אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30847 חלקה 5

רחוב מרדכי עליאש 3, ירושלים

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך : 08 פברואר, 2024
מספר מינוי : 1907-2023
מספרנו : 450. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, חב' עליאש אחזקות בע"מ
באמצעות השמאי, מר אמיר שיליאן
בדוא"ל amir4545@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי, מר אמיר חופשי
בדוא"ל amir@valuers.co.il

א.ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30847 חלקה 5
רחוב מרדכי עליאש 3, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 07/11/2023 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: שימוש חורג מקרקע בייעוד מגורים תעסוקה ומסחר לחניון בתשלום.

2. <u>מועד קובע לשומה:</u>

22/06/2022 – יום אישור השימוש החורג ע"י הועדה המקומית.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14/01/2024 ע"י הח"מ.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	מגרש חניה בתשלום
גוש:	30847
חלקה:	5
שטח החלקה בשלמות[1]:	954 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות במושאע
מיקום:	רח' מרדכי עליאש 3, ירושלים

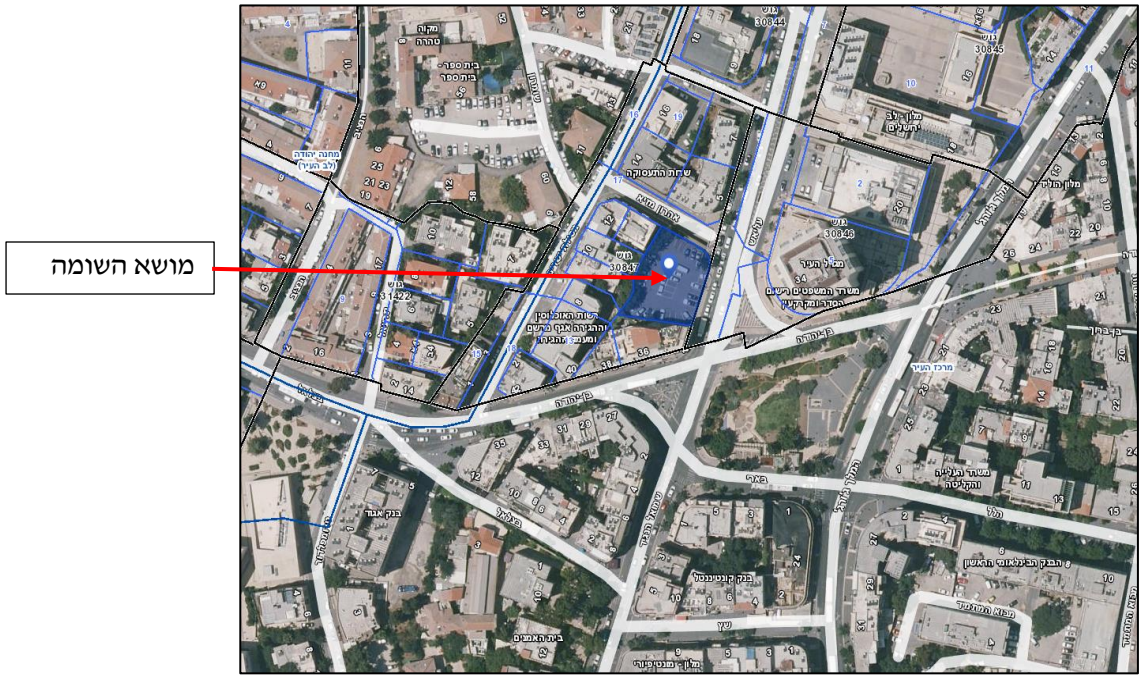
5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "מרכז העיר", ירושלים. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים הכוללים: מגורים, מסחר, משרדים, תעשייה מלונאות וחניונים.

5.2. רחוב מרדכי עליאש מקשר בין רחובות בן יהודה מדרום לרחוב אגריפס מצפון.

5.3. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 5 בגוש 30847, בשטח רשום של 954 מ״ר, צורתה אינה רגולרית.

6.2. גבולות סביבת הנכס שבנדון:

מצפון – רחוב אהרון מזיא (כניסה לחניון תת״ק) ומעברו מבנה מגורים.

מדרום – מבנה מגורים.

ממזרח – רחוב מרדכי עליאש ומעברו ״מגדל העיר״.

ממערב – מבנה מגורים.

6.3. הנכס מהווה חניון מכוניות בתשלום הכולל כ-30 מקומות חניה.

תמונת הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן יוצגו תכניות רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **62**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16/07/1959.

עפ"י הוראות התכנית החלקה הנדונה מסווגת ל"אזור מסחרי".

אחוזי הבניה משטח המגרש נטו – 50% לקומה (סה"כ 150%)

מס' קומות מקסימלי – 3 קומות

גובה מקסימלי – 15 מ'

קווי בניין – חזית – 0, צדדי – 2.5 מ', אחורי - 5 מ'

שימושים מותרים – בתי מגורים (מלבד בקומת הקרקע), משרדים, חנויות, בתי מלאכה.

7.2. תכנית **12138**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6584 מיום 30/04/2013.

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה מושא השומה.

החלקה מסווגת ל"אזור מגורים, תעסוקה ומסחר".

מטרת התכנית – הקמת מבנה בן 8 קומות למגורים, מסחר ותעסוקה מעל קומה תת"ק לאחסנה.

עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור למסחר לאזור מגורים, תעסוקה ומסחר.

ב. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספחי הבינוי.

ג. קביעת השימושים המותרים.

ד. קביעת קווי בניין.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו. קביעת שטחי בניה מירביים ל-3,760.8 מ"ר מתוכם 3,008.6 מ"ר שטחים עיקריים ו-752 מ"ר שטחי שירות. בנוסף לכך 470.1 מ"ר שטחי שירות תת"ק למחסנים.

ז. קביעת מספר קומות מרבי ל-8 קומות מעל קומה תת"ק למחסנים.

שימושים מותרים – מגורים, מסחר, משרדים, שירותים נלווים לכל אחד מהשימושים הנ"ל לרבות מחסנים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן עיקרי הוראות הבניה:

שטח מגרש: 868 מ״ר.

שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת: מגורים: 1,504.3 מ״ר עיקרי + 376 מ״ר שירות.

מסחר ותעסוקה: 1,504.3 מ״ר עיקרי + 376 מ״ר שירות.

שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת: אחסנה: 470.1 מ״ר שירות.

תכסית הבניה: 55%.

מס׳ יח״ד: 32.

גובה מבנה: 29.5 מ״ר.

מס׳ קומות: 8 מעל לכניסה הקובעת + 1 מתחת לכניסה הקובעת.

הוראות בינוי:

1. לא יותר ניוד שטחי שירות לשטחים עיקריים וכן לא יותר ניוד שטחים מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע.
2. יש להבטיח הפרדת כניסות לשימוש תעסקה ולמגורים.
3. גובה מפלס המסחר יקבע בגובה מפלס הרחוב.
4. גודלן של יח״ד יהיה 45 מ״ר (עפ״י תקן החניה החל אזור זה, יח״ד בגודל זה אינן מצריכות פתרון חניה).

תנאי למתן היתר בניה הינו קירוי הכניסה לחניון מצפון לחלקה מושא השומה.

8. <u>תיק בניין:</u>

8.1. היתר בניה מס׳ 112710 מיום 18/06/2018 לשימוש חורג לחניון מיום 25/12/2017 עד ליום 31/12/2020.

8.2. בקשה לשימוש חורג בתיק מס׳ 2011/0936.03 אשר אושרה מיום 22/06/2022.

שימוש חורג ממגורים לחניון לתקופה של 3 שנים מיום 22/06/2022 עד ליום 21/06/2025.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>מצב משפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 22/08/2023:

גוש – 30847

חלקה – 5

שטח החלקה בשלמות – 954 מ"ר

בעלויות – למבקשת 70/100 חלקים בנכס.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שימוש חורג לחניון	22/06/2022	951,021 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר אמיר חופשי, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

<u>מהות ההשבחה</u> – שימוש חורג ממגורים לחניה לתקופה של 3 שנים. ההשבחה מחושבת לפי דמ"ש ראויים לחניות בחניון בתשלום לתקופת הביניים. לפי תשריט הבקשה להיתר החניון מכיל כ-30 חניות.

<u>עלויות התאמה</u> – המגרש משמש בפועל כחניון ולכן אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

<u>אומדן השווי</u> – הובאו בחשבון דמ"ש ראויים למקום חניה בסך 1,000 ₪ לא כולל מע"מ בהתבסס על 6 נתוני השוואה לחניות בסביבת הנכס (בין היתר ובדגש על החניון מושא השומה בו מחיר מנוי חודשי הינו 1,200 ₪ כולל מע"מ).

תחשיב ההשבחה:

דמ"ש חודשיים: 30,000 ₪ = 1,000 ₪ X 30 חניות

דמ"ש שנתיים: 360,000 ₪ = 30,000 ₪ X 12

שווי בהיוון 6.7%: 5,373,134 ₪ = 360,000 ₪ / 0.067

סה"כ השבחה לצמיתות: 5,373,000 ₪

ההשבחה לתקופה מיום 22/06/2022 ועד ליום 21/06/2025:

מקדם לתקופת שימוש חורג של 36 חודשים: 0.177

סה"כ השבחה (36 חודשים): 951,021 ₪ = 0.177 X 5,373,000 ₪

היטל השבחה (36 חודשים): 475,510.5 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת השמאי מר אמיר שיליאן, שמאי מטעם המבקשת:

טען כי בהתאם להגדרת "השבחה" בתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 ובהתאם לפס"ד **בעניין סוניה אברמוביץ**[2] יש לבחון את שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון "מצב חדש" לפי מצב הזכויות לאחר הפעולה התכנונית ו"מצב קודם" לפי מצב הזכויות טרם אישור הפעולה התכנונית, כאשר ההפרש בין שני מצבי התכנון מהווה את ההשבחה. הפנה לפסיקה **בעניין חניוני מאיה**[3] ולהחלטות בועדות ערר בעניין **קלדרון יצחק**[4], **בעניין נויימן צבי ונוימן שמואל אברהם**[5], **בעניין אשל מ.י.ג. בע"מ**[6], **בעניין משיח**[7] **ובעניין שמחה צבי**[8].

טען כי בערר **בעניין קלרדון** נקבע אופן בחינת ההשבחה במקרקעין בגין היתר לשימוש חורג בתקופת ביניים כדלקמן:

"הפרש תשואות לתקופת הביניים אינו משקף בהכרח ובכל מצב עליה בשווי המקרקעין, והבחינה השמאית הינה רחבה יותר. כאשר מדובר כבענייננו במגרש שבו זכויות בניה לא מנוצלות, אשר ניצולן מהווה את השימוש המיטבי בנכס (כפי שקבע השמאי המכריע), בוודאי שהשוואת תשואות בין שני שימושים לתקופת ביניים, אינה מצביעה בהכרח על עליית ערך הנכס בשוק החופשי בשל אישור השימוש החורג.

כך למשל, כאשר מימוש מיידי של הזכויות הלא מנוצלות הינו אפשרי, וערכו הכלכלי עולה על ערכם המצרפי של התשואה לתקופת הביניים מהשימוש החורג והערך הדחוי של ניצול הזכויות, הרי שהשימוש החורג אינו מעלה את ערכם האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי. זאת גם אם התשואה לתקופת הביניים מהשימוש החורג עולה על התשואה לתקופת הביניים מהשימוש במבנה הקיים.

הקונה הסביר, אשר יכול לממש באופן מיידי את הזכויות הבלתי מנוצלות, שערכן גבוה מהאלטרנטיבה של שימוש חורג למספר שנים וממימוש הזכויות הבלתי מנוצלות בדחיה גם יחד – לא יהא נכון לשלם יותר עבור המקרקעין רק בשל ההיתר לשימוש חורג. השימוש היעיל והטוב בנכס במקרה כזה, למרות קבלתו של ההיתר לשימוש חורג, יהיה מימוש מיידי של הזכויות הבלתי מנוצלות (כאשר כמובן אין כל מניעה על פי הדין למימוש זכויות לא מנוצלות על פי תכנית תקפה, בהיתר כדין, גם בתקופה שלגביה הותר שימוש חורג ומבלי לממש למעשה היתר זה).

[2] רע"א 147/14 **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' סוניה אברמוביץ**, ניתן ביום 31/12/2014.
[3] רע"א 1529/14 **חניוני מאיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו**, ניתן ביום 26/06/2014.
[4] ערר 85171/13 **הועדה המקומית לתו"ב חולון נ' קלדרון יצחק**, ניתן ביום 14/08/2016.
[5] ערר 85052/14 **הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' נוימן צבי ונוימן שמואל אברהם**, ניתן ביום 14/09/2016.
[6] ערר 85009/15 **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' אשל מ.י.ג. בע"מ**, ניתן ביום 27/05/2018.
[7] ערר 8100/18 **הועדה המקומית לתו"ב חולון נ' משיח**, ניתן ביום 10/03/2019.
[8] ערר 85195/17 **הועדה המקומית לתו"ב נ' שמחה צבי**, ניתן ביום 21/07/2021.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

אין משמעותם של דברינו אלה כי כאשר קיימות זכויות לא מנוצלות – כי אז לעולם לא תקום השבחה משימוש חורג לתקופת ביניים, או כי אין במצבים כאלה כל משמעות להשוואת התשואות לתקופת הביניים במצב שלפני השימוש החורג ולאחריו. קיימים אכן מצבים בהם להשוואת תשואות שכזו עשויה להיות משמעות, והשמאי הנדרש לעניין ימצא אכן שהדבר רלוונטי.

*כך למשל, במצבים של אילוץ, **אובייקטיבי**, המונע או מעכב מימוש הזכויות הבלתי מנוצלות לתקופת ביניים. כך היה בעניין חניוני מאיה, אשר אליו נידרש בהמשך. ודוק: קטגוריה זו כוללת מצבים בהם קיימת אכן מניעה אובייקטיבית כאמור, ולא כאשר קיימת מניעה סובייקטיבית או החלטה סובייקטיבית שלא לממש את הזכויות הבלתי מנוצלות באופן מיידי.*

בהקשר זה נבקש להדגיש כי העובדה שנישום בחר לבקש שימוש חורג אינה משמיעה מיניה וביה כי השימוש החורג העלה את שווי הקרקע מבחינה אובייקטיבית. יכול שנפלה טעות בהערכתו של אותו נישום (ובהקשר זה לא לכל נישום ידיעה סובייקטיבית אודות היקף זכויות לא ממומשות בקרקע או אף הערכה נכונה של ערכן), יכול שלנישום שיקולים סובייקטיביים שלא לממש את המקרקעין (קושי מימוני סובייקטיבי או טעמים סובייקטיביים אחרים). בחינת קיומה של השבחה נעשית על בסיס אובייקטיבי, והיא אינה אמורה להביא בחשבון טעמים סובייקטיביים של נישום שלא לממש באופן מיידי זכויות, אף אם הן השימוש היעיל והטוב בקרקע. אכן, ההנחה כי נישום רציונאלי יפעל למקסם את הרווחים שהוא יכול להפיק מהמקרקעין יש בה ממש, אולם היא איננה יכולה להחליף את הבחינה האובייקטיבית המתחייבת של שאלת עליית ערך הקרקע. מה גם שחוסר רציונאליות של נישום ספציפי איננה עילה לחיוב בהיטל השבחה, כי אם רק עליית שווי מקרקעין באופן אובייקטיבי.

טען כי בהתאם לערר **בעניין שמחה צבי** נקבע כי ההשבחה תימדד לפי קריטריונים אובייקטיבים של עליית ערך הנכס ולפיכך יש לערוך בחינה ספציפית של שווי הזכויות במקרקעין בשני מצבי התכנון. במקרים בהם קיימות במקרקעין זכויות בניה בלתי מנוצלות, שניצולן אפשרי באופן מיידי (זמינות למימוש) וערכם הכלכלי עולה על ערכם המצרפי של התשואה לתקופת הביניים מהשימוש החורג והערך הדחוי של ניצול הזכויות, הרי שהשימוש החורג אינו מעלה את ערכם האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי. על מנת לקבוע שלא קיימת זמינות למימוש זכויות הבניה, צריכה לחול מניעה ממשית למימוש הזכויות אך לא זו בלבד, המניעה צריכה לנבוע מאילוץ אובייקטיבי ולא מאילוץ או החלטה סובייקטיביים של בעלי הזכויות בקרקע.

אי זמינות נורמלית – בהתבסס על שומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7149/180 טען כי אומנם הזמינות לבניה אינה מיידית גם במקרקעין ריקים מבניה, אולם אי זמינות זו מובנית בכל בקשה למימוש זכויות בניה בדרך של הוצאת היתר בניה והרי שזו מגולמת בערכי הקרקע.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הפנה לשומות השמאים המכריעים המפורטות להלן, בהן נקבע כי לא קיימת השבחה עקב קבלת היתר לשימוש חורג לתקופת ביניים בקרקע ריקה:

1. שומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7149/180 מיום 11/11/2020.
2. שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 10888/14 מיום 14/09/2021.
3. שומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 10036/148 מיום 04/01/2022.
4. שומת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 3946/447 מיום 20/11/2019.
5. שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 2775/33-34 מיום 09/08/2018.
6. שומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו"ח 3941/49 מיום 17/03/2020.
7. שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 30507/39 מיום 15/12/2020.

טען כי בשומת המשיבה חושבה ההשבחה עפ"י היוון ההכנסות הצפויות מהשימוש לחניון כלי רכב לתקופת השימוש החורג ללא כל התייחסות לשווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש וללא הוכחת עליית ערך המקרקעין עקב קבלת ההיתר לשימוש החורג. בענייננו הקרקע זמינה לבניה ואין כל מניעה לניצול זכויות הבניה הקיימות במגרש. העובדה כי בעלי הזכויות בחרו לדחות את מימוש הזכויות המרביות לטובת קידום בקשה לשימוש חורג הינה החלטה עסקית/סובייקטיבית אשר אינה משקפת את השימוש הטוב והיעיל.

ציין כי נערכה שומה קודמת בנכס מושא השומה בגין שימוש חורג ממגורים/תעסוקה לחניון כלי רכב ע"י שמאי המשיבה ביום 08/05/2016, שם הובא בחשבון במצב הקודם לשימוש החורג כחניון מקדם תועלת בגין חניה פתוחה בשיעור 0.5 ביחס לחניה בתשלום.

<u>ערכי שווי מגורים</u> – בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה של פרויקטים בעלי מאפיינים דומים, התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 48,000 ₪, בניכוי מע"מ בשיעור 17% ; יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 10,000 ₪ למ"ר התקבל שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 24,000 ₪. כתימוכין הפנה ל-4 שומות שמאים מכריעים[9] מסביבת הנכס.

<u>ערכי שווי מסחר</u> – בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה, התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 30,000 ₪, בניכוי יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 6,000 ₪ למ"ר, התקבל שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 19,000 ₪. כתימוכין הפנה ל-4 שומות שמאים מכריעים[10] ול-2 הכרעות בהשגה ראשונה.

[9] שומת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 30016/111 מיום 18/06/2023 בה קבעה שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 23,000 ₪ למועד קובע 24/12/2020 ; שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 30803/11 מיום 07/05/2023 בה קבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 23,600 ₪ למועד קובע 31/08/2020 ; שומת הח"מ בגו"ח 30049/306 מיום 10/05/2022 בה קבעתי שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 17,000 ₪ למועד קובע 20/07/2019 ; שומת השמאית המכריעה אפרת שלז בגו"ח 30049/249 מיום 30/08/2021 בה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 18,400 ₪ למועד קובע 22/06/2019.

[10] שומת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 30831/2-4 מיום 22/12/2022 בה קבעה שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 20,000 ₪ למועד קובע 22/05/2021 ; שומת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 31347/1 מיום 07/07/2021 בה קבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 16,000 ₪ למועד קובע 07/01/2020 ; שומת השמאית המכריעה גבע בלטר בגוש 30074 מיום 19/12/2019 בה קבעה שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 17,500 ₪ למועד קובע 03/09/2018 ; שומת השמאית המכריעה אפרת שלז בגו"ח 30049/249 מיום 30/08/2021 בה קבעה שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 28,200 ₪ למועד קובע 22/06/2019.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ערכי שווי משרדים – בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה, התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 13,000 ₪, בניכוי יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 6,000 ₪ למ״ר, התקבל שווי מ״ר מבונה משרדים בסך 4,800 ₪. כתימוכין הפנה ל-3 שומות שמאים מכריעים[11].

חישוב ההשבחה:

שווי מצב קודם

מהות	שטח מבונה במ״ר	מקדם שווי	שווי למ״ר (₪)	סה״כ במעוגל (₪)
מחסנים למסחר במרתף (ניצול בפועל עפ״י נספח הבינוי)	140	0.4	19,000	1,060,000
מחסנים למגורים במרתף (ניצול בפועל עפ״י נספח הבינוי)	320	0.35	24,000	2,690,000
קומת קרקע מסחרית - חזית	239	1	19,000	4,540,000
קומת קרקע מסחרית - עורף	239	0.6	19,000	2,720,000
קומת מגורים (עיקרי + ממ״דים לפי 32 יח״ד כפול 45 מ״ר כולל ממ״ד)	1,440	1	24,000	34,560,000
קומות משרדים (שטח ברוטו עם העמסת שטחי שירות בשיעור של 18%)	2,323	1	4,800	11,150,000
סיכום ביניים				56,720,000
מטלה ציבורית				(300,000)
סה״כ שווי מצב קודם כזמין לבניה				56,420,000

שווי מצב חדש

מהות	שטח מבונה במ״ר	מקדם שווי	שווי למ״ר (₪)	סה״כ במעוגל (₪)
מחסנים למסחר במרתף (ניצול בפועל עפ״י נספח הבינוי)	140	0.4	19,000	1,060,000
מחסנים למגורים במרתף (ניצול בפועל עפ״י נספח הבינוי)	320	0.35	24,000	2,690,000
קומת קרקע מסחרית - חזית	239	1	19,000	4,540,000
קומת קרקע מסחרית - עורף	239	0.6	19,000	2,720,000
קומת מגורים (עיקרי + ממ״דים לפי 32 יח״ד כפול 45 מ״ר כולל ממ״ד)	1,440	1	24,000	34,560,000
קומות משרדים (שטח ברוטו עם העמסת שטחי שירות בשיעור של 18%)	2,323	1	4,800	11,150,000
סיכום ביניים				56,720,000
מטלה ציבורית				(300,000)
סה״כ שווי הזכויות כזמינות לבניה				56,420,000
דחיה לתום תקופת השימוש החורג (3 שנים, שיעור היוון 5%)				48,740,000
הכנסות ביניים מדמי שכירות ראויים ל-3 שנים (הכנסות שנתיות בסך 360,000 ₪ בהתאם לשומת המשיבה, תקופה של 3 שנים, שיעור היוון 7.2%)				940,000
סה״כ שווי מצב חדש				49,680,000

[11] שומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו״ח 30128/51 מיום 15/05/2023 בה קבעה שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 4,600 ₪ למועד קובע 30/05/2020 ; שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו״ח 30050/63 מיום 25/01/2022 בה קבע שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 4,100 ₪ למועד קובע 07/09/2020 ; שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 30050/99 מיום 16/03/2019 בה קבע שווי מ״ר מבונה לתעסוקה/משרדים בסך 4,500 ₪ למועד קובע 16/03/2019

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לשמאי המבקשת:

10.3.1. שמאי המשיבה ציין כי לאור היקף ומורכבות הפרויקט ובשל תמהיל הבעלויות קיימת דחיה מובנית של הזכויות במקרקעין, לפיכך הדחיה אינה נובעת מאילוץ אובייקטיבי.

10.3.2. שמאי המשיבה ציין כי במקרה הנדון הקרקע אינה זמינה לבניה וכי שווי השימוש המיטבי הדחוי (בניין משולב למגורים, משרדים ומסחר) מתקזז בין שני מצבי התכנון. כחיזוק לטענתו הפנה לשומת השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 30286/109.

10.3.3. מרכיב מושאע – טען כי בשומת השמאי המכריע יעקב פז[12] מיום 14/01/2021 (להלן: **שומת יעקב פז**), בנכס מושא השומה, הובאה בחשבון הפחתה בגין מושאע בשיעור של 5%.

10.3.4. מתודולוגיית השומה – טען כי בעת בחינת ההשבחה בשימוש חורג יש לבחון את ההשבחה לתקופה מסוימת כפי המבוקש. שמאי המשיבה הוסיף כי הנכס מושא השומה משמש שנים רבות כחניון ואף אם מדובר בשימוש סובייקטיבי יש להתייחס לבקשה לשימוש חורג שהוגשה לוועדה.

10.4. תגובת שמאי המבקשת לשמאי המשיבה:

10.4.1. <u>מרכיב המושאע</u> – טען כי **בשומת יעקב פז** הייתה עסקת מכר של אחד מבעלי הזכויות ולכן הייתה התייחסות למרכיב המושאע, במקרה הנדון מדובר בנכס בשלמות ולכן מרכיב המושאע אינו רלוונטי, ואף אם היה רלוונטי, היה מקום להביא בחשבון בשני מצבי התכנון.

10.5. להלן סיכום עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

שימוש חורג	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מתודולוגיית חישוב ההשבחה	תחשיב ההשבחה בשיטת ה"דלתא"	תחשיב ההשבחה בשיטת שווי המקרקעין - במצב הקודם לעומת המצב החדש
דמ"ש לחניה	₪ 1,000	₪ 1,000
מקומות חניה	30	30
שיעור היוון	6.70%	7.20%
שווי מ"ר מבונה מגורים	-	₪ 24,000
שווי מ"ר מבונה מסחר	-	₪ 19,000
שווי מ"ר מבונה משרדים	-	₪ 4,800

[12] שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 30048/6 מיום 14/01/2021.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

ההשבחה בנכס הנדון הינה בגין אישור לשימוש חורג ממגורים, מסחר ותעסוקה לחניון לתקופה של 3 שנים מיום 22/06/2022.

המחלוקת העיקרית בין שמאי הצדדים הינה מתודולוגית חישוב ההשבחה, שומת המשיבה נערכה בשיטת "הדלתא"; שומת המבקשת נערכה בבחינת שווי מצב חדש[13] לעומת שווי מצב קודם[14].

בהתחשב בתוספת השלישית לחוק התו"ב והפסיקה, ההשבחה בגין אישור השימוש החורג תיבחן תוך השוואת שווי הנכס האובייקטיבי במצב הקודם אל מול שווי הנכס האובייקטיבי במצב החדש, כפי שנבחן ע"י שמאי המבקשת, וכמפורט להלן.

במקרה הנדון לא קיימת מניעה <u>אובייקטיבית</u> למימוש זכויות הבניה מכח תכנית 12138 להקמת מבנה בן 8 קומות המשלב מגורים, תעסוקה ומסחר. מדובר בפרויקט בהיקף סביר ביחס לסביבת הנכס הקרובה, כ-70% מהחלקה הינה בבעלות המבקשת כאשר יתרת הזכויות מתחלקות בין שתי חברות נוספות בחלקים שונים. לכן, במועד אישור השימוש החורג, כ-9 שנים לאחר אישור תכנית 12138, הזכויות מכוחה הינן זמינות.

בהתאם לסעיף 1(א) לתוספת השלישית "השבחה – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בהתאם לפסיקה תכליתו העיקרית של היטל ההשבחה היא הגשמת עקרון הצדק החלוקתי, כך שהנהנה מפעולות התכנון שביצעה הרשות במימון ציבורי יחלוק את התעשרותו עם הקהילה.

בנוגע לבחינת ההשבחה כתוצאה מאישור שימוש חורג יפים דבריה של ועדת הערר בעניין **חב' קומסקו בע"מ**[15]:

"במילים אחרות, הטלת חיוב בתשלום היטל השבחה מכוח חוק התכנון והבניה כרוך בהתקיימותם של שלושה רכיבים מצטברים הכרחיים: רכיב תכנוני – אישור תכנית, הקלה או שימוש חורג; רכיב כלכלי – עליית שווי כלומר "התעשרות"; רכיב משפטי-נורמטיבי: קשר סיבתי ישיר בין הרכיב התכנוני לבין הרכיב הכלכלי. בהתקיים שלושת רכיבים אלו כולם, ורק אז, קמה הצדקה לחיוב בעל הקרקע (או החוכר לדורות) בתשלום היטל השבחה לקופתה של הועדה המקומית.

על מנת לאמוד את גובה ההשבחה במקרקעין יש להעריך את שווים פעמיים. פעם בהתאם לשווי לאחר אישור השימוש החורג (המצב החדש) ופעם בהתאם לזכויות שהיו קיימות בהם אלמלא אושר השימוש החדש (המצב הקודם). את השווי שמתקבל "במצב הקודם" מנכים מהשווי שמתקבל "במצב החדש" וזוהי אפוא ה"השבחה" (ההפרש).

..

[13] מצב חדש – הזכויות המאושרות דחויות לתום החיים הכלכליים + התקבולים מהשימוש החורג.
[14] מצב קודם – הזכויות המאושרות זמינות לבניה.
[15] ערר פת/8014/0323 **הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה נ' חב' קומסקו בע"מ**, ניתן ביום 27/08/2023.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי אובייקטיבי מיטבי בשוק החופשי: סעיף 4 (7) לתוספת השלישית מדבר על עלית ערך מקרקעין בשוק החופשי. לא על עליית ערכם בעיניו הפרטיקולאריות של בעלם. מכאן ששאלת ההשבחה אינה נבדקת לפי מבחן סובייקטיבי, הנלמד ממחיר אפשרי בפריזמה אישית, כי אם לפי מבחן אובייקטיבי בעסקה שבין קונה אלמוני מרצון לבין מוכר פלוני מרצון (תוך נטרול הציפיות לאישורו של אותו אקט תכנוני).

...

אדרבה, "קיימת תמימות דעים בפסיקה, כי המונח "שווי" המקרקעין לצורך היטל השבחה, הן למצב הקודם לאקט התכנוני והן למצב לאחר האקט התכנוני, הינו מונח אובייקטיבי והוא אינו זהה בהכרח ל-"מחיר" הסובייקטיבי של המקרקעין" (עמ"נ ת"א 39445-12-21 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אפריקה ישראל (16/05/2023)).

לצד תובנה זו יש להכיר בכך שבמגרשים מסוימים עשויה להתאפשר יותר מדרך פעולה תכנונית לגיטימית אחת לניצול הנכס. במישור הכלכלי-עיוני קיומה של חלופה או אלטרנטיבה משמעה משאב מוגבל אשר אינו יכול להשיג את כלל המטרות התכנוניות האפשריות, ולכן מבחינת דיני היטל ההשבחה יש ונדרש לבחור "במסלול" התכנוני המשיג את השווי המקסימאלי. ויודגש: כוונתנו למסלולי שימוש חלופיים המוציאים זה את זה, כאשר אין בעל הקרקע רשאי להסב לשולחן אחד ובמקביל לשולחן אחר. אי לכך לצורך אומדן שווים של נכסים שכאלו בשוק החופשי, בשונה ממחירם, מתחייב בראש ובראשונה לפרט את מגוון השימושים התכנוניים החוקיים השונים, ומתוכם לבחור את המסלול הספציפי המביא להשאת ערכם בשוק החופשי.

...

*כפי שכבר הדגשנו, בדיני השבחה שאלת השווי מוכרעת לפי מבחן שוק חופשי אובייקטיבי. לא לפי שיקולים סובייקטיביים של נישום ספציפי (מועילים או מזיקים), לרבות צרכיו האישיים בליווי פיננסי, העדפותיו המיוחדות, יכולת או ידע אישי חריג, וכל כיוצא בזאת. **על כן, בעל הקרקע החפץ מטעמיו, לרבות טעמים כלכליים-רציונאליים אישיים, לעשות בשטחו שימוש או בינוי נחות בשוויו מהמותר ממילא על פי התכנון התקף, אינו מתחייב מאליו מיניה וביה מעצם אישור בקשתו בתשלום היטל השבחה.*** (ההדגשה אינה במקור - א.ג.)*

...

איננו מקבלים את טענת הוועדה המקומית, כי לצורך החלטת השמאית המכריעה היה עליה להתחשב בצרכים, באילוצים וברצונות סובייקטיביים של המשיבה. אלו אינם חלק מיסודות הערכת השווי הקבועים בתוספת השלישית לחוק.

מכאן נעבור לטענתה הנוספת של כבוד הוועדה המקומית, ולפיה במקרה של היתר לשימוש חורג (או הקלה), יש למסות את פער הזמינות ה"אינהרנטי אובייקטיבי" שבין אפשרות ניצול הקרקע במצב התכנוני הקודם, לבין אפשרות ניצול הקרקע במצב החדש.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

אכן - כן ; על עצם קיומו של פער בזמינות הקרקע ערב המועד הקובע וביום שלאחריו קשה לחלוק. אישור בקשה להיתר לשימוש חורג מביא ל כדי סיום שלב משמעותי בהליך הרישוי לקראת תחילת ניצול הקרקע. השלמת שלב זה בהחלט עשויה ללמד , במבחן אוניברסלי שביסודו הנחת שוק משוכלל, שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין באותה נקודת זמן , על תוספת שווי . והרי דעת לנבון נקל כי תחת הנחת תכנון סטנדרטי – התמורה שתתקבל בעד מגרש בו כבר הושלמו הליכי רישוי בהחלטת ועדה תקפה , צפויה לא אחת לעלות על התמורה שתתקבל בעד מגרש מקביל וזהה ביתר מאפייניו התכנוניים והפיזיים , זולת העובדה שהליך הרישוי בו טרם החל . ובכל זאת , גם טענה זו בה אוחזת הוועדה המקומית נדחית על ידינו בשתי ידיים . הסיבה לכך נעוצה בהעדר התקיימות יתר יסודותיו ההכרחיים של היטל ההשבחה : הרכיב התכנוני והרכיב המשפטי – נורמטיבי .

עליית השווי בה מדברת הוועדה המקומית בהקשר זה , אינה נובעת , כל שכן בקשר סיבתי ישיר , מהשימוש החורג אותו התירו מוסדות התכנון . מקורה ביוזמת הנישום עצמו אשר טרח וקידם את הליכי הרישוי . וכפי שהודגש בפרשת באולינג כפר סבא :

"היטל השבחה כולל רק את 'השבחת התכנון', דהיינו את עליית השווי לה יש קשר סיבתי ישיר לפעולה התכנונית : 'היטל השבחה מוטל על השבחת תכנון ואך ורק על השבחת תכנון ... בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתכנית המשביחה . על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין , ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה"

...

על פי גישת הוועדה המקומית , השוואת המצב התכנוני הקודם ערב החלטתה בבקשה להיתר (ובנטרול עליית שווי הקשורה בה), לעומת המצב התכנוני החדש ביום שלאחריה , תצביע לעולם על תוספת זמינות ; ובמשמע : רק בשל עצם ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר וללא כל קשר למהות ושווי השימוש החורג או ההקלה , עלול הבעלים להתחייב בהיטל . זאת אף אם בפועל לא נהנה הוא ולא התעשר מהשבחה תכנונית . לטעמנו לא זה הדין .

היטל השבחה מוטל בגין ובעקבות אירוע משביח כמוגדר בתוספת השלישית . לכן , בעת עריכת שומת השבחה , יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת בקשר סיבתי ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין (וראו גם : רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ (31/12/2014)). דרישת הועדה המקומית לחיוב בהיטל השבחה בשל תוספת זמינות הנובעת מהתקדמות הליך הרישוי , חוטאת ליסוד מהותי זה הטבוע בדיני ההשבחה ועל כן נדחית היא בזאת ."

לאור כל האמור לעיל, יש להעריך את שווי המקרקעין בשלמותם ב"מצב הקודם" אל מול שווי המקרקעין בשלמותם ב"מצב החדש", באופן החישוב כפי שנערך ע"י שמאי המבקשת.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.1. שווי "מצב קודם" – שמאי המבקשת התבסס ב"מצב הקודם" על זכויות הבניה הזמינות עפ"י תכנית 12138 בהתאם לתחשיב שנערך ע"י השמאי המכריע **יעקב פז**[16] בשומתו החלוטה בנכס מושא השומה, מקובלת על התבססות זאת ואאמצה לשומתי. שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 24,000 ₪, שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 19,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה משרדים בסך 4,800 ₪, בהתבסס על נתוני עסקאות השוואה והכרעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס.

בחנתי את עסקאות ההשוואה אשר נבחנו ע"י שמאי המבקשת וכן הכרעות השמאים המכריעים. בהתאמה למועד הקובע ערכי השווי אשר הוערכו על ידו הינם סבירים ומשקפים שווי במצב הקודם בסך 56,420,000 ₪, כמפורט בסעיף 10.2 לעיל.

11.2. שווי "מצב חדש" – שמאי המבקשת העריך את שווי ה"מצב החדש" בהתבסס על שווי ה"מצב הקודם" בדחיה לתקופת המימוש החורג ובתוספת הכנסות משימוש הביניים לחניון.

לאור הוראות החוק והפסיקה, כמפורט לעיל, שאלת שווי השוק תבחן באופן אובייקטיבי תוך השוואת המצב התכנוני הקודם ערב ההחלטה לאישור השימוש החורג, לעומת המצב התכנוני החדש לאחר אישור השימוש החורג. אופן בחינת שווי המצב החדש, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת, מקובל עלי ואאמצו לשומתי.

דמ"ש לחניה – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי דמ"ש חודשיים ראויים לחניה בסביבת הנכס הינם כ-1,000 ₪ לא כולל מע"מ בהתבסס על נתוני השוואה, בין היתר, מהנכס מושא השומה.

בחנתי את נתוני ההשוואה אשר הובאו בחשבון ע"י שמאי הצדדים ומקובלת עלי הסכמתם כי דמ"ש חודשיים ראויים לנכס הינם בסך 1,000 ₪ לא כולל מע"מ.

שיעור היוון ראוי – שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור היוון ראוי של 6.7% ; שמאי המבקשת הביא בחשבון שיעור היוון ראוי של 7.2%.

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2022, נקבעו שיעורי ההיוון למשרדים, מסחר ותעשיה בשיעור 6.7%. לאור מיקום החניון ומאפייניו אביא בחשבון שיעור היוון לחניון של 6.7%, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

לאור האמור מתקבל שווי "מצב חדש" בסך 46,357,717 ₪.

מכאן עולה כי לא קיימת השבחה.

כתימוכין נוסף לקביעתי אפנה להחלטות ועדת הערר **בעניין קלדרון יצחק**[17] **ובעניין שמחה צבי**[18] כמפורט בסעיף 10.2 לעיל. מהחלטות אלה עולה כי כאשר מימוש מיידי של זכויות בלתי מנוצלות אפשרי ואין כל עיכוב/מניעה אובייקטיבית וערכן הכלכלי עולה על ערכם המצרפי של התשואה לתקופת הביניים מהשימוש החורג והערך הדחוי של ניצול הזכויות, הרי שהשימוש החורג אינו מעלה את ערכם האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי.

[16] שומת השמאי המכריע יעקב פז מיום 14/01/2021 בה קבע את ההשבחה מכח תכנית 12138
[17] ערר 85171/13 **הועדה המקומית לתו"ב חולון נ' קלדרון יצחק**, ניתן ביום 14/08/2016.
[18] ערר 85195/17 **הועדה המקומית לתו"ב נ' שמחה צבי**, ניתן ביום 21/07/2021.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ובעניינו, הקונה הסביר שיכול לנצל את הזכויות מכח תכנית 12138 באופן מיידי לא יהא נכון לשלם על המקרקעין יותר רק בשל ההיתר לשימוש החורג. לאור האמור, השימוש היעיל והטוב בנכס, למרות קבלת ההיתר לשימוש חורג לחניון, הינו מימוש מיידי של הזכויות הבלתי מנוצלות.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור השימוש החורג לחניון מיום 22/06/2022 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב עליאש 3, בשכונת "מרכז העיר", ירושלים.

12.3.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה.

12.3.3. זכויות הבניה עפ"י תוכניות בתוקף במצב הקודם.

12.3.4. הבקשה לשימוש חורג לחניון והעובדה כי אושר בעבר שימוש חורג לחניון בנכס הנדון.

12.3.5. זכויות בעלות.

12.3.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושמות מכריעות מסביבת הנכס שנערכו בסמוך למועד הקובע ובהתאמה למושא השומה.

12.3.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **לא חלה השבחה** בגין אישור השימוש החורג לחניון במקרקעין שבנדון.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL