 12 חודשים = כ-47 ₪/למ"ר

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

תחשיב ההשבחה

מצב קודם- מגורים:

שטח אקוי' למגורים			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
עיקרי	2,501.25	1	2501.25
מעברים והמתנה	789.44	0.5	394.72
סה"כ	3,290.69		2,895.97
ערך נוכחי של תזרים הכנסות ממגורים			
דמ"ש חודשיים למגורים	דמ"ש	47	135,145
דמ"ש שנתיים למגורים	חודשים	12	1,621,743
ע.נ תזרים הכנסות למגורים	N= 36 I= 0.33%		4,592,732

מצב חדש- משרדים/ מרפאות:

שטח אקוי' למשרדים/ מרפאות			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
עיקרי	2,501.25	1	2,501.3
מעברים והמתנה	789.44	0.7	552.6
סה"כ	3,290.69		3,053.9
ערך נוכחי של תזרים הכנסות למשרדים			
דמ"ש חודשיים למשרדים	₪75		229,039
ע.נ תזרים הכנסות למגורים	N= 36 I= 0.58%		7,461,045

ההשבחה- ₪ 2,868,313

היטל ההשבחה- ₪ 1,434,157

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.3. **<u>עמדת שמאית המבקשת</u>**

שמאית המבקשת סבורה כי ההשבחה הינה לשטח העיקרי בלבד. שטחי המעברים המשמשים כשטחי שירות, מהווים שטחי שירות גם במצב הקודם אשר לא מבוקש להכשירם לשימוש עיקרי והשימוש בהם תואם את השימוש במצב הקודם כדירות מגורים.

לפיכך, עפ"י הבקשה לשימוש חורג, השימוש החורג מתבקש רק לשטח של 2,501.25 מ"ר.

ההשבחה הינה בגין שימוש חורג מדירות מגורים למרפאות לתקופה של 3 שנים.

שמאית המבקשת ציינה כי למיטב ידיעתה התוכנית לשינוי היעוד במקרקעין הנדונים נמצאת לאחר אישור הוועדה המחוזית ולפני פרסום, ועל כן ייתכן כי השימוש החורג יהיה לתקופה קצרה יותר.

לעמדת שמאית המבקשת, ההשבחה צריכה להיבחן על בסיס שווי דירות המגורים לבין שווי המרפאות. כתימוכין לעמדתה ציינה את פס"ד קונפינו.

<u>ערכי שווי</u>

מגורים:

שמאית המבקשת מקבלת את השווי שקבע שמאי המשיבה בסך של 14,028 ₪ למ"ר בנוי התואם עסקאות שנבדקו על ידה.

משרדים:

הנכס נשוא השומה מושכר לפי סך של 62.50 ₪ למ"ר. מהיוון דמי השכירות בשיעור היוון של 7% לשנה מתקבל שווי של 10,714 ₪ למ"ר בנוי.

מכאן כי שווי הדירות עולה על שווי המרפאות וזאת אף מבלי להביא בחשבון את הוצאות ההתאמה.

לפיכך, השימוש החורג לא הביא להשבחה כלשהי בנכס הנדון.

9.4. **<u>תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאית המבקשת</u>**

שמאי המשיבה ציין כי שומתו נערכה בהתאם למתודולוגיה שבה נקטה השמאית המכריעה נורית ג'רבי בשומתה המכרעת לנכס הנדון במימוש הקודם.

בתגובתו, הוצגו נתונים נוספים לשווי למ"ר בנוי למשרדים כדלהלן:

תאריך	גו"ח	מיקום	תפקוד היחידה	מחיר	קומה	שטח	מחיר למ"ר
3.6.2021	4351/19	מערב רמלה	משרד	1,190,000	1	75	15,867
7.1.2021	4351/19	מערב רמלה	משרד	1,220,000	1	79	15,443

בהתאם לחשבונית המס שהוצגה ע"י שמאית המבקשת שהופקה לשוכרת בתאריך 7.10.2021, לפיה שכר הדירה לנכס (לפני מע"מ) הינו 733,900.79 ₪ לתקופה של שלושה חודשים, מתקבלים דמי שכירות למ"ר עיקרי של 98 ₪[3] ובהתאמה שווי מ"ר בנוי למשרדים של 16,766 ₪.

[3] 733,900 ₪ / 3 חודשים / 2,501.25 מ"ר עיקרי = 98 ₪ למ"ר.

9.5. **<u>הכרעה</u>**

9.5.1. בנכס הנדון אושרה בקשה לשימוש חורג משטח ביעוד למגורים למרפאות של קופ"ח כללית לתקופה של שלוש שנים, מתאריך 16.6.2019. הבקשה לשימוש החורג מהווה המשך לשימוש חורג שניתן בנכס הנדון בעבר.

9.5.2. <u>מתודולוגית ההשבחה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, שומתו נערכה בהתבסס על מתודולוגיית שומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי, בנכס הנדון.

לעומתו סבורה שמאית המבקשת כי מאחר ששווי המגורים עולה על שווי למשרדים, לא חלה השבחה בנכס הנדון.

בערר (מרכז) 495/15 א.ג.ו נכסים ובניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה שדן בערר על השומה המכרעת שנערכה ע"י נורית ג'רבי בגין אישור השימוש החורג הקודם בנכס הנדון, נטענו ע"י העוררת 2 טענות מרכזיות- הראשונה בנוגע לאופן שיטת החישוב בשומה המכרעת והשניה לאי התחשבות בעלויות התאמה.

להלן עמדת העוררת בנוגע לאופן חישוב ההשבחה, כפי שעולה מהחלטת ועדת הערר מיום 28.8.2018:

"בכתב הערר טענה העוררת, כי משקבעה השמאית המכריעה שהשווי למ"ר בנוי למגורים במקרקעין אינו נופל מהשווי למ"ר משרדים, לא היה מקום לערוך חישוב על פי שיטת היוון ההכנסות, המבוסס על שיעור ההכנסה הפירותית המתקבל מהנכס בתקופה קצרה. לחיזוק טענתה הפנתה העוררת לפסק דינו של בית המשפט השלום בהמרצה 24998/89 ו-2615/89 קונפינו נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו [לא פורסם]".

ובהמשך במענה לבקשת ועדת הערר, בהתייחס לאופן חישוב ההשבחה הסבירה השמאית המכריעה, כי:

"ההשבחה שנוצרה בנכס כתוצאה מאישור השימוש החורג תבטא את היתרון הכלכלי העולה מהשוואה בין השווי במצב הקודם ומצב חדש. התחשיב המלא להשבחה ישקף במצב קודם את שווי הנכס ביעוד למגורים ובמצב חדש את השווי למגורים דחוי לתקופת השימוש החורג בתוספת תזרים מהון של ההכנסות לאותה תקופה לפי היעוד למשרדים ומרפאות..."

בהתאם לאמור, הציגה השמאית המכריעה תחשיב ובו שווי מצב קודם למגורים המבוסס על שווי למ"ר בנוי של 10,000 ₪ המוכפל בסך השטח האקוו' שמצאה ושווי מצב חדש, המורכב מ"שווי למגורים דחוי עד לתום השימוש החורג בנכס + השווי בגין שימוש הביניים למשרדים ומרפאות ובקיזוז עלויות ההשבה שידרשו בסוף תקופת השימוש החורג".

על פי תחשיב זה הגיעה השמאית המכריעה להשבחה הגבוהה בכ-400,000 ₪ מגובה ההשבחה שחישבה בשומתה על בסיס השוואת הפער בין דמי השכירות המתקבלים משני השימושים (מגורים ומשרדים) בשני מצבי התכנון".

בהחלטתה דחתה ועדת הערר את הערר וקבעה, בין היתר, כדלהלן:

"לאחר שעיינו היטב פעם נוספת בשומה המכרעת, בטענות הצדדים ובהבהרות השמאית המכריעה שהבאנו לעיל הגענו לכלל דעה כי אין כל מקום להתערב בשומה.
ראשית ובהתייחס לפס"ד קונפינו נאמר כך. בפס"ד קונפינו דובר על היתר לשימוש חורג שאיפשר להשתמש בדירת מגורים כמשרד. בהתאם לשומה המכרעת שעמדה בפני בית המשפט, ההיתר לשימוש החורג הביא לירידת ערך הדירה ואולם חרף זאת מצא השמאי המכריע לחייב את הבעלים בהיטל השבחה וזאת על בסיס אפשרות ההשכרה של הנכס. על כך אמר בית המשפט כי אין מניעה עקרונית להביא בחשבון בעת עריכת השומה את הרחבת אפשרויות הניצול על פי השימוש החורג שהותר, אלא שבנסיבות המקרה מדובר בספקולציות שאין לקחת אותן בחשבון, ובלשון בית המשפט: "מדובר כאן בספקולציה באשר המערערים לפי טענתם (והמשיבה לא חלקה על כך) משתמשים ממילא בנכסים למשרד מזה שנים רבות ואין להם כל כוונה להשכירם בתקופת ההיתר".

במקרה שלפנינו אין מדובר בספקולציות אלא בתקופת שכירות קיימת ומוכחת.

בנסיבות אלו סבורנו, כי לא היתה כל מניעה מצד השמאית להביא בחשבון את הרווח הנובע לבעלים מאפשרות השימוש שניתנה להם בתקופת השימוש החורג, זאת במיוחד לאור העובדה שגם מהשוואת השווי לצמיתות של שני השימושים (משרדים ומגורים) עולה כי השווי למשרדים גבוה יותר. בהקשר זה נציין, כי העובדה שהפער בין השווים לצמיתות של שני השימושים נמוך מהפער ביניהם לתקופת השימוש החורג אינו מצביע בהכרח על טעות בשומה המכרעת ובוודאי שאין בו כדי להצביע על אבסורד בקביעת השמאית המכריעה.

<u>שנית, וזה העיקר - התחשיב החלופי שהציגה בפנינו השמאית המכריעה במסגרת הבהרתה משקף בצורה מדויקת ונכונה יותר את אופן חישוב היטל ההשבחה שיש לערוך בנסיבות דנן</u>
(ההדגשה אינה במקור).
דא עקא, שלפי תחשיב זה עולה כי היטל ההשבחה <u>גבוה יותר</u> מההיטל שחושב בשומה המכרעת עצמה, על בסיס השוואת דמי השכירות המתקבלים בשני מצבי התכנון.

בהתאם לכך, היה ראוי לחייב את העוררת לפי התחשיב החלופי והנכון יותר, אלא שבנסיבות העניין ולאור העובדה שגם השמאית המכריעה לא מצאה לשנות משומתה למרות התחשיב החלופי שהציגה, החלטנו שלא להתערב בשומה המכרעת בנקודה זו ולהותיר את החיוב בהתאם לתחשיב ההשבחה שערכה השמאית המכריעה בשומתה, המביא לתוצאה נמוכה יותר של היטל ההשבחה, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי להצביע על עמדתנו בנוגע לנכונות התחשיב".

בהתאם לאמור לעיל תחשיב ההשבחה יערך כדלקמן:

שווי במצב קודם- יחושב כשווי הנכס למגורים.

שווי במצב חדש- יחושב לפי שווי למגורים בדחיה עד לתום השימוש החורג המבוקש + התועלת הכלכלית שנוצרה משימוש הביניים למרפאות.

מאחר שהוצאות ההשבה למגורים הופחתו מההשבחה בתקופת השימוש הקודמת[4], אלו לא יובאו בחשבון בשומה זו.

9.5.3. <u>מגורים</u>

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטחי השירות למגורים במקדם 0.5. אני סבור כי מאחר ששטחי השירות למגורים אינם שטחים סחירים הרי שהם מגולמים בשווי למ״ר הדירתי.

שיעור ההיוון למגורים בשומת המשיבה הינו 4%. לעומתו, שמאית המבקשת סבורה כי שיעור ההיוון למגורים הינו 3%. במקרה הנדון קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, זאת לאור מאפייני הנכס והבינוי.

<u>ערכי שווי</u>

להלן נתוני שווי למגורים מאתר רשות המיסים:

גו״ח	תאריך העסקה	מחיר מוצהר	שטח רשום	קומה	שנת בניה	שווי מ״ר בנוי
004724-0019-035-00	2/9/2020	1,505,896	78	9	2020	19,306
004724-0019-022-00	3/9/2020	1,825,896	130	6	2020	14,045
004724-0019-000-00	13/9/2020	1,725,896	109	10	2020	15,834
004724-0019-018-00	22/9/2020	1,850,000	124	3	2019	14,919
004724-0019-029-00	24/9/2020	1,855,896	132	8	2020	14,060
004724-0019-010-00	24/9/2020	1,815,896	130	3	2020	13,968
004724-0019-034-00	24/9/2020	1,875,896	130	9	2020	14,430
004724-0019-063-00	25/9/2020	1,565,896	80	16	2020	19,574
004724-0019-024-00	14/10/2020	1,795,896	132	6	2020	13,605
004724-0019-000-00	15/10/2020	1,895,896	130	10	2020	14,584
004724-0019-031-00	18/10/2020	1,495,896	78	8	2020	19,178
004724-0019-063-00	22/10/2020	1,740,000	103	11	2019	16,893
004724-0019-029-00	27/10/2020	1,410,000	77	5	2019	18,312
004724-0019-000-00	29/10/2020	1,835,896	130	7	2020	14,122
004724-0019-000-00	29/10/2020	1,770,896	109	12	2019	16,247
004724-0019-000-00	3/11/2020	1,925,896	130	11	2019	14,815
004724-0019-027-00	5/11/2020	1,680,000	103	5	2019	16,311
004350-0018-007-00	11/11/2020	1,395,896	78	2	2020	17,896
004350-0018-019-00	11/11/2020	1,455,896	78	5	2020	18,665
004724-0019-030-00	12/11/2020	1,855,896	130	8	2020	14,276
004350-0018-000-00	15/11/2020	1,775,896	132	2	2020	13,454
004724-0019-000-00	15/11/2020	1,970,896	130	13	2019	15,161
004724-0019-053-00	16/11/2020	1,945,896	132	14	2019	14,742
004724-0019-050-00	16/11/2020	1,945,896	130	13	2019	14,968
004350-0018-015-00	16/11/2020	1,445,896	78	4	2020	18,537
004350-0018-035-00	16/11/2020	1,495,896	78	9	2020	19,178
004350-0018-039-00	16/11/2020	1,495,896	78	10	2020	19,178
004350-0018-021-00	17/11/2020	1,855,896	132	6	2020	14,060
004350-0018-011-00	17/11/2020	1,425,896	78	3	2020	18,281
004724-0019-039-00	17/11/2020	1,495,896	78	10	2020	19,178
004350-0018-043-00	18/11/2020	1,515,896	78	11	2020	19,435

[4] כמפורט בשומה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי, לנכס הנדון.

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוצהר	שטח רשום	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
004350-0018-051-00	18/11/2020	1,535,896	78	13	2020	19,691
004724-0019-066-00	19/11/2020	1,975,896	130	17	2019	15,199
004724-0019-023-00	19/11/2020	1,340,000	78	4	2019	17,179
004350-0018-029-00	22/11/2020	1,875,896	132	8	2020	14,211
004350-0018-053-00	22/11/2020	1,955,896	132	14	2020	14,817
004350-0018-059-00	22/11/2020	1,555,896	78	15	2020	19,947
004350-0018-004-00	22/11/2020	1,585,896	78	1	2020	20,332
004350-0018-003-00	23/11/2020	1,795,896	130	1	2020	13,815
004350-0018-023-00	23/11/2020	1,465,896	78	6	2020	18,794
004350-0018-055-00	23/11/2020	1,545,896	78	14	2020	19,819
004350-0018-063-00	23/11/2020	1,565,896	78	16	2020	20,076
004350-0018-022-00	24/11/2020	1,845,896	130	6	2020	14,199
004350-0018-009-00	25/11/2020	1,825,896	132	3	2020	13,833
004350-0018-025-00	25/11/2020	1,865,896	132	7	2020	14,136
004350-0018-014-00	25/11/2020	1,825,896	130	4	2020	14,045
004350-0018-018-00	25/11/2020	1,860,896	130	5	2020	14,315
004724-0019-054-00	25/11/2020	1,975,896	130	14	2019	15,199
004724-0019-000-00	25/11/2020	1,775,896	109	14	2020	16,293
004724-0019-033-00	25/11/2020	1,690,000	103	6	2019	16,408
004724-0019-000-00	25/11/2020	1,545,896	78	12	2020	19,819
004350-0018-000-00	26/11/2020	1,825,896	132	7	2020	13,833
004350-0018-031-00	26/11/2020	1,485,896	78	8	2020	19,050
004350-0018-000-00	29/11/2020	1,825,896	130	3	2020	14,045
004350-0018-000-00	29/11/2020	1,865,896	130	8	2020	14,353
004350-0018-000-00	29/11/2020	1,475,896	78	7	2020	18,922
004724-0019-000-00	29/11/2020	1,555,896	78	13	2020	19,947
004350-0018-012-00	30/11/2020	1,785,896	132	3	2020	13,530
004350-0018-016-00	30/11/2020	1,795,896	132	4	2020	13,605
004350-0018-005-00	30/11/2020	1,815,896	132	2	2020	13,757
004350-0018-000-00	30/11/2020	1,815,896	132	6	2020	13,757
004350-0018-001-00	30/11/2020	1,845,896	132	9	2020	13,984
004724-0019-025-00	30/11/2020	1,885,896	132	7	2020	14,287
004350-0018-006-00	30/11/2020	1,805,896	130	2	2020	13,892
004724-0019-052-00	30/11/2020	1,755,896	109	13	2020	16,109
004350-0018-000-00	30/11/2020	1,515,896	78	12	2020	19,435
004350-0018-000-00	3/12/2020	1,835,896	132	4	2020	13,908
004350-0018-000-00	3/12/2020	1,585,896	78	18	2020	20,332
004724-0019-000-00	6/12/2020	2,600,000	130	17	2020	20,000
004724-0019-009-00	6/12/2020	1,650,000	103	2	2019	16,019
004724-0019-065-00	6/12/2020	1,500,000	78	11	2019	19,231
004350-0018-017-00	7/12/2020	1,575,896	78	17	2020	20,204
004350-0018-000-00	8/12/2020	1,805,896	132	5	2020	13,681
004724-0019-000-00	9/12/2020	1,845,896	132	7	2020	13,984
004350-0018-000-00	9/12/2020	1,945,896	130	14	2020	14,968
004724-0019-000-00	9/12/2020	1,955,896	130	13	2020	15,045
004724-0019-000-00	10/12/2020	1,875,896	132	6	2020	14,211
004350-0018-000-00	10/12/2020	1,895,896	130	10	2020	14,584
004724-0019-000-00	10/12/2020	1,815,896	109	17	2019	16,660
004724-0019-035-00	10/12/2020	1,480,000	78	6	2019	18,974
004724-0019-000-00	10/12/2020	1,605,895	78	18	2020	20,588
004350-0018-049-00	13/12/2020	1,945,896	132	13	2020	14,742
004724-0019-000-00	13/12/2020	1,585,896	80	14	2020	19,824
004350-0018-000-00	15/12/2020	1,895,896	132	10	2020	14,363
004724-0019-043-00	15/12/2020	1,535,896	78	11	2020	19,691
004350-0018-000-00	17/12/2020	1,835,896	132	8	2020	13,908
004350-0018-052-00	17/12/2020	1,905,896	132	13	2020	14,439
004724-0019-044-00	17/12/2020	1,735,896	109	11	2020	15,926

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוצהר	שטח רשום	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
004350-0018-002-00	20/12/2020	1,805,896	132	1	2020	13,681
004350-0018-000-00	20/12/2020	1,885,896	132	9	2020	14,287
004350-0018-000-00	20/12/2020	1,855,896	130	7	2020	14,276
004724-0019-000-00	21/12/2020	1,835,896	132	1	2020	13,908
004350-0018-040-00	23/12/2020	1,850,896	132	10	2020	14,022
004724-0019-072-00	27/12/2020	1,965,896	132	18	2019	14,893
004350-0018-000-00	27/12/2020	1,985,896	132	17	2020	15,045
004724-0019-056-00	6/1/2021	1,915,896	132	14	2019	14,514
004350-0018-042-00	6/1/2021	1,895,896	130	11	2020	14,584
004350-0018-000-00	11/1/2021	1,905,896	132	11	2020	14,439
004724-0019-000-00	12/1/2021	2,135,000	122	11	2021	17,500
004724-0019-000-00	13/1/2021	1,505,896	81	13	2023	18,591
004724-0019-046-00	20/1/2021	1,945,896	130	12	2019	14,968
004724-0019-000-00	22/1/2021	1,585,896	78	16	2020	20,332
004350-0018-045-00	24/1/2021	1,935,896	132	12	2020	14,666
004724-0019-000-00	24/1/2021	1,585,896	80	15	2020	19,824
004724-0019-000-00	28/1/2021	1,835,896	132	1	2020	13,908
004350-0018-058-00	31/1/2021	1,955,896	130	15	2020	15,045
004724-0019-066-00	31/1/2021	2,015,896	130	17	2019	15,507
004724-0019-059-00	31/1/2021	1,575,896	78	15	2020	20,204
004350-0018-000-00	3/2/2021	1,905,896	130	12	2020	14,661
004724-0019-000-00	4/2/2021	1,925,896	132	14	2019	14,590
004724-0019-000-00	9/2/2021	1,885,896	132	9	2020	14,287
004350-0018-000-00	9/2/2021	1,965,896	132	15	2020	14,893
004724-0019-047-00	9/2/2021	1,525,000	78	8	2019	19,551
004724-0019-000-00	10/2/2021	2,120,000	122	1	2021	17,377
004724-0019-072-00	10/2/2021	1,490,000	76	1	2021	19,605
004724-0019-032-00	16/2/2021	1,855,896	132	8	2020	14,060
004724-0019-000-00	16/2/2021	2,255,896	132	19	2020	17,090
004350-0018-034-00	19/2/2021	1,875,896	130	9	2020	14,430
004724-0019-000-00	21/2/2021	1,905,896	132	9	2020	14,439
004724-0019-000-00	21/2/2021	1,420,000	76	15	2021	18,684
004724-0019-000-00	21/2/2021	1,420,000	76	15	2021	18,684
004724-0019-053-00	22/2/2021	1,975,896	132	14	2020	14,969
004724-0019-077-00	22/2/2021	1,455,000	76	16	2021	19,145
004724-0019-000-00	25/2/2021	1,965,896	132	13	2020	14,893
004724-0019-008-00	28/2/2021	1,510,000	78	2	2021	19,359
004350-0018-000-00	1/3/2021	1,885,896	132	11	2020	14,287
004724-0019-000-00	1/3/2021	1,840,000	122	10	2021	15,082
004350-0018-000-00	5/4/2021	1,985,896	130	16	2020	15,276
004350-0018-000-00	11/4/2021	1,885,896	132	12	2020	14,287
004350-0018-000-00	4/5/2021	1,945,896	132	14	2020	14,742
004350-0018-000-00	4/5/2021	1,955,896	132	15	2020	14,817
004350-0018-000-00	4/5/2021	1,965,896	132	16	2020	14,893

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים וכן נתונים נוספים כמפורט לעיל ובהתאמה למיקום הנכס, קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי למ"ר בנוי ממוצע של כ-14,000 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.5.4. <u>משרדים/ מרפאות</u>:

שטחי השירות למשרדים הינם שטחים סחירים ובעלי תועלת כלכלית, לפיכך בעת אומדן דמי השכירות יובאו בחשבון שטחי הברוטו כפי שאף הושכרו.

<u>שיעור היוון</u>

הצדדים אינם חלוקים באשר לשיעור ההיוון בשיעור של 7%.

עפ"י סקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין, שיעורי התשואה למשרדים, בממוצע כלל ארצי, בתקופה שבין המחצית השניה של שנת 2019 והמחצית השניה של שנת 2020, הינו 7%.

לפיכך, בנסיבות העניין ולאור מאפייני הנכס מצאתי לנכון לאמץ את הסכמת הצדדים.

<u>ערכי שווי</u>:

- שמאית המבקשת הביאה בחשבון דמ"ש בנכס הנדון של 62.5 ₪/למ"ר. לעומתה, שמאי המשיבה הביא בחשבון דמ"ש למ"ר של 75 ₪. בתגובתו ציין כי עפ"י חשבונית מס שהופקה בתאריך 7.10.2021 מתקבל דמ"ש למ"ר עיקרי של 98 ₪.
- עפ"י חשבונית המס הנ"ל שהופקה בנכס הנדון לשירותי בריאות כללית לתקופה של שלושה חודשים (10-12/2021), שכר הדירה בחודשים אלו הינו 733,900.79 ₪. לפיכך, דמ"ש למ"ר ברוטו[5] הינם כ- 63 ₪/מ"ר.

יוער כי הסכם השכירות בנכס הנדון נחתם לראשונה בתאריך 28.9.2006 לתקופה של 12 שנים + 2 תקופות אופציה אחת בת 6 שנים והשניה בת 6 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה. בחוזה נקבע כי לאחר שלוש שנים מתחילת תקופת האופציה השניה ימונה שמאי שיקבע את דמי השכירות.

- השמאי המכריע דוד טיגרמן קבע בשומתו בגו"ח 4347/81,69,68,56,27,12 שברחוב דני מס, למועד קובע 28.12.2019, שווי למ"ר בנוי למשרדים של 10,250 ₪ ודמ"ש של כ-60 ₪/למ"ר וזאת על בסיס נתוני עסקאות שהוצגו בפניו.
- נכון למועד עריכת השומה, בסביבת הנכס מוצעים להשכרה משרדים בשטחים נמוכים מנשוא השומה בדמ"ש בטווח של כ-55-60 ₪/למ"ר ברמת גמר ו-25 ₪-28 ₪ לרמת מעטפת.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי נכון למועד הקובע ובהתאמה לכלל מאפייני הנכס נכון לקבוע דמ"ש ראויים למ"ר ברוטו של 60 ₪/למ"ר.

[5] כ-3,855 מ"ר

9.5.5.<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם	
שטח עיקרי למגורים	2,501.25
שווי מ״ר בנוי למגורים	14,000
סה״כ שווי מצב קודם	**35,017,500**

מצב חדש	
שימוש חורג למשרדים/מרפאות	
שטח ברוטו למרפאות במ״ר	3,855.01
דמ״ש למ״ר ברוטו	60
תקופת השימוש החורג (בשנים)	3
שיעור היוון למרפאות	7.0%
דמ״ש חודשיים	231,301
דמ״ש שנתי	2,775,607
דמ״ש מהוונים לתחילת תקופת השימוש החורג	7,284,071
מגורים בדחיה	
שווי מגורים (מצב קודם)	35,017,500
שיעור היוון למגורים	4.00%
שווי למגורים בדחיה	31,130,430
סה״כ שווי מצב חדש	**38,414,500**

ההשבחה- ₪ 3,397,000

היטל ההשבחה- ₪ 1,698,500

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישור לשימוש חורג, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג	15.11.2020	₪ 3,397,000	₪ 1,698,000

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב