גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5 בספטמבר 2017

תיק מס': 110-2017

לכבוד

מר נוריאל בן עזרא

ע"י עודד טור סיני - שמאי מקרקעין

tursland@netvision.net.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

ע"י שלמה (סם) רובל ויניב אסולין - שמאי מקרקעין

asolinyaniv@gmail.com

בענין נוריאל בן עזרא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' חרשי ברזל 3, ירושלים

<u>חלקה 25 בגוש 30142</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 26.4.2017 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 15.6.2017.

בהסכמת שמאי הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי עודד טור סיני מיום 14.2.2017.
- נסח רישום מקרקעין.
- הסכם חכירה.
- חוזה מכר.
- בקשה להיתר בניה.
- שומה מכרעת של השמאית לבנה אשד מיום 2.12.2010.

מטעם המשיבה:

- שומתם של השמאים שלמה (סם) רובל ויניב אסולין מיום 14.12.2016.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 13.3.2017.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	30142	
חלקה:	25	
תת חלקה:	60	61
שטח:	664.3 מ"ר	341.3 מ"ר
כתובת:	רח' חרשי הברזל 3, באזור התעשיה בתלפיות ירושלים	
סוג הנכס:	מבני תעשיה	
זכויות:	בחכירה מרשות מקרקעי ישראל	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו אולם תעשיה הממוקם ברח' חרשי הברזל 3, אזור התעשיה תלפיות בירושלים.

הנכס ידוע גם כתת חלקות 25/60,61 בגוש 30142, להלן השטחים הרשומים:

תת חלקה	תאור הנכס	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף	הצמדות
60	אולם + יציע	664.30	95/2868	שרותים משותף ל 60-65 בשטח 13.10 מ"ר
61	אולם	341.30	49/2868	

אזור התעשיה תלפיות ממוקם בדרום מזרח העיר, מדרום לשכונת מקור חיים, ממערב לשכונות ארנונה ותלפיות מזרח וממזרח לשכונת גונן.

הנכס הנדון נמצא במרכז רח' חרשי הברזל, הרחוב מתפצל מערבה מרח' התעשיה.

סביבת הנכס מאופיינת במבנים בני 2-3 קומות בשימושי תעשיה ומסחר ושטחי אחסנה.

חלקה 25 בשטח של 24,889 מ"ר עם חזית צפונית לרחוב חרשי הברזל באורך של כ- 30 מ', חזית דרומית לרחוב הרכב באורך של כ- 20מ' וחזית מזרחית לרחוב התעשיה של כ- 88 מ'. על החלקה קיים מבנה חד קומתי עם קומת גלריה בשטח של כ- 2,150 מ"ר המשמש כאמור כאולם תעשייה.

היחידות הנדונות ממוקמות בחלק הצפוני של המבנה וכוללות את השטחים כדלקמן:

קומה	שטח	שימוש
קומת קרקע	774.64 מ"ר	מלאכה, מחסנים מסחר
ביניים	704.8 מ"ר	מלאכה ומשרדי מפעל
סה"כ	**1,479.44**	

בחזית קומת הקרקע קיים שטח של 82.91 מ"ר המשמש כחנות לגביו מבוקש שימוש חורג למסחר.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **1563**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1709 מיום 25.3.1971, החלקה כלולה ב**אזור תעשיה** בשטח של 24,000 מ"ר.

באזור תעשיה יחולו הוראות תכנית מתאר לירושלים מס' 62, פרט לאחוזי בניה וקו בניין. להלן הוראות בעניינים אלו:

קווי בניין: ק' 3 מ', צ' וא' לפי תכנית מתאר לירושלים לגבי אזור תעשיה.

אחוזי בניה: 56% בקומה, וסה"כ 224% ב- 4 קומות.

השטחים באזור התעשיה יהיו אך ורק לשרותי רכב וכל הקשור בזה כגון מוסכי רפדי רכב וכד'.

- עפ"י תכנית **2106**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2950 מיום 11.8.1983, התכנית מבצעת חלוקה מחדש. החלקה מסומנת כמגרש מס' 16 בייעוד לתעשייה בשטח של 24,350 מ"ר.

מצב חדש

- <u>תיק בניין 2015/0232.00</u>

ביום 2.11.2016 אושרה בועדת המשנה בקשה לתוספת יציע לאחסנה (קומת ביניים) ושימוש חורג מתעשייה למסחר.

להלן השטחים הכלולים בתכנית הבקשה להיתר:

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים					שטחי שירות		סה"כ שטחי בניין
	תעשיה		מסחר		סה"כ שטח עיקרי	מסחר		
	קיים	מוצע	קיים	מוצע		קיים	מוצע	
קומת קרקע	986.30				1,069.21		146.34	1,215.55
ביניים		704.80			704.80			704.80
ראשונה	1,163.12				1,163.12			1,163.12
סה"כ	**2,149.42**	**704.80**		**82.91**	**2,937.13**		**146.34**	**3,083.47**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

- בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים רשומה הזכות בתת חלקה 25/60 בגוש 30142, בבעלות : **רשות הפיתוח** – בשלמות.
- בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים רשומה הזכות בתת חלקה 25/61 בגוש 30142, כדלקמן:

בעלות : **רשות הפיתוח** – בשלמות.

חכירה: בן עזרא נוריאל – בשלמות

החכירה מסתיימת ביום 15.4.2021.

הערה: מיום 8.11.2015 רשומה הערה לצו מנהלי לטובת ביהמ"ש לעניינים מנהליים מקומיים בירושלים.

להלן פירוט השטחים:

תת חלקה	תיאור הנכס	קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף	הצמדות
60	אולם + יציע	קרקע	664.30	95/2868	שרותים משותף ל 60-65
61	אולם	קרקע	341.30	49/2868	בשטח 13.10 מ"ר

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

מהות ההשבחה הינה אישור שימוש חורג במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 2015/0232.00 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב ירושלים מיום **2.11.2016** להלן "המועד הקובע."

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
שימוש חורג	₪ 43,176	₪ 155,052

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין השימוש החורג (2.11.2016)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין השימוש החורג משימוש לתעשיה לשימוש מסחרי לצמיתות, סה"כ 82.91 מ"ר.
בנוסף, אין השבחה בגין תוספת השטח בקומת הביניים היות וקיימת יתרת זכויות בניה במצב הקודם.

שטחי שירות – שטחי השירות לא הושבחו בהשוואה לשווי במצב הקודם בייעוד לתעשייה. סה"כ 146.34 מ"ר.

<u>זמינות השימוש למסחר</u>
השימוש החורג המבוקש הנו שימוש חורג מהיתר בניה, ולא מתכנית. לפיכך ההשבחה תחושב בגין הזמינות ואי הוודאות.

בערר **ימ-8-268/10 קימיאגרוב נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** נקבע כי כאשר הנכס נרכש הוא כלל שתי אופציות תכנוניות, לעומת זאת ניתן לטעון כי אישור השימוש החורג בוודאי תורם לשווי המקרקעין במרכיב של ודאות וזמינות.
לפיכך, בעת רכישת הזכויות ע"י מגיש הבקשה להיתר השימוש המסחרי לא היה זמין והתמורה אשר שולמה הייתה בהתאם לכך. וההשבחה תחושב לפי ההפחתה בגין אי זמינות ואי וודאות.

הובא בחשבון מקדם השבחה לשימוש חורג מהיתר של 0.15 בהתאם לשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס בחלקה 29 בגוש 30131, רח' האומן 27 בא.ת. תלפיות בירושלים, אשר קבעה כי המקדם משקף את אי הזמינות וחוסר הוודאות במקדם של 15% - 20%.

שיעור היוון – בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין מיום 23.6.2016, נקבע כי שיעור ההיוון למסחר הנו 7.7%.
שיעור ההיוון שהובא בשומת שמאי המבקש בשיעור 9.78% הנו גבוה מאוד ואינו מתאים למאפייני הנכס, לסביבה, ולריבית הנוכחית. להלן תימוכין משומות מכריעות למועדים 2010-2012, שבמועדים אלו שיעורי התשואה היו גבוהים בהרבה מהמועד

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הקובע שבשומתנו. בתקופה זו ריבית הפריים נעה בין 3%-4% בעוד שלמועד הקובע הנדון השיעור הוא כ- 1.6%.

מועד קובע	שמאי מכריע	גוש וחלקה	שיעור תשואה למסחר של השמאי הממשלתי
23.5.2012	נאוה סירקיס	30131/9	8.3%
14.6.2010	אמנון ניזרי	30131/29	8.5%
14.3.2012	גבע בלטר	30131/32	8.3%
20.1.2010	נאוה סירקיס	30140/2	8.5%

<u>ערכי שווי</u>

דמ"ש למסחר מסביבת הנכס:

תאריך חוזה	כתובת	קומה	שטח במ"ר	שוכר	דמ"ש ללא מע"מ	דמ"ש למ"ר
1.7.2014	התעשיה 8	קרקע	440	פרטנר	₪ 8,000	₪ 72
20.5.2013	האומן 30		850	חנות מטבחים	₪ 60,000	₪ 70
	יד חרוצים 15		138		₪ 10,500	₪ 76
7.201	הסדנא		900	נגב		₪ 70

שומות מכריעות

תאריך שומה	שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש וחלקה	מועד קובע	דמ"ש ראויים
5.2.2013	גבע בלטר	האומן 5	30129/32,34,35	3.2012	₪ 70
3.1.2013	נאוה סירקיס	האומן 27	30131/29	23.5.2012	₪ 80

מניתוח עסקאות ההשוואה והשומות המכריעות, ולאחר ביצוע התאמות למיקום, גודל וזמן, עולה כי דמ"ש הראויים לנכס נשוא השומה הנם בגבולות 80 ₪ למ"ר.

להלן ניתוח העסקאות שהציג שמאי המבקש:

כתובת	תאור הנכס	שטח במ"ר	שכ"ד חודשי לא כולל מע"מ	שווי למ"ר
חרשי הברזל 3	מנעולי הבירה	80	₪ 6,837	₪ 85
חרשי הברזל 1	מעדניית בשר	85	₪ 7,000	₪ 82

העסקאות הנ"ל דומות בשטח לנכס הנדון וממוקמות בסמוך לו ותואמות את ערכי השווי שנקבעו בשומתנו. יש להתעלם מעסקאות ברח' חרשי הברזל 9 וברח' האומן 30 בשל אי סבירות והיקף השטח המושכר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

דמ"ש חודשיים למסחר	80	₪
שיעור היוון למסחר	7.70%	
שווי מ"ר בנוי למסחר	12,468	₪
שטח עיקרי למסחר	82.91	
סך שווי למסחר	1,033,683	₪
מקדם השבחה	15%	
השבחה	**155,052**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

ההשבחה מחושבת עקב אישר השימוש החורג מהיתר – משימוש לתעשייה לשימוש למסחר.
בהחלטת הועדה לשימוש החורג צוין כי "השימוש המבוקש משלים את התעשייה מאחר ומבוקש שטח עבור חנות לחומרים המיוצרים במקום.." המשמעות היא כי מדובר בשימוש מסחרי מוגבל ביותר, ולפיכך רמת הסחירות בשוק החופשי מצומצמת למדי אם בכלל קיימת.

להלן החלטות ועדות ערר והכרעות של שמאים מכריעים בעניין חיוב היטל השבחה לשימוש חורג מהיתר התואם את הוראות התכנית הקיימת:

- **ערר ימ- 8-268/10 קימיאגרוב יצחק נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** נקבע כי בעת המכר בוצע מימוש מלוא הזכויות מכוח התכנית ואישור השימוש החורג תורם לשווי המקרקעין במרכיב של ודאות וזמינות. בעת רכישת הזכויות ע"י הבעלים הובא בחשבון כי ניתן להשתמש בנכס הן לתעשייה והן למסחר, סביר כי התמורה התבססה על השימוש המיטבי בעת רכישת הזכויות.

- **ערר 10/832 מימון נ' הועדה המקומית לתו"ב מעלה גליל** נקבע כי ניתן לגבות היטל השבחה בשימוש חורג רק כאשר נוצרת השבחה כי מדובר במבנה שאינו מתאים לשימוש המבוקש. המבנה מתאים לשימוש המתבקש ויש לבצע שינויים מינוריים ושוליים.

- בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא בחלקה 3 בגוש 6779 ברח' הפלד 10 בחולון נקבע כי כאשר בבקשה להיתר השימושים המבוקשים תואמים את המאושר בתכנית, אין לגבות היטל השבחה בגינם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לסיכום, שיקול דעת הועדה בבקשה שבנדון הנו ברף הנמוך ומשכך גורם הודאות זניח ואין להביאו בחשבון במערכת השיקולים והתחשיבים לעניין ההשבחה. משכך, ככל שקיימת השבחה בגין השימוש החורג, היא נובעת ממרכיב הזמינות בלבד. דהיינו, בגין הזמן הנדרש לאישור השימוש החורג.

ההשבחה מחושבת בגין אלמנט הזמינות ועל כן אין חשיבות לשווי מצב קודם, אלא לשווי מצב חדש בלבד.

מקדם דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה לשנה אחת בשיעור היוון של 6%. מקדם של 0.943.

שיעור היוון – מעיון בסקירת שיעורי התשואה מנכסים מניבים שפורסם ע"י השמאי הממשלתי מיום 18.12.2016 עולה כי שיעור התשואה (שיעור היוון הכולל) בממוצע הארצי בנכסים מסחריים למחצית הראשונה של 2016 הנו 7.6%.

להלן שיעורי היוון בשומות מכריעות:

תאריך	שמאי מכריע	מועד קובע	גוש וחלקה	כתובת	מהות ההשבחה	שיעור היוון
3.1.2013	נאוה סירקיס		30131/29	האומן 27	שימוש חורג מהיתר, למסחר	9.5%- 10%
	אמנון ניזרי	14.6.2010	30131/29	יד חרוצים 16	שימוש חורג מהיתר, למסחר	9%
	גבע בלטר	14.3.2012	30131/32,34,35	האומן 5	שימוש חורג מהיתר, לאולם ארועים	9%
22.11.2010	נאוה סירקיס		30140/2	יד חרוצים 14	שימוש חורג מהיתר, למסחר	10%

לאור מיקום הנכס ברחוב פנימי עם רמת חשיפה מסחרית מצומצמת ובהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים, בסביבת הנכס, שיעור ההיוון הינו בגבולות של 9.5% - 10%.

אחסנה – הובא בחשבון כי שטחי האחסנה לא הושבחו בהשוואה לשוויים בייעוד לתעשייה, סה"כ כ- 146 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

להלן עסקאות ממערכת מידע נדלן לנכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון:

תאריך	כתובת	גוש וחלקה	שטח במ"ר	מחיר	שווי מ"ר בנוי
7.3.2016	בעלי המלאכה 19	30142/25	104	₪ 895,300	₪ 8,609
28.1.2015	שביל האריה 5	30140/8	138	₪ 750,000	₪ 5,435
5.3.2013	חרשי הברזל 31	30142/24	83	₪ 750,000	₪ 9,036

נתונים שנמסרו בע"פ:

כתובת	תאור הנכס	שטח במ"ר	שכ"ד חודשי לא כולל מע"מ	שווי למ"ר	מקור מידע	הערות
חרשי הברזל 3	מנעולי הבירה	80	₪ 6,837	₪85	שוכר החנות	
חרשי הברזל 9	מרכז הרדיאטור שיווק / תיקונים/ מכירה	120	₪ 7,000	₪45	שוכר החנות	מ"ר חצר 70
חרשי הברזל 1	מעדניית בשר	85	₪ 7,000	₪82	מתווך	החנות השוכרה לאחרונה ונמצאת בשלבי שיפוץ
האומן 30	פרפקט ליין - שיווק של כלים סניטריים ואביזרים לבית	850	₪ 59,000	₪69	מנהל החנות	חזית החנות רחבה ופונה לרחוב האומן בחלקו הסואן. מיקום טוב ועדיף על מיקום הנכס נשוא השומה.

הכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש וחלקה	כתובת	שווי מ"ר בנוי	הערות
נאוה סירקיס	23.5.2012	30131/29	האומן 27	₪ 12,300	חנות במבנה "בודד" עם חזית רחבה לרחוב האומן. דמ"ש לפי הערכה 100 ₪ למ"ר בשיעור היוון של 9.75%.
גבע בלטר	2.5.2012	30129/32,34,35	האומן 5	₪ 8,400	אולמי VIEW. לפי חוזה מ7.2012 דמ"ש 70 ₪ למ"ר בשיעור היוון של 10%.

דמ"ש בסביבה הנם 70 ₪ - 80 ₪. בשל מצבו הפיזי של הנכס וסטנדרט הבניה, שטח זה יוערך בהתאם לשטחים מסחריים ברמת מעטפת, היות ומדובר במסחר המהווה שימוש משלים לייעוד הקיים.

דמ"ש הראויים לנכס הנדון	75	₪
שיעור היוון	10% - 9.5%	
שווי מ"ר בנוי	**9,200**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

שטח בשימוש החורג	82.91	
שווי מ"ר בנוי למסחר	9,200	₪
שווי מצב חדש	762,772	₪
מקדם דחיה למצב הקודם	0.9433	
שווי מצב קודם	719,596	₪
השבחה	**43,176**	**₪**

הכרעה

שומת ההשבחה הנה בגין בקשה להיתר הכוללת תוספת גלריה ובקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר.

אין מחלוקת כי אין השבחה בגין תוספת השטחים בגלריה המהוות ניצול זכויות בניה קיימות.

ההשבחה תחושב בגין בקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר ביחס לשטח חנות בקומת הקרקע.

מצב קודם - יעוד הקרקע לפי תכנית 1563 הינו בייעוד לתעשיה וקיים היתר הבניה למבנה לשימוש תעשיה. הוראות הבניה הינן עפ"י תכנית המתאר 62.

בהתאם להוראות תכנית המתאר 62 השימושים המותרים באזור התעשיה הנם כבאזור מסחרי, חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות, מכאן שבמצב הקודם מותר שימוש למסחר. זכויות למסחר ולפיכך השימוש החורג המבוקש הינו שימוש חורג מהיתר ולא שימוש חורג מתכנית.

מצב חדש – הוגשה בקשה להיתר בניה לשימוש למסחר. בפועל משמש השטח המסחרי למכירת אביזרי חשמל בסמוך וכחלק ממפעל לייצור רכיבים חשמליים אולם בתכנית הבקשה להיתר מוגדר השטח המסחרי כחנות מכירה ללא מגבלת השימוש לסוג המסחר.

מאחר והשימוש המבוקש מותר במצב הקודם מדובר בשימוש חורג מהיתר. שמאי הצדדים מסכימים כי יש ההשבחה הנה בגין הזמינות לשימוש המסחר.

בעבר היתה עמדת ועדות ערר כי יש לקבוע השבחה בגין מרכיב הזמינות והוודאות וכך נהגתי בשומות קודמות בענין שימוש חורג מהיתר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ראה עמדת וועדת ערר ב**ערר (י-ם) 404/12 האנגר מציאון אופנה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**.

אולם, בשלב מאוחר יותר השתנתה גישת וועדות ערר ביחס להשבחה בגין שימוש חורג מהיתר, הנושא נדון במס' עררים **ערר (ת"א) 8524/11 נכסי יד חרוצים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** ובערר **(ת"א) 85056/14 ו – 85055/14 שלמה אס ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א** *"בהתאם לעקרונות שנקבעו על ידינו בעניין נכסי יד חרוצים הנ"ל לא קם בעניננו חיוב בהיטל השבחה, כאמור, אישור השימוש החורג מהיתר אינו מהווה אירוע משביח כשלעצמו, השימוש שאושר בגדרו מותר בהתאם לתוכנית התקפה עוד משנת 1941, עשרות שנים לפני שהעוררת רכשה את הנכס, ולו היתה העוררת מבקשת להרוס את הנכס ולבנות אותו מחדש לצורך אותם שימוש ממש, הרי שלא היה קם חיוב כלל בהיטל השבחה."*

מאחר והחלטות אלה הינן מאוחרות להחלטה בענין האנגר מציאון אופנה, תיבחן ההשבחה בהתאם להנחיותיה.

שימוש חורג נמנה עם אחת מהעילות לקביעת היטל השבחה עפ"י ס' 1 א' לתוספת השלישית, אולם אני מסכימה כי אישור השימוש החורג מהיתר איננו הארוע המשביח כשלעצמו ואיננו משביח בהכרח וכי יש לבחון לגופו של מקרה האם האישור יצר השבחה וזאת בהשוואה בין שני המצבים התכנוניים.
במיוחד נכון הדבר כאשר המדובר בשימוש חורג מהיתר כאשר הנכס נרכש לאחר אישור התכניות, והשימוש המבוקש נכלל בתכנית המהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם.
אני סבורה כי ההשבחה נוצרה רק אם קיימת התעשרות כתוצאה מאישור השימוש החורג לעומת המצב התכנוני הקודם. היות ובמקרה הנדון מבוקש שימוש למסחר כאשר במצב התכנוני הקודם הותרו שימושים למסחר, אין לי אלא לקבוע כי אישור השימוש החורג מהיתר המבוקש איננו הארוע המשביח, **ולא קיימת השבחה במקרקעין בגין אישור השימוש החורג.**
בנסיבות אלה מתייתר הדיון ביתר המחלוקות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
שימוש חורג	2.11.2016	אין השבחה	-

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com