ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 26/03/2025
מספר מינוי: 2232-2024
מספרנו: 374-2232-2024

לכבוד
המשיבה,
ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות השמאית צביה זעירא
בדוא"ל tz.zeira@gmail.com

המבקשים,
סדן אביתר ואח'[1]
באמצעות השמאי ניצן גרינפלד
בדוא"ל greenshamai@gmail.com

ג.א.נ,

# החלטה - היטל השבחה
# מינוי 2232-2024
# חלק מחלקה 111 בגוש 7087
# רחוב שלבים 4, תל אביב

## 1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון. המינוי התבקש בגין מימוש בדרך של אישור בקשה לשימוש חורג בנכס, מייעוד מלאכה בהיתר למזנון ומרכול.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: סדן אביתר ואח'[1], ע"י שמאי המקרקעין ניצן גרינפלד.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ע"י שמאית המקרקעין צביה זעירא.

## 2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| יום אישור השימוש החורג | 31/01/2024 |

ב. ביקור בנכס נערך ביום 18/03/2025 ללא נוכחות הצדדים.

[1] סדן אביתר, אלוף יואל, שקד איילה וזבנר לאה

ג. דיון התקיים ביום 09/02/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.

סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

## 3. <u>מסמכים שהוצגו בפני</u>

**א. מטעם המבקש:**

- שומה אחרת מיום 29/10/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ניצן גרינפלד.
- שומה המשיבה מיום 05/03/2024 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין צביה זעירא.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, גו"ח 7087/111 , מיום 29/10/2024.
- פרוטוקול אישור בקשה לשימוש חורג מיום 31/01/2024.
- תשריט תוכנית לרישיון עסק.
- שובר דרישת תשלום של הוועדה המקומית מיום 09/07/2024.
- שובר דרישת תשלום מתוקן של הוועדה המקומית מיום 22/01/2025.
- מכתב שהופק על ידי הוועדה המקומית למבקשים מיום 22/01/2025 בו נכתב כי שומת המשיבה תוקנה והופחת כופר חניה.
- מכתב דרישה לתשלום כופר חניה לחברת "שר המשקאות", מיום 19/01/2025, על סך 27,810 ₪.

<u>מסמכים שנתקבלו לאחר הדיון</u>

- הצעת מחיר שהוגשה לחברת "שר המשקאות בע"מ" ביום 21/12/2021 על ידי א.ו. ורדה חייט בע"מ עבור ליווי וטיפול בשימוש חורג וברישיון עסק. הצעת המחיר להוצאת שימוש חורג מסתכמת ב- 14,400 ₪ + מע"מ והצעת המחיר להוצאת רישיון עסק – 9,450 ₪ + מע"מ.
- 2 חשבוניות, מיום 22/12/2021 ומיום 12/12/2022, שהומצאו לחברת "שר המשקאות בע"מ" על ידי א.ו. ורדה חייט בע"מ בגין שירותי ליווי וטיפול בשימוש חורג וברישיון עסק. ההוצאות הן בסך כולל של 16,444 ₪, כולל מע"מ, ובקיזוז מע"מ – 14,055 ₪.
- חשבונית מס מיום 01/08/2023 בגין ביצוע עבודת גמר לבר משקאות, סה"כ 85,000 ₪ + מע"מ, 99,450 ₪ כולל מע"מ.

**ב. מטעם המשיבה:**

- תגובת המשיבה לשומה האחרת מיום 27/11/2024 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין צביה זעירא.

<u>מסמכים שנתקבלו לאחר הדיון</u>

- תיקון שומת המשיבה מיום 19/01/2025, שנערך ע"י שמאית המקרקעין צביה זעירא.
- פרוטוקול אישור בקשה לשימוש חורג מיום 31/01/2024.
- שומה אחרת מיום 29/10/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ניצן גרינפלד.
- תשריט תוכנית לרישיון עסק.

## 4. <u>פרטי הנכס</u>

| פרט | ערך |
|---|---|
| גוש | 7087 |
| חלקה | 111 |
| שטח רשום במ"ר | 2,761 מ"ר |
| שטח מבוקש לרישוי | 240 מ"ר |
| זכויות במקרקעין | חכירה |
| תיאור הנכס | בית עסק בשטח של 240 מ"ר הכולל: קומת קרקע בשטח של 157 מ"ר המשמשת למזנון ומרכול וקומת גלריה בשטח של 83 מ"ר המשמשת למחסן ומשרד. |
| כתובת | רחוב שלבים 4, תל אביב |

## 5. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 111 בגוש 7087. הוא מהווה בית עסק בשם "שר המשקאות" למכירת משקאות חריפים, בשטח 240 מ"ר הכולל: קומת קרקע בשטח של 157 מ"ר המשמשת למזנון ומרכול וקומת גלריה בשטח של 83 מ"ר המשמשת למחסן[2]. הבניין בו פועל בית העסק כולל 3 אגפים – אגף מערבי הפונה לרחוב שלבים (בו ממוקם הנכס), אגף צפוני הפונה לרחוב התחייה ואגף דרומי. כתובתו העירונית של הנכס היא שלבים 4, ת"א.

<u>הסביבה</u>

הנכס ממוקם בשכונת גבעת הרצל בדרום תל אביב. גבולות השכונה הם דרך בן צבי בדרום, דרך קיבוץ גלויות בצפון, רחוב הרצל במזרח ושדרות ירושלים במערב.

הנכס בנוי בדרומה של השכונה, כחלק מאזור תעשייה ומלאכה. הבינוי הרווח באזור זה הוא של מבנים ותיקים בני 3-2 קומות מעל קומת קרקע וקיים בו עירוב שימושים - מסחר בקומת הקרקע (בתי אוכל, חנויות של מוצרי חשמל, מוסכים ועוד) ואולמות תעשייה ומלאכה בקומות שמעל קומת הקרקע. מערבית לנכס ממוקם אצטדיון הכדורגל ע"ש בלומפילד.

רחוב שלבים מהווה דרך ראשית בשכונה, דו מסלולית ותלת נתיבית. בין מסלולי הנסיעה מפריד אי תנועה מגונן. תחילתו בהצטלבות הרחובות דרך בן צבי והייניריך היינה בדרום וסופו בדרך שלמה בצפון. קיימת תנועה ערה של כלי רכב במרבית שעות היממה. הנכס בנוי מעברו המזרחי של רחוב שלבים ובחלקו הדרומי, בסמוך לדרך בן צבי.

בסביבה תשתיות ופיתוח מלאים. קיימת מצוקת חניה.

<u>החלקה</u>

לחלקה, בשטח רשום של 2,761 מ"ר, צורה דמוית מלבן. היא בעלת חזית מערבית ברוחב של כ- 63 מ' כלפי רחוב שלבים, חזית צפונית ברוחב 38 מ' כלפי רחוב התחייה וחזית מזרחית ברוחב של כ- 63 מ' כלפי רחוב היתד.

על החלקה בנוי מבנה ותיק בן 3 אגפים – צפוני, דרומי ומערבי. האגפים הדרומי והמערבי מכילים קומת קרקע המשמשת למסחר ומעליה קומה נוספת המשמשת למלאכה. האגף הצפוני כולל קומת קרקע המשמשת למסחר ומעליה שלוש קומות המשמשות למלאכה. הבניין הוקם בשנות השישים ומצבו תואם את גילו.

<u>הנכס הנדון</u>

כאמור, הנכס הנדון מהווה את בית העסק "שר המשקאות", למכירת משקאות חריפים. קומת הקרקע כוללת אולם למכירת משקאות חריפים, בר להכנת משקאות, מטבח, מחסן ושירותים. על המדרכה ברחוב שלבים פזורים שולחנות ומקומות ישיבה לטובת המבקרים. קומת הגלריה משמשת כמחסן ומשרד.

[2] בהתאם להגדרת השימוש החורג.

## 6. המצב התכנוני ורישוי

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

| תכנית | י.פ | רשומות | עיתונים | מהות |
|---|---|---|---|---|
| תא/44 | 1142 | 20/11/1941 | - | תכנית כללית לדרום ת"א |
| תא/250 | 418 | 02/06/1955 | - | תוכנית מפורטת.<br>הנכס הנדון מסווג בייעוד לתעשייה, ז"ב 40% X 3 קומות. שטח מינימאלי 500 מ"ר.<br>מותר לבנות מרתפים בתנאי שישמשו להחסנה ושירותי הבניין בלבד, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.<br>השימושים המותרים כוללים, בין היתר, צורכי מזון, שימורים, משקאות, מכולת, מאפיות, מוצרי חשמל, ברזל, נחושת ועוד.<br>**חנויות קמעונאיות ועסקי שירות כגון בתי קפה, מסעדות, מכירת משקאות, עיתונים, סיגריות, מספרות וכו' יורשו רק בהסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית ובהתאמה לתכנית הבינוי.** |
| תא/500 | 598 | 08/05/1958 | - | תיקון מס' 1 לתא/250 - שינוי תוואי רחובות, ביטול רחובות מאושרים, פתיחת רחובות חדשים.<br>הנכס הנדון מסווג בייעוד תעשיה ומלאכה בקומות. |

6.1 רישוי

- בהתאם להיתר בניה מס' 1189 מיום 18/03/1962 הותרה הקמת בית בן קומה אחת, קומת ביניים ומקלט במרתף המכיל: בקומה א' -2 אולמות המיועדים למלאכות ותעשיות, ח"ש, תא מעלית, שטח פתוח וגדר. בקומת ביניים - יציעים לאולמות ח"ש ותא מעלית.
- בהתאם להיתר בניה מס' 826 מיום 13/11/1962, הותרה הוספת קומות ב' ו-ג' המכילות 4 אולמות וח"ש ותא מעלית בכל קומה.
- בהתאם להיתר לשימוש חורג מס' 15-5091 מיום 26/11/2015 הותר בנכס הנדון שימוש חורג למכירת משקאות משכרים ומשקאות קלים שלא לצריכה במקום, מכירת שלגונים, סיגריות וממתקים. ההיתר לשימוש חורג עד ליום 31/12/2021.

6.2 בקשה לשימוש חורג מס׳ 62711

ביום 31/01/2024 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה, בישיבתה מס׳ 2024-0003, בקשה לשימוש חורג מבית מלאכה בהיתר למזנון ומרכול בקומת הקרקע ומחסן בגלריה. תום השימוש החורג ביום 31/12/2033. כמו כן, בהיתר יש לאשר השתתפות בתקן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן. בהתאם לתשריט ההיתר, שטח קומת הקרקע הוא 156.90 מ״ר ושטח קומת הגלריה הוא 83.30 מ״ר, סה״כ 240.20 מ״ר.

<u>להלן פירוט שטחי הבניה</u>:

| קומה | שימוש | שטח במ״ר |
|---|---|---|
| קרקע | אולם מכירה | 81 |
| | אזור מכירה | 12.5 |
| | מעברים | 15.8 |
| | אזור ישיבה | 7 |
| | אזור הגשה | 13.7 |
| | מטבח | 8 |
| | מחסן | 13.2 |
| | שירותים | 5.7 |
| גלריה | מחסן | 45.3 |
| | משרדים | 38 |
| | סה״כ | 240.2 |

## 7. המצב המשפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 29/10/2024, קיימים לגבי חלקה 111 בגוש 7087 הרישומים הבאים:

| ערך | פרט | |
|---|---|---|
| גו"ח | 7087/111 | |
| שטח חלקה רשום | 2,761.00 מ"ר | |
| בעלים | עיריית תל אביב יפו | בשלמות |
| חכירות - קיימות מספר חכירות, בהן בנכס הנדון, כמפורט: | שמות החוכרים | שקד איילה - 1/4 חלקים<br>אלוף גילה - 3/4 חלקים |
| | הערות | כפוף לתנאי הצוואה - יורש אחר יורש |
| | רמת חכירה | ראשית |
| | בתנאי שטר מקורי | 4707/1975/0 |
| | תקופה בשנים | 49 |
| | תאריך סיום | 31/03/2055 |
| | החלק בנכס | חלק במקרקעין |
| | הגבלות | קיימות הגבלות בהעברה ובירושה |
| משכנתאות | 4 הערות על משכנתאות | אשר אינן נוגעות לנכס הנדון |
| הערות | 2 הערות לפי סעיף 11,12 לפקודת המיסים | אשר אינן נוגעות לנכס הנדון |

## 8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור בקשה לשימוש חורג בנכס, ממלאכה בהיתר למזנון ומרכול (בקומת הקרקע) ומחסן (בקומת גלריה) – המהווה מימוש מלא של זכויות המבקשים בנכס.

ב. המועד הקובע להערכת ההשבחה – 31/01/2024, יום אישור ועדת המשנה את השימוש החורג.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס ברחוב שלבים 4 בתל אביב יפו.

ו. המצב המשפטי, מידת הזמינות ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

## 9. שומות הצדדים

| אופן המימוש | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה[3] | השבחה בשומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| אישור בקשה לשימוש חורג | 31/01/2024 | 577,881 ₪ | אין השבחה, לחלופין 253,462 ₪ |

9.1 עמדת המשיבה

ההשבחה נבחנה בגין אישור שימוש חורג בנכס, ממלאכה בהיתר למזנון ומרכול (בקומת הקרקע) ומשרד ומחסן (בקומת גלריה), לתקופה של 9.8 שנים. אישור זה מהווה הארכת אישור שימוש חורג והנכס מתפקד בפועל בייעוד המבוקש.

שטח הנכס, בשני מצבי התכנון, הוא 240 מ״ר.

הובא בחשבון שיעור היוון של 6.7%, בהתבסס על סקירת השמאי הממשלתי לשיעורי היוון לנכסי תעשייה ומלאכה.

במצב החדש הופחתה עלות כופר חניה עבור מקום חניה אחד, סה״כ 27,810 ₪.

**ערכי שווי**

<u>במצב הקודם</u>, הובא בחשבון כי דמי השכירות הראויים למלאכה הם 55 ₪ למ״ר, בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים, כמפורט:

- בהכרעת השמאי המכריע אליהו כהן לנכס ברחוב מנחם בגין 126 (גו״ח 7106/17 מיום 05/02/2021, נקבעו דמי שכירות ראויים למלאכה – 57 ₪ למ״ר, נכון למועד קובע 25/12/2019.
- נתוני היצע לשטחי תעשייה ומלאכה בתל אביב, כמפורט:

| כתובת | שטח, במ״ר | דמ״ש מבוקשים למ״ר |
|---|---|---|
| אלפסי | 800 | 52 |
| שוקן | 70 | 48 |
| קיבוץ גלויות | 1,500 | 50 |
| הרצל – בית מארס | 600 | 45 |

[3] במסמך תיקון השומה, אשר הוא היחיד הנדון במינוי זה.

<u>במצב החדש</u> – הובא בחשבון כי דמי השכירות הראויים למסחר במועד הקובע הם 85 ₪ למ״ר, בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים, כמפורט:

- בהכרעה להשגה ראשונה מיום 29/09/2022 לנכס מסחרי ברחוב יוסף אמרמן, שנערכה ע״י שמאית המקרקעין מלי בנימין רוזן, נקבע כי נכון למועד הקובע 02/02/2022, דמי השכירות הראויים למסחר הם 117 ₪ למ״ר ושווי מ״ר בנוי הוא 33,729 ₪. להלן פירוט נתוני ההשוואה בהכרעה זו:

| נתוני מכר למסחר - בנייה חדשה רשות המיסים* | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| גו״ח | כתובת | תאריך | מחיר | שטח | שנת בנייה | מקדם גודל | מקדם מיקום | מחיר למ״ר מתואם |
| 8987/10 | השוק 34 | 11/05/2021 | 1,974,229 ₪ | 64 ₪ | 2021 | 0.95 | 1 | 29,305 ₪ |
| 8984/17 | זבולון 17 | 21/01/2021 | 1,050,000 ₪ | 23 ₪ | 2021 | 0.93 | 1 | 42,457 ₪ |
| 7084/53 | ויטל חיים | 11/03/2021 | 4,797,000 ₪ | 120 ₪ | 2022 | 1 | 0.95 | 37,976 ₪ |
| 7084/55 | דרך שלמה 61 | 15/02/2021 | 1,813,500 ₪ | 65 ₪ | 2019 | 0.95 | 0.95 | 25,180 ₪ |
| **שווי מ״ר בנוי ממוצע** | | | | | | | | **33,729** ₪ |

<u>נתוני ביקוש למסחר – במבי</u>

| כתובת | תאריך | מחיר | שטח | מקדם גודל | מקדם מיקום | מחיר למ״ר מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|
| הרבי מבכרך 7 | 22/05/2022 | 50,000 ₪ | 445 מ״ר | 1.05 | 1 | 117.98 ₪ |
| הרצל 33 | 11/05/2022 | 15,500 ₪ | 100 מ״ר | 1 | 0.9 | 139.50 ₪ |
| פלורנטין 7 | 10/10/2022 | 20,500 ₪ | 188 מ״ר | 1 | 1 | 109.04 ₪ |
| הקונגרס 14 | 16/08/2022 | 7,200 ₪ | 74 מ״ר | 0.95 | 1 | 92.43 ₪ |
| העלייה 10 | 17/11/2021 | 5,000 ₪ | 40 מ״ר | 0.93 | 1 | 116.25 ₪ |
| העלייה 12 | 12/01/2022 | 5,000 ₪ | 30 מ״ר | 0.93 | 1 | 155 ₪ |
| הרב יצחק ידידיה פרנקל | 08/05/2021 | 12,500 ₪ | 100 מ״ר | 1 | 1 | 125 ₪ |
| הרב יצחק ידידיה פרנקל | 02/06/2021 | 4,500 ₪ | 35 מ״ר | 0.93 | 1 | 119.57 ₪ |
| פלורנטין 33 | 11/05/2022 | 2,600 ₪ | 29.6 מ״ר | 0.93 | 1 | 81.69 ₪ |
| ממוצע | | | | | | 117.38 ₪ |

- נתוני ביקוש למסחר במועד כתיבת שומת המשיבה, כמפורט:

| כתובת | שטח | דמ״ש מבוקשים לחודש | דמ״ש למ״ר לחודש |
|---|---|---|---|
| שוקן | 150.00 מ״ר | 12,750 ₪ | 85 ₪ |
| אבולעפיה | 30.00 מ״ר | 2,800 ₪ | 93.33 ₪ |
| הפלך 4 | 100.00 מ״ר | 7,900 ₪ | 79 ₪ |

**תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה**

| פרט | ערך |
|---|---|
| **מצב קודם:** | |
| מלאכה | 240 |
| דמ"ש חודשיים למ"ר | 55 |
| שיעור היוון | 6.70% |
| תקופת שימוש חורג, בשנים | 9.8 |
| סה"כ שווי מצב קודם | ₪ 1,110,434 |
| **מצב חדש:** | |
| מסחר | 240 |
| דמ"ש חודשיים למ"ר | 85 |
| שיעור היוון | 6.70% |
| תקופת שימוש חורג, בשנים | 9.8 |
| סה"כ שווי מצב חדש ברוטו | ₪ 1,716,125 |
| קיזוז תקן חניה | ₪ 27,810 |
| סה"כ שווי מצב חדש נטו | ₪ 1,688,315 |
| סה"כ השבחה לנכס | ₪ 577,881 |

9.2 עמדת המבקשים

טענתו הראשית של שמאי המבקשים היא כי אין לגבות היטל השבחה בגין אישור הבקשה לשימוש חורג.

לטענתו, השימוש לבית אוכל ומכירת משקאות הותר כבר במצב הקודם, בהתאם לסעיף 10ג. בתכנית תא/250, שם נקבע כי *"חנויות קמעונאיות ועסקי שירות כגון בתי קפה, מסעדות, מכירת משקאות, עיתונים, סיגריות, מספרות וכו' יורשו רק בהסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית ובהתאמה לתכנית הבינוי"*.

גם בדראפט הבקשה לשימוש חורג נכתב כי *"שימוש לבית אוכל / מזנון תואם לאמור בסעיף 10ג בהסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית"*.

בתקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטיה מתכנית, תשפ"ג 2023) נקבע לעניין שימוש חורג כי *"שימוש בבניין או בקרקע שיש בו שינוי מהשימוש הנקבע בתכנית והוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה, או שהוא לא יאפשר שימוש בבניין לפי הייעוד הקבוע לו בתכנית, יהווה סטייה ניכרת"*.

במקרה הנדון, טוען שמאי המבקשים, אין שינוי באופי הסביבה הקרובה, הרווי במסחר, והשימוש שאושר קיים ברשימות השימושים המותרות, גם אם מחייב הסכמה מיוחדת.

מכאן, כי אין מדובר בשימוש חורג מתכנית אלא שימוש חורג מהיתר.

קיימים מספר פסקי דין שפטרו עסקים משימוש חורג בהיתר כאשר השימוש שאושר צוין בתקנון התכנית, בדומה לנכס הנדון.

נוכח האמור לעיל, כאמור, גורס שמאי המבקשים כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור השימוש החורג.

**<u>תחשיב השבחה חלופי</u>**

ככל שלא יתקבלו טענות שמאי המבקשים בדבר אי חיוב בהיטל השבחה, הוא מציג תחשיב חלופי, לפיו אישור השימוש החורג השביח את הנכס, אך קיימת מחלוקת עם שמאית המשיבה במספר נושאים.

להלן עיקרי תחשיב ההשבחה החלופי שמציג שמאי המבקשים:

**מצב קודם**

- ייעוד הנכס הינו מלאכה, כאמור בהיתר הבניה.
- שטח הנכס במצב הקודם – 240 מ״ר, לפי מקדם שווי 1.00.
- דמי שכירות ראויים לנכס בייעוד מלאכה – 55 ₪ למ״ר, כאמור בשומת המשיבה.
- תקופת שימוש הביניים – 9.8 שנים, כאמור בשומת המשיבה.
- הובא בחשבון שיעור היוון של 7.5%, ולא של 6.7% כאמור בשומת המשיבה, זאת נוכח הריבית הגבוהה הנהוגה במועד הקובע, מלחמת חרבות ברזל והמשבר הכלכלי. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשים למקורות הבאים:

- ציטוט מתוך דו״ח נת״מ המתייחס לחציון הראשון של שנת 2024, לפיו התשואות המבוקשות לנכסים מניבים הן ברובן בטווח שבין 6.5% ל- 7.5% בהשוואה לעלות מימון (שקלי משתנה) של 7%.
- מצגת שיעורי היוון של חברת ישרס חברה להשקעות בע״מ לפיה שיעור ההיוון המשוקלל בנכסיה המניבים נע בין 6.5% ל- 7.8%.
- מצגת שוק ההון של חברת חבק מבנה, לפיה שיעור התשואה המשוקלל מנכסי נדל״ן מניב שברשותה, נכון ליום 30/06/2024, מסתכם ב- 7.11%.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

**מצב חדש**

- במצב החדש יש להביא בחשבון מקדם שווי מקובל לגלריה של 0.50, זאת נוכח גובהה הנמוך של קומת הגלריה (פחות מ- 2.5 מ׳ וקורות לאורכה בגובה 2 מ׳ בלבד), ולא 1.00 כמו בשומת המשיבה.
- שטח המדרגות לקומת הגלריה, 8 מ״ר, נספר כשטח עיקרי, יש לספור אותו פעם אחת בלבד כחלק מקומת הגלריה.
- קיים בתשריט ההיתר שטח של 13.2 מ״ר בקומת הקרקע לטובת מחסן. יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.50 לשטח זה.
- דמי שכירות ראויים לנכס בייעוד מסחר – 85 ₪ למ״ר, כאמור בשומת המשיבה.
- סה״כ שטח אקו׳ במצב החדש – 192 מ״ר.
- תקופת שימוש הביניים – 9.8 שנים, כאמור בשומת המשיבה.
- כמפורט לעיל, הובא בחשבון שיעור היוון של 7.5%.

**<u>להלן תחשיב השטח האקו׳ במצב החדש</u>**

| תיאור | שטח | מקדם | סה״כ |
|---|---|---|---|
| **קומת קרקע:** | | | |
| אולם מכירה | 81 | 1 | 81 |
| אזור מכירה | 12.5 | 1 | 12.5 |
| מעברים | 15.8 | 1 | 15.8 |
| אזור ישיבה | 7 | 1 | 7 |
| אזור הגשה | 13.7 | 1 | 13.7 |
| מטבח | 8 | 1 | 8 |
| מחסן | 13.2 | 0.5 | 6.6 |
| שירותים | 5.7 | 1 | 5.7 |
| החסרת 8 מ״ר שטח חדר מדרגות | -8 | 1 | -8 |
| סה״כ שטח אקו׳ קומת קרקע | 156.9 | | 150.3 |
| **קומת גלריה:** | | | |
| מחסן | 45.3 | 0.5 | 22.7 |
| משרדים | 38 | 0.5 | 19 |
| סה״כ שטח אקו׳ קומת גלריה | 83.3 | | 41.7 |
| סה״כ שטח אקו׳ בנכס, מצב חדש | 240.2 | | 192.0 |

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

**<u>להלן תחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקשים</u>**

| תיאור | שטח אקו' | שכ"ד לחודש | חודשים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| מצב קודם - מלאכה | 240 | 55 | 12 | ₪ 158,400 |
| מצב חדש - מסחר | 192 | 85 | 12 | ₪ 195,840 |
| הפרש שכ"ד לשנה | | | | ₪ 37,440 |
| תקופת שימוש חורג בשנים | | | | 9.8 |
| שיעור היוון | | | | 7.50% |
| סה"כ השבחה | | | | ₪ 253,462 |

**<u>שכר השמאי המכריע</u>**

כאמור, לעמדת המבקשים, אישור השימוש החורג לא מהווה כלל אירוע מימוש ועל כן אין לחייב כלל בהיטל השבחה בגין אישור השימוש החורג, קל וחומר לא בסכום בו נקטה שמאית המשיבה. לפיכך, בקשת המבקשים היא כי המשיבה תישא לבדה בכל שכר השמאי המכריע.

9.3 תגובת המשיבה

- עסקינן בהארכת שימוש חורג. העסק פועל מעל ל- 10 שנים, נערכה שומת השבחה על ידי שמאית המשיבה בשנת 2014 בגין אישור שימוש חורג ל- 7.5 שנים, עליה לא הוגש ערר ושולם ההיטל.
- <u>שטחים ומקדמים</u> – לעמדת שמאית המשיבה, שמאי המבקשים שגה עת שהביא בחשבון בתחשיבו, במצב הקודם, את כלל שטחי העסק במקדם 1.00 ובמצב החדש הביא בחשבון מקדמי שווי שונים, כך שהשטח האקו' במצב הקודם גבוה מזה שבמצב החדש.
ככל שמביאים בחשבון מקדם שווי של 0.50 לגלריה, יש לעשות כן בשני מצבי התכנון ולא רק במצב החדש.
ביחס למקדם שווי מחסן בקומת הקרקע טוענת שמאית הוועדה כי קיומו של מחסן בקומת הקרקע הוא הכרחי לתפקוד העסק בייעוד המבוקש, כמזנון ומרכול, ועל כן יש להביא בחשבון מקדם שווי 1.00 לשטח זה.
  - שמאי המבקשים השיב ביחס לטיעון זה כי בייעודי תעשייה ומלאכה הפרש התרומה לשווי בין קומת קרקע לקומת גלריה הוא מועט בעוד שבייעוד מסחר קיים הבדל מהותי בתרומה לשווי בין קומת קרקע לקומת גלריה, שכן בייעוד זה קומת הגלריה מהווה רק עזר לשימוש העיקרי.
- <u>תכליות ושימושים בתכנית תא/250</u> – לעמדת שמאית המשיבה, יש לבחון האם השימוש החדש השביח את הנכס. מאחר והתשובה במינוי זה היא חיובית, יש לחייב בהיטל השבחה. שמאית המשיבה מפנה לשתי הכרעות של השמאי המכריע אמנון נזרי, לנכסים ברחוב שלבים 5 (גו"ח 7087/57, אישור שימוש חורג מתעשייה למכירת משקאות

חריפים) וברחוב קיבוץ גלויות 12 (גו"ח 7087/168, אישור שימוש חורג למגרש מכוניות) בהן נקבע כי השימוש המבוקש אינו תואם תכנית ועל כן יש לחייב בהיטל השבחה.

- <u>הוצאות התאמה</u> – ככל שיוצגו אסמכתאות של עלויות התאמה רלוונטיות, ייתכן כי יש מקום להתחשב בכך[4].

## 10. <u>הכרעה</u>

10.1 שימושים מותרים במצב הקודם

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לפרשנות שיש להעניק לשימושים המותרים בסעיף 10ג. בתכנית תא/250 וכפועל יוצא, האם יש לחייב בהיטל השבחה בגין אישור השימוש החורג.

<u>לעמדת שמאית המשיבה</u>, קיימת השבחה במעבר מייעוד של מלאכה בהיתר לייעוד מזנון ומרכול, ולכן יש לחייב בהיטל השבחה. היא מפנה לשתי הכרעות של השמאי המכריע אמנון נזרי בסביבת הנכס.

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, השימוש המבוקש לבית אוכל ומכירת משקאות הותר כבר במצב הקודם, בהתאם לסעיף 10ג. לטענתו, העובדה כי עבור שימוש זה נדרשת הסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית אינה סותרת את העובדה כי הוא נכלל ברשימת השימושים המותרים. משום כך, ומאחר והוא לא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה, מדובר בשימוש חורג מהיתר, לא קיים אירוע מס ואין לחייב בהיטל השבחה בגין השימוש החורג.

<u>הכרעה</u> –

במחלוקת זו, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה בנושא.

**ראשית**, בפני המבקשים עמדה בחירה בין שני מסלולים לפנייה בעניין החיוב בהיטל השבחה – פנייה למסלול שמאי מכריע, אשר הפנייה אליו נעשית כאשר קיימת מחלוקת ביחס לגובה החיוב בהיטל השבחה, או פניה לוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה, אליה נעשית פנייה כאשר קיימות מחלוקות הן לגבי עצם החיוב בהיטל השבחה והן לגבי גובה החיוב. המחלוקת שהתגלעה בין הצדדים הינה משפטית וועדת הערר מוסמכת לדון בה.

עת בחרו המבקשים לפנות למסלול שמאי מכריע הם ויתרו למעשה על זכותם לטעון לגבי עצם החיוב וכל שנותר הוא לדון בגובה החיוב.

**שנית**, השימושים הרשומים בסעיף 10ג בתכנית תא/250 מותנים בהסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית ואינם מוקנים. כל עוד שימושים אלו לא אושרו בהסכמה מיוחדת הם היו

[4] כמפורט בפרק המסמכים שהוצגו בפניי, לאחר הדיון שלח שמאי המבקשים 2 חשבוניות, מיום 22/12/2021 ומיום 12/12/2022, שהומצאו לחברת "שר המשקאות בע"מ" על ידי א.ו. ורדה חייט בע"מ בגין שירותי ליווי וטיפול בשימוש חורג וברשיון עסק. ההוצאות הן בסך כולל של 16,444 ₪, כולל מע"מ, ובקיזוז מע"מ – 14,055 ₪. כמו כן, נשלחה על ידו גם חשבונית מס מיום 01/08/2023 בגין ביצוע עבודת גמר לבר משקאות, סה"כ 85,000 ₪ + מע"מ, 99,450 ₪ כולל מע"מ.

אסורים לשימוש. אישור הוועדה המקומית את השימוש החורג יצר בעצם את אירוע המס, כאמור בהוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה (עליית שווי בגין אישור תכנית, הקלה או שימוש חורג) ועל כן יש לבחון את ההשבחה בגין אישור השימוש החורג.

10.2 מקדם קומת גלריה

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס למקדם השווי הראוי לגלריה בייעודי מסחר ומלאכה.

<u>לעמדת שמאית המשיבה</u>, בשני מצבי התכנון יש להביא בחשבון מקדם שווי 1.00 לקומת הגלריה, ובכל מקרה ככל שמביאים בחשבון מקדם אחר יש להביאו בחשבון בשני מצבי התכנון.

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, במצב החדש, בייעוד מסחר, יש להביא בחשבון מקדם 0.50 לקומת הגלריה נוכח גובהה הנמוך, מתחת ל- 2.50 מ', והעובדה כי היא מהווה רק עזר לשימוש העיקרי. במצב הקודם, לעומת זאת, בייעוד מלאכה לא קיים פער בתרומה לשווי שבין קומת קרקע לקומת גלריה ועל כן יש להביא בחשבון שטח זה לפי מקדם שווי 1.00.

<u>הכרעה</u> –

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי תרומתה של קומת גלריה לשווי הנכס בייעוד מסחר פחותה מאשר התרומה לשווי של קומת הקרקע ועל כן יש להביאה בחשבון לפי מקדם שווי 0.50.

יחד עם זאת, איני מקבל את טיעונו כי בייעוד מלאכה יש להביא בחשבון מקדם שווי 1.00 לקומת הגלריה. לעמדתי, וכפי שאף נקבע, בין היתר, בהחלטת ועדת השגות לנכס ברחוב המלאכה 24 בנתניה (גו"ח 7961/62 מיום 10/02/2021), בשני הייעודים, מסחר ומלאכה, תרומת קומת הגלריה לשווי הנכס פחותה מאשר קומת הקרקע בה נעשה שימוש עיקרי ועל כן אני קובע כי יש להביא בחשבון מקדם 0.50 לקומה זו בשני מצבי התכנון.

10.3 מקדם שווי מחסן בקומת הקרקע

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס למקדם השווי הראוי למחסן המבוקש בקומת הקרקע, בשטח 13.20 מ"ר, בהתאם לתשריט הבקשה להיתר.

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.50, ההולם את הגדרתו של השטח המבוקש כמחסן.

<u>לעמדת שמאית המשיבה</u>, קיומו של מחסן בקומת הקרקע הוא הכרחי לתפקוד העסק בייעוד המבוקש, כמזנון ומרכול, ועל כן יש להביא בחשבון מקדם שווי 1.00 לשטח זה.

<u>הכרעה</u> –

במחלוקת זו אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה בנושא.

בניגוד לייעוד כמו מגורים למשל, שם קיימת הפרדה ברורה בין שטחים המוגדרים כשטחים עיקריים ושטחים המוגדרים כשטחי שירות, בהם לא ניתן להשתמש כשטח עיקרי, כאשר הגישו המבקשים בקשה לשימוש חורג ממלאכה למזנון ומרכול, ייעוד זה אושר ביחס לכל שטח הנכס, לשטחים העיקריים ולשטחי השירות כאחד. בחירתם של המבקשים כיצד לבצע את החלוקה הפנימית של שטח הקומה היא סובייקטיבית ואינה קשורה לאקט התכנוני של המשיבה, אשר אישרה את השימוש החורג.

חלוקת השטחים הפנימית שבוצעה על ידי המבקשים היא זו שמעניקה לנכס את האפשרות לתפקד באופן מיטבי בייעוד המבוקש ועל כן, כשם שמביא שמאי המבקשים בעצמו את שטחי המעברים והשירותים במקדם שווי 1.00, כך גם יש להביא בחשבון את שטח המחסן במקדם שווי 1.00.

10.4 ספירת שטח מדרגות הגלריה

לעמדת שמאי המבקשים, שטח מדרגות הגלריה נספר בשוגג פעמיים, הן בקומת הקרקע והן בקומת הגלריה ועל כן יש להביא בחשבון שטח זה כחלק מקומת הגלריה בלבד.

<u>הכרעה</u> –

ממדידה גראפית שערכתי על גבי תשריט הבקשה להיתר, עולה כי שטח קומת הקרקע חושב ללא ספירת שטח המדרגות וקומת הגלריה חושבה יחד עם שטח המדרגות. לפיכך, אני קובע כי שטח הנכס כפי שחושב על ידי הוועדה המקומית - שטח קומת הקרקע של 156.90 מ״ר ושטח קומת הגלריה של 83.30 מ״ר, סה״כ 240.20 מ״ר, הוא נכון ותקף בשני מצבי התכנון.

10.5 שיעור היוון

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לשיעור ההיוון הראוי בו יש לנקוט בתחשיב ההשבחה, בשני מצבי התכנון.

<u>לעמדת שמאית המשיבה</u>, יש להוון את ההכנסות, בשני מצבי התכנון, בשיעור היוון 6.7%, זאת בהתבסס על סקירת השמאי הממשלתי לשיעורי היוון לנכסי תעשייה ומלאכה.

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, יש להביא בחשבון, בשני מצבי התכנון, שיעור היוון של 7.5%, ולא של 6.7% כאמור בשומת המשיבה, זאת נוכח הריבית הגבוהה הנהוגה במועד הקובע, מלחמת חרבות ברזל והמשבר הכלכלי.

<u>הכרעה</u> –

לעמדתי, הדרך הנכונה ביותר לקבוע את שיעור ההיוון הראוי היא בהתאם לסקר השמאי הממשלתי לשיעורי היוון. בהתאם לסקר זה, במועד הקובע, המחצית הראשונה של שנת 2024, קיימים שיעורי היוון שונים לנכסים בייעוד מסחר (7%) ולנכסים בייעוד תעשייה ואחסנה (6.5%). אני מקבל את עמדת השמאי הממשלתי כי שיעור ההיוון שיש להביא בחשבון בנכסים בייעוד מסחר גבוה יותר משיעור ההיוון שיש להביא בחשבון בנכסים בייעוד

תעשייה ואחסנה. אמנם לא קיימת בסקר זה קטגוריה ספציפית העוסקת בייעוד מלאכה, אך לעמדתי נוכח המאפיינים הדומים בין תעשייה לבין מלאכה יש להביא בחשבון שיעור היוון זהה לשני הייעודים.

לפיכך, ובהתאם לסקר השמאי הממשלתי, אני קובע כי שיעור ההיוון שיש להביא בחשבון במצב הקודם, בייעוד מלאכה, הוא 6.5% ושיעור ההיוון שיש להביא בחשבון במצב החדש, בייעוד מסחר, הוא 7%.

10.6 הוצאות התאמה

בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון הוצאות התאמה עבור המעבר מייעוד מלאכה לייעוד מסחר.

במהלך הדיון בפניי טענה שמאית המשיבה כי ככל שיוצגו אסמכתאות להוצאות התאמה מקובלות ניתן לקזזן מההשבחה.

לאחר הדיון הוצגו בפניי חשבוניות בגין שירותי ליווי וטיפול בשימוש חורג וברישיון עסק, בסך כולל של 14,055 ₪ לא כולל מע"מ, וחשבונית בגין ביצוע עבודת גמר לבר משקאות, סה"כ 85,000 ₪ לא כולל מע"מ. סך כל ההוצאות – 99,055 ₪ לא כולל מע"מ.

<u>הכרעה</u> –

לאחר שבחנתי את החשבוניות שהוצגו בפניי הגעתי לכלל דעה כי אין לקזז את ההוצאות הנ"ל מן ההשבחה, מאחר ואינן קשורות קשר ישיר וסיבתי למימוש השימוש החורג[5].

10.7 כופר חניה

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי יש לקזז מההשבחה כופר חניה בסך של 27,810 ₪.

10.8 ערכי שווי

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים לעניין ערכי השווי שיש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה – דמי שכירות בגובה של 85 ₪ למ"ר בייעוד מסחר ו- 55 ₪ למ"ר בייעוד מלאכה.

10.9 משך תקופת השימוש החורג

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה לתקופה של כ- 9.8 שנים.

בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה, הותר שימוש חורג ביום 31/01/2024 עד ליום 31/12/2033, קרי, לתקופה של כ- 9.923 שנים. תקופה זו תשמש בתחשיב ההשבחה.

[5] לעניין זה ר' לדוגמה פס"ד ע"ש (חיפה) 1005-05 שמי בר (ת.ח.) 1993 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

10.10 תחשיב ההשבחה בגין אישור הבקשה לשימוש חורג

| תיאור | שטח | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| **חישוב שטח אקו' בנכס** | | | |
| שטח קומת קרקע | 156.90 | 1.00 | 156.90 |
| שטח קומת גלריה | 83.30 | 0.50 | 41.65 |
| סה"כ שטח אקו' בנכס, בשני מצבי התכנון | | | 198.55 |

| פרט | ערך |
|---|---|
| **מצב קודם:** | |
| שטח אקו' בנכס, בייעוד מלאכה | 198.55 מ"ר |
| דמ"ש חודשיים למ"ר | 55 ₪ |
| שיעור היוון | 6.50% |
| תקופת שימוש חורג, בשנים | 9.92 |
| סה"כ שווי מצב קודם | 936,845 ₪ |
| **מצב חדש:** | |
| שטח אקו' בנכס, בייעוד מסחר | 198.55 מ"ר |
| דמ"ש חודשיים למ"ר | 85 ₪ |
| שיעור היוון | 7.00% |
| תקופת שימוש חורג, בשנים | 9.92 |
| סה"כ שווי מצב חדש ברוטו | 1,414,769 ₪ |
| הפחתת קרן חניה | 27,810 ₪ |
| סה"כ שווי מצב חדש נטו | 1,386,959 ₪ |
| **סה"כ השבחה לנכס, במעוגל** | **450,100** ₪ |

## 11. ההערכה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלק מחלקה 111 בגוש 7087 עקב אישור בקשה לשימוש חורג הינה כלהלן:

| מימוש | תאריך קובע | ההשבחה | היטל השבחה 50% |
|---|---|---|---|
| אישור בקשה לשימוש חורג | 31/01/2024 | ₪ 450,100 | **₪ 225,050** |

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא ישאו תשלומי ריבית.

## 12. חלוקת שכרי

שמאי המבקשים ביקש להשית את מלוא שכרי על המשיבה.
לאור החלטתי, כמפורט לעיל, אינני מוצא מקום לסטות מחלוקת שכרי באופן שווה בין הצדדים בהתאם לתקנות.

**ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**