לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 7/10/2021
מס תיק-פניה: 75-2175-2020

לכבוד:
הדר נוף טבעון
באמצעות השמאים סם רובל ויניב אסולין
דוא"ל: samroval2008@gmail.co.il

הוועדה המקומית לתכנון קריית טבעון
באמצעות השמאים אורן נס ודותן דרעי
דוא"ל: dn99@017.net.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

גוש: 10590 חלקה: 22
רחוב הרימונים 37, קריית טבעון

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין שימוש חורג.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

✓ 21/01/2020 - יום אישור ההחלטה על מתן היתר לשימוש החורג.

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 16/12/2020 בהשתתפות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי ביום שני 4/10/2021 ללא נוכחות הצדדים.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

✓ תגובת המשיבה לשומה נגדית שנערכה ע"י השמאי אורן נס מיום 01/12/2020.
✓ תגובת המשיבה למסמכים שנערכה ע"י השמאי אורן נס מיום 30/12/2020.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

- ✓ תכנית בקשה להיתר בניה חתומה + היתר בניה מס' 199 מיום 28/09/1979.
- ✓ החלטת ועדת ערר (י-ם) 29/11 ג'רוזלם גרזי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- ✓ אסמכתאות לנתוני השוואה המופיעים בשומת הוועדה.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים שלמה רובל ויניב אסולין מיום 03/11/2020.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 21/06/2020 שנערכה ע"י השמאי אורן נס.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדה, ישיבה מס' 20200001 מיום 21/01/2020.
- ✓ תגובה והתייחסות לשמאי הוועדה בטבעון – מסמך לדיון מיום 16/12/2020.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית טבעון מיום 4/8/2020.
- ✓ נסח טאבו מיום 20/10/2020.
- ✓ הערות לפרוטוקול דיון שמאי מכריע מיום 27/12/2020 מאת השמאי סם רובל.
- ✓ חוזה חכירה מיום 06/08/1998.
- ✓ הסכם מכר מניות מיום 23/10/2007.
- ✓ הסכם מכר מניות מחודש אוקטובר 2017.
- ✓ הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 6/2/2000+ תוספת להסכם שכירות מיום 1/1/2016.
- ✓ חלק מפרוטוקול דיון בבית משפט מחוזי בחיפה - פר"ק 17218-09-17 רמת טבעון- מעונות הורים בע"מ ואח' נ' אשד ואח' מיום 31/10/2017.
- ✓ מכתב ממשרד הבריאות מיום 10/07/2018 (אי עמידה בהוראות הפרוגרמה 2016 – נוף טבעון).
- ✓ מכתב ממשרד הבריאות מיום 08/01/2020 (אי עמידה בפרוגרמה 2016- הודעה על דחיית תהליך סגירת המוסד – נוף טבעון).
- ✓ הצעת מחיר עבור משאבת כיבוי אש ומאגר מים מיום 13/12/2020.
- ✓ הצעת מחיר למעלית מיום 01/03/2020.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	10590
חלקה:	22
כתובת:	רחוב הרימונים 37, קריית טבעון
שטח החלקה הרשום:	5,318 מ"ר
שטח המבנה הנישום המשמש כבית אבות:	610.20 מ"ר (בהתאם להחלטת הוועדה)
מהות הנכס הנישום:	מבנה המשמש כבית אבות
סוג המימוש:	שימוש חורג לתקופה של 3 שנים

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנישום מצוי ברחוב הרימונים בקריית טבעון הוותיקה. באזור בנויים בתי מגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים ותיקים לצד מחודשים וחדשים וכן אצטדיון הספורט היישובי מוסדות ציבור ואזור מסחר שכונתי. האוכלוסייה הינה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה. בשכונה קיים פיתח סביבתי מלא.

מתחם בית אבות "נוף טבעון" מתפרס על שטח של כ - 20 ד' והוא ממוקם בחלק המערבי של היישוב על צלע גבעה הפונה והחשופה לאזור התעשייה של מפרץ חיפה.

חלקה 22 בשטח רשום של 5,318 מ"ר מהווה חלק ממתחם בית האבות, עליה מצויים 2 מבנים, המבנה המרכזי (הנכס הנישום) ומבנה נוסף בן 2 קומות מעל קומת עמודים.

הנכס הנישום הינו מבנה דו קומתי בשטח של כ- 610 מ"ר, המשמש כבית אבות.

גבולות החלקה:

צפון – חלקה 23 – שטח פתוח המהווה חלק ממתחם בית האבות.

מזרח – חניות + כביש רחוב הרימונים.

דרום – חלקה 21 - עליה בנוי בית מגורים.

מערב - שטחים פתוחים ומעבר להם כביש 75.



סימון חלקה 22 (בשלמות) על גבי צילום אוויר מתוך אתר gov-map

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 20/10/2020, רשומה חלקה מס' 22 בגוש 10590 ע"ש: קרן קיימת לישראל 104 (בשלמות).

שטח החלקה הרשום: 5,318 מ"ר

<u>חכירות</u>:

ביום 23/12/1998 נרשמה חכירה ראשית לטובת אדגר נוף טבעון בע"מ בתנאי שטר מקורי[1] מס' 28681/1998/1 עד ליום 28/02/2045.

הערות:

ביום 17/09/2020 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין[2] תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית טבעון.

6.2 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה שנערך ונחתם ביום 06/08/1998 בין מנהל מקרקעי ישראל ובין אדגר נוף בע"מ הוחכר מגרש בקריית טבעון בהתאם לתנאים הבאים:

פרטי הנכס:

גוש:	10478	חלקות:	64 (בשלמות), 65 (בשלמות) ו-125 (בשלמות).
גוש:	10590	חלקות:	22 (בשלמות) ו-23 (בחלק).
לפי תכניות:	ג/84 ו- ג/408		
השטח המוחכר:	20,032 מ"ר		
תקופת חכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 01/03/1996 ועד - 28/02/2045.		
קיבולת הבניה:	3,229 מ"ר מבונים		
מטרת חכירה:	בית אבות		
ייעוד:	שטח למוסד		
דמי חכירה:	דמי חכירה מהוונים		

6.3 הסכמי מכר

6.3.1 <u>הסכם מכר 2007</u>

הוצג בפני הסכם מכר מניות החברה מיום 23/10/2007.

מקרקעי החברה הנמכרים הינם מקרקעין בשטח כולל של כ - 20 ד' המצויים בקריית טבעון והידועים כחלקות 64, 65 ו- 125 בגוש 10478, חלקות 22, ו- 23 (בחלק) בגוש 10590.

6.3.2 <u>הסכם מכר מניות 2017</u>

הוצג בפני הסכם מכר מניות מחודש אוקטובר 2017.

---

[1] שטרי תיקון 28681/1998, 710/1956

[2] בקשה מיום 08/09/2020 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

מקרקעי החברה הנמכרים הינם מקרקעין שעליו בנוי בית הורים "נוף טבעון" בכתובת אורנים 56-58 קריית טבעון הידועים כחלקות 64, 65 ו- 125 בגוש 10478, חלקות 22, ו- 23 (בחלק) בגוש 10590, עליהם בנוי בית הורים "נוף טבעון" המושכר בשכירות בלתי מוגנת לרמת טבעון מעונות הורים בע"מ לצורך הפעלת בית הורים.

6.4 הסכם שכירות

- הוצג בפני הסכם שכירות בלתי מוגנת מפברואר 2000 אשר נחתם בין אדגר נוף טבעון בע"מ (המשכיר) לבין רמת טבעון, מעונות הורים בע"מ (השוכר).

הנכס המושכר הינו 4 מבנים הבנויים על החלקות הבאות:

חלקה 46 בגוש 10478 בשטח 1,299 מ"ר

חלקה 65 בגוש 10478 בשטח 5,701 מ"ר

חלקה 125 בגוש 10478 בשטח 3,978 מ"ר

חלקה 22 בגוש 10590 בשטח 5,318 מ"ר

וחלקה 23 בגוש 10590 בשטח 3,964 מ"ר

מטרת השכירות: ניהול בית אבות ובית חולים.

תקופת השכירות: 15 שנים החל מיום 01/01/2000 ועד ליום 31/12/2014.

דמי השכירות החודשיים: 110,000 ₪ + מע"מ צמודים למדד דצמבר 1996.

- הוצג בפני מכתב הסכמה מאת השוכרים מיום 05/11/2014 להארכת הסכם השכירות לתקופה של 5 שנים עד ליום 31/12/2019. מוסכם בין הצדדים כי עד 31/12/2014 ידונו בתוספת שכ"ד שתהיה מקובלת על 2 הצדדים.
- הוצגה בפני תוספת להסכם שכירות אשר נחתמה ביום 01/01/2016 לפיה ההסכם יוארך ב- 12 חודשים מיום 01/01/2016 ועד ליום 31/12/2016 באותם התנאים של ההסכם המקורי.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום לתוקף	י.פ. תוקף
ג/84		21/03/1946	1483
ג/400		10/01/1963	989
ג/405	תוכנית מאוחדת טבעון	05/05/1972	1820
טב/127	תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים	13/10/1996	4448
טב/34	תוכנית מתאר חלקית לקריית טבעון	22/11/1999	4825
טב/106	רח' רמז, רימונים, אלונים, אורנים- קריית טבעון	08/05/2002	5073
טב/מק/233	קו בנין לקירוי משטחים בחזית הרחוב	24/03/2003	5169
טב/מק/210	תוכנית בינוי למגורים ברחבי הקריה	28/06/2006	5545

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

7.1.2 <u>ג/84 פורסמה למתן תוקף ביום 08/01/1946 בי.פ. 1483:</u>

התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד מלונאות.

התוכנית מגדירה גודל מגרש מינימלי 2.5 ד'. מבנה בן 2 קומות בשטח של 20% לקומה ובנוסף 20% למבנה חוץ.

7.1.3 <u>תכנית ג/405 פורסמה למתן תוקף ביום 05/05/1972 בי.פ. 1820:</u>

יעוד: בתי מלון

שימושים:

1) בית מלון
2) פנסיונים
3) משתלות, גני ירקות, מחסני כלים, בניינים ומתקני אינסטלציה לאספקת מים וחשמל.
4) בניינים אחרים הקשורים בבית מלון.

טבלת זכויות בניה:

שטח מגרש במ"ר	שטח מכסימלי לבניה לקומה	שטח מכסימלי לגזוזטרה ומרפסת	שטח מכסימלי למבני עזר	שטח מכסימלי למבני גרג'	גובה מכסימלי של בניינים	גובה פנימי של קומה בבניין		חזית מינימלית של מגרש	מרווחים מינימליים		
						קרקע	א'		חזית	צד	אחורי
2,500	20%	X	3%	7%	X	2.8 מ'	2.6 מ'	25 מ'	10%	4	+ 8

הערות לטבלה:

סימן + : בהתאם לאישור הוועדה המקומית.

סימן X : הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית יכולה לתת הקלות בהתאם למצב הטופוגרפי של כל מגרש.

7.1.4 <u>תוכנית טב/106 פורסמה למתן תוקף ביום 05/05/2002 בי.פ. 5073:</u>

יעוד: שטח בית מלון.

תכליות: שטח בית מלון ישמש לבניית מלון בהתאם להוראות ג/405.

המגרש לבניית בית מלון כולל שני יעודים - חלקות 65 ו- 22 משמשות לבניה, חלקות 126, 125, 23 משמשות כשטח פרטי פתוח לשירותי המלון.

גודל מגרש מינימלי: 2,500 מ"ר

זכויות הבניה: בהתאם להוראות ג/405

7.2 <u>רישוי</u>

7.2.1 <u>היתר בניה מס' 199:</u>

ביום 28/09/1979 ניתן היתר מס' 199 לתוספת בניה לפיו תותר בניית בית הבראה - 6 חדרי מגורים עם שירותים צמודים. להלן טבלת שטחי הבניה

קומה	קיים במ"ר	מוצע במ"ר	סה"כ במ"ר
מרתף	562	274	836
כניסה הקובעת לבניין	758		758

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

קומה	קיים במ"ר	מוצע במ"ר	סה"כ במ"ר
א	490		490
ב	490		490
סה"כ	2,300 מ"ר	274 מ"ר	2,574 מ"ר

שטח התוספת הינו 274.05 מ"ר.

7.3 <u>מצב חדש</u>

7.3.1 <u>בקשה 20180374/1:</u>

ביום 21/01/2020 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קריית טבעון" בישיבתה מס' 20200001 בקשה מס' 20180374/1 לשימוש חורג מ"מלונאות" ל"בית אבות" למשך 5 שנים.

<u>מהות הבקשה</u>

בקשה לשימוש חורג בשטח שייעודו מלונאות לשימוש בית אבות במבנה המערבי בחלקה.

על החלקה קיימים 2 מבנים:

המבנה המזרחי - לא בשימוש.

המבנה המערבי - משמש כבית אבות (קיים ומתפקד).

הבקשה כוללת תוספת שטח לבניה עבור מדרגות ומעלית לשם הנגשה של המבנה והתאמה לדרישות משרד הבריאות, שינויים פנימיים.

השימוש החורג מבוקש ל- 5 שנים. הבקשה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

שטחים (לפי הבקשה):

קומה	שימוש	שטח קיים במ"ר	שטח מבוקש במ"ר
מסד	בית אבות	130.20	37.80
קרקע	בית אבות	417.00	25.20
סה"כ		547.20	63.00
סה"כ שטח		610.20 מ"ר (קיים ומבוקש) 11.47% בניה	

<u>החלטת הוועדה</u>

אישור הבקשה לשימוש החורג להתאמת השימוש המתקיים כיום במבנה. היזם נמצא בתהליך קידום תוכנית מפורטת לשינוי ייעוד לבית אבות ומגורים. הצפי לאישורה של התוכנית והוצאת היתר בניה כדין יכול להיות כ-3 שנים ועל כן הוחלט לאשר שימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

הבקשה כיום מהווה חלק ממתחם בית האבות, נדרש לקדם הליך שימוש חורג גם למבנה הצפוני במתחם, המהווה גם הוא שימוש חורג מהייעוד המותר בתב"ע.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

8. שומות הצדדים

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורה של הבקשה לשימוש חורג:

מהות	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
בקשה 20180374/1	21/01/2020	₪ 224,978	אין השבחה

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מהות ההשבחה

9.1.1 שמאי המשיבה

במצב הקודם הקרקע הינה ביעוד למלונאות, ולכן הבקשה להיתר לבית אבות מהווה שימוש חורג.

מהות ההשבחה הינה היתרון הכלכלי הנובע מאישור השימוש החורג לפרק זמן של 3 שנים.

בהתייחס לשומה הנגדית בדבר העדר שימוש חורג ע"פ שלושת ההיבטים, להלן תגובת שמאי המשיבה:

9.1.1.1 היבט משפטי תכנוני

המצב התכנוני הקודם ע"פ תוכניות מאושרות הינו בית הבראה/בית מלון בלבד.

א) לגבי תוכנית טב/מב/92

שמאי המבקשת מצא בתוכנית טב/במ/92 תכלית של "שטח למוסד בעל אופי מסחרי" אותה הוא מנסה לקשור למיקום אחר בקרית טבעון. תוכנית טב/במ/92 לא חלה על המקרקעין נשוא ההשבחה. תכנית זו שינתה את הוראות תכנית ג/84 רק בתחום ה"קו הכחול" של תשריט התוכנית. היכן שהרשות המקומית מצאה לנכון כי קיים צורך להקמת מוסד בעל אופי מסחרי.

טענת שמאי המבקשת כי אופנת בית המרגוע פסקה להיות אטרקטיבית אינה מאפשרת ניצול זכויות בניה למטרה שונה מהתכליות/יעודים בתב"ע המאושרת שהינה בית מלון בלבד.

ב) לגבי שימוש בפועל כבית אבות וחיוב ארנונה בהתאם

טענת המבקשת כי לאורך השנים הוועדה לא באה בדרישות בגין השימוש במתחם לבית אבות אינה נכונה. הסיבה היחידה לכך שהליך הרישוי לבית אבות לא בוצע הינה מסמוס הנושא ע"י בעלי הזכויות. בתיק הנכס בוועדה המקומית קיימות תכתובות בנושא עוד משנות ה-80 וכן מסמכים המעידים הן על הייעוד למלונאות והן על נושא היעדר רישוי לשימוש המתבצע בפועל כדלקמן:

- ✓ מכתב מיום 07/09/1986 מאת מהנדס המועצה אל ראש המועצה.

"הנדון: פנסיון מרגוע לעובד

ע"פ תכנית בנין עיר ג/405 החלה על השטח שבנידון ניתן להקים ולתפעל במקום בית מלון או פנסיונים בלבד. התכנית אינה מאשרת הקמה והפעלת בית אבות מכל סוג שהוא."

- ✓ מכתב מיום 23/12/1987 מאת מזכירת הוועדה המקומית אל הנהלת מרגוע לעובד בית אבות רמת טבעון.

"הנדון: בית מרגוע לעובד בקשה לשימוש חורג חלקה 22 בגוש 10590."

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

- ✓ תכתובת מיום 11/10/1988 לפיה יש לדרוש רישיון עסק וכן הכנת תב"ע לשינוי יעוד לשימוש כבית אבות.
- ✓ תכתובת מיום 28/09/1988 לפיה בין היתר בית האבות שהוקם במקום והקיים בפועל לא קיבל רישוי מטעם המועצה המקומית. וכן לפי תוכנית ג/405 וכן ע"פ תוכנית טב/34 המופקדת כל החלקות מיועדות לבית הבראה.

לטענה כי ניתן רישיון עסק ונגבתה ארנונה בהתאם לשימוש בפועל אין רלוונטיות לשימוש החורג. לחיובי הארנונה אין כל קשר לייעוד התב"ע. אגף הארנונה גובה בהתאם לצו הארנונה של הישוב עפ"י השימוש בפועל ולא עפ"י היעוד בתב"ע.

על פי צו הארנונה של הישוב עולה כי הגביה הינה בהתאם לשימוש בפועל:

> "5. (א) מועצה לא תשנה בשנת כספים מסוימת סוג, סיווג או תת סיווג של נכס, באופן המשפיע על סכום הארנונה שרשאית הרשות המקומית להטיל לפי תקנות אלה, ולפי החוק, ואולם רשאית היא לשנות סיווג נכס אם בפועל השתנה השימוש בו."

משך החריגה ו/או העדר חיוב לשימוש חורג בעבר ו/או חיובי ארנונה, אינם מהווים ואינם מקנים ייעוד חדש שלא כלול בהוראות התב"ע החלה על המקרקעין.

ג) <u>לגבי העדר הגדרה לשימוש בית אבות בתב"ע</u>

העדר של הגדרה ספציפית בתב"ע ליעוד מסוים לא מקנה את הזכות התכנונית להשתמש במקרקעין ליעוד שאינו חלק מקשת התכליות המוגדרות בתב"ע החלה עליו. התב"ע החלה על המקרקעין נשוא ההשבחה בגין השימוש החורג ברורה, מדובר בהגדרה חד חד ערכית לבית מלון ואין להקיש מכך כי ניתן להשתמש במקרקעין למטרות אחרות.

ד) <u>לגבי מטרת החכירה בחוזה החכירה מול רמ"י</u>

הרישום בחוזה החכירה "בית אבות" אינו קובע הוראות תכנוניות ונעשה על דעת רמ"י בלבד, הוועדה המקומית אינה אחראית לרישומי רמ"י.

ה) <u>לגבי פס"ד יד חרוצים</u>

פסק דין יד חרוצים אינו רלוונטי למקרה הנדון, מהסיבה שבמקרה של יד חרוצים השימוש במסגרת ההיתר החדש שבגינו חייבה הוועדה המקומית בהיטל השבחה היה כלול בקשת השימושים של התב"ע שחלה על המקרקעין. הדבר אינו דומה למקרה הנדון בו התכלית היחידה בתב"ע הינה לבית מלון. לתפיסת המשיבה פס"ד יד חרוצים מחזק את החלטת הוועדה המקומית לחייב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתוכנית.

לסיכום - מכל האמור קובע שמאי המשיבה כי מדובר בשימוש חורג מתוכנית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

9.1.1.2 <u>היבט עסקי</u>

כמענה לשומה הנגדית נאמר כי וודאות עסקית ו/או העדר וודאות עסקית ו/או "אספקט עסקי" ו/או שיקול עסקי של יזם ביחס לשימוש מועדף אינה יוצרת תכליות ושימושים חדשים בהוראות התב"ע. וודאות עסקית מוכיחים באמצעות תחשיבים ולא בצורה "פילוסופית".

בהתאם להסכם המניות מיום 23/10/2007 מוכח כי ידעו בעלי הזכויות כי הן מצויות בשימוש חורג. זאת ניתן לראות בסעיף 11 להסכם:

11. <u>טיפול בהליכי רישוי הדיור המוגן</u>

11.1 מוסכם בזאת כי לאור העובדה שאדגר קידמה במשך השנים האחרונות, את התב"ע החדשה להקמת דיור מוגן במקרקעין תינתן לה אפשרות להמשיך ולקדם את הליכי אישור התב"ע החדשה כמפורט להלן: .....

11.2 אם התב"ע החדה תאושר כדין תוך תקופה של 30 חודשים ממועד הסגירה, ישולם ע"י החברה לבעלות המניות סך השווי ל- XXXX = מע"מ כדמי טיפול. ....

מדמי הטיפול יופחת סכום היטל ההשבחה על פי השומה שתוצא לחברה מטעם הועדה המקומית (בכפוף לזכות הערעור על השומה....

מסכום היטל ההשבחה שיופחת מדמי הטיפול ינוכה החלק היחסי בסכום היטל ההשבחה המתייחס לתוספת חדרים בבית האבות (לרבות המחלקה הסיעודית), אשר נכללה בתב"ע החדשה שאושרה....."

בסעיף 2.8 מוזכרת תב"ע בהכנה כדלקמן:

2.8 "התב"ע החדשה" – תכנית בנין ערים מס' טב/192/ב' המצויה במועד החתימה על הסכם זה בהליכי מתן תוקף בוועדה המחוזית לתכנון ובניה בחיפה.

כלומר עוד לפני ההסכם בשנת 2007 ידעו בעלות הזכויות כי היעוד של המצב הקודם הינו מלונאות וזאת כעולה ממטרת התוכנית שלבסוף נדחתה:

"מטרת התוכנת ועיקרי הוראותיה:

מטרות:

- שינוי יעוד משטח לבית הבראה ומשטח למגורים לשטח לבית אבות ובית הבראה...."

ההסכמים שהוצגו מהווים הסכמי מכר למניות של חברות, בחלקם נערכו בין חברות קשורות, בחלקם כוללים תמורות נוספות. אין להתבסס על התמורה המצוינת בהם ביחס לשווי המקרקעין, שכן התמורה תלויה בגורמים נוספים הקשורים בעסקת מניות. ככל ויוחלט כן להתבסס על הנגזרת לכאורה של עסקת המניות (16,600,000 ₪ כפי שרשם שמאי המבקשת), אזי האמור בהסכמי המניות בסעיף 11 רק מחזק את העובדה שמדובר בסכום המייצג מצב קודם כ"בית מלון".

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.1.3 <u>היבט השמאי</u>

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת אשר מבצע ניתוח של עסקת המניות משנת 2017 ומגיע למסקנה כי שווי מ״ר בנוי לבית מלון בצפון הארץ עולה על שווי מ״ר בנוי לבית אבות בטבעון ומכאן כי לא קיימת השבחה, עונה שמאי המשיבה כדלקמן:

- ✓ מדובר בעסקת מניות. אין להסיק מעסקת מניות לשווי של מקרקעין.
- ✓ העסקה משנת 2017, והמועד הקובע הינו 20/2/2020.
- ✓ גם לו היינו פועלים לשיטתו של שמאי המבקשת ומניחים כי מדובר בתמורה של 16.6 מיליון ₪ עבור המקרקעין תתקבל המסקנה כי מדובר בתמורה המשקפת שווי שוק אובייקטיבי. כלומר, עסקה של קונה מרצון למוכר מרצון כאשר כל הנתונים הפיסיים, התכנוניים, רישוי וקניין ידועים לקונה ולמוכר. ומכאן מובן כי הרוכש ידע כי המקרקעין הינם ביעוד בית מלון והשימוש בפועל כבית אבות אינו חוקי. כמו כן עולה מהשומה הנגדית כי הרוכש אף התכוון להקים פרויקט מלונאי. המסקנה הנובעת מכל האמור היא כי מחיר הרכישה ע״ס 16.6 מיליון ₪ כמשקף שווי שוק של המקרקעין חלקי השטח הבנוי יתקבל שווי ממוצע של 3,450 ₪/ מ״ר בנוי בית מלון. ואם יטען שמאי המבקשת כי הרוכש שיקלל שימוש ביניים כ״בית אבות״ ללא היתר אזי השווי פר מטר לבית מלון אף יקטן.
- ✓ טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת מתעלם מהסכם שכירות של חלק מהמתחם אותו הוא מציין בתיאור המצב המשפטי בשומתו לפיו קבע כי שווי מ״ר בנוי הינו 8,764 ₪. מניתוח זה ניתן לראות בבירור את ההשבחה 3,450 ₪/מ״ר בנוי לבית מלון מול 8,764 ₪/מ״ר בנוי כבית אבות.
- ✓ טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת מתייחס לשני נתונים של עסקאות לבתי מלון שהוצגו בשומת הוועדה ללא ביצוע התאמה למיקום, בעוד שקריית טבעון מהווה יישוב קטן המשמש למגורים. השימוש למלונאות ככל והנו בעל ערך כלשהו בקרית טבעון נחות באופן משמעותי ביחס לשימוש למלונאות בצפת ו/או בצפון הארץ.

9.1.2 <u>שמאי המבקשת</u>

מהות ההשבחה - גם במצב הקודם ניתן היה לבנות בית אבות ולכן אין שימוש חורג ואין השבחה.

את בחינת ההשבחה בשימוש החורג ניתן לבחון ב- 3 היבטים שונים המובילים למסקנה כי אין השבחה בגין השימוש החורג:

א. ההיבט המשפטי תכנוני
ב. ההיבט העסקי
ג. ההיבט השמאי

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

9.1.2.1 <u>היבט משפטי תכנוני</u>

שומת הוועדה המקומית נערכה בהנחה שהבקשה לשימוש חורג הינה מתוכנית.

לדעת שמאי המבקשת לא כך הדבר. וזאת ע"פ הנימוקים הבאים:

א) <u>תוכנית טב/מב/92</u>

במועד הוצאת היתר הבניה על פי תכנית ג/84 לא הייתה הגדרה תכנונית "לבית אבות" בקרית טבעון מאחר והאוכלוסייה הייתה אז צעירה ולא היה לכך צורך. רק בשנת 1994 אושרה תוכנית טב/במ/92 (שאיננה מתייחסת למתחם נשוא השומה) המהווה שינוי לתוכנית ג/84 שבה הוגדרה תכלית תכנונית חדשה "שטח למוסד בעל אופי מסחרי" אשר הגדרתו:

> "שטח עבור מוסד שמטרתו לשמש הציבור כבית הורים עבור קשישים עצמאיים, תשושים וסעודים. בשטח ימוקמו כל השירותים הדרושים לתפעול תקין של המוסד."

המבנה נשוא השומה נבנה בחלקים כבית הבראה של ההסתדרות בשנות החמישים והשישים של המאה הקודמת, בתקופה זו עדיין לא הייתה קיימת תוכנית מתאר ישראלית לקריית טבעון, והתכנון נשען על תוכנית מנדטורית משנת 1946.

בתוכנית מתאר זו עדיין לא היה קיים יעוד בית אבות, התוכניות הנקודתיות עדיין היו בחיתוליהן וחיכו לתוכנית מתאר ישראלית שאושרה רק בשנת 1972.

התוכנית הנקודתית הראשונה שהתייחסה לבית אבות באופן מפורש הינה כאמור טב/92 משנת 1994.

בבדיקה שנערכה נמצאו מספר בתי אבות וותיקים בטבעון שמרביתם הוקמו על קרקעות שייעודן מגורים:

1. בית אבות נוף החורש ברחוב החורש 19 בנוי במגרש שייעודו מגורים א לפי טב/34.
2. בית אבות עדנה ברחוב קק"ל 76 בנוי על מגרש בייעוד מגורים א לפי טב/99.
3. בית אבות כרמלה ברחוב הדגניות 8 בנוי על מגרש שייעודו מגורים א לפי טב/34.

באחת מוועדות הערר לתכנון ובנייה בטבעון, ערר מס' 51/10, הגיע התיק של בית האבות עדנה לדיון עקב בקשת התרחבות שסורבה על ידי הוועדה המקומית ושם צוין במפורש שבית האבות נמצא על מגרש שייעודו אזור מגורים א, והוועדה קבלה זאת כמובן מאליו.

מכיוון שבית אבות הינו "ייצור כלאיים" בין מגורים למלונאות, כך ישנם גם בתי אבות שמתנהלים במבנים ששימשו בתי מלון למשל:

- ✓ בית אבות עדן בנהריה קיים במבנה ששימש בעבר כמלון עדן.
- ✓ בית אבות ירדן בנהרייה קיים במבנה ששימש בית הבראה ירדן.
- ✓ מלון חן ומלון דיפלומט משמשים כמקבצי דיור לאוכלוסיית עולים מבוגרת. מקבצים הדומים בתפקודם לבתי מלון.

מסקנתי שלו היו רוצים להקים בית אבות בשנים עברו עת לא הייתה עדיין הגדרה תכנונית לבית אבות במגרש שייעודו מלונאות, סביר להניח שהיה מתקבל היתר בניה, זאת כנראה הסיבה לכך שהוועדה המקומית לא נקטה במשך עשרות שנים כנגד בית האבות שפעל בשם "אתגר נוף טבעון" בצעדי אכיפה כל שהם, וגם לא תבעה היטל השבחה מהבעלים הקודמים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ב) <u>השימוש בפועל וחיוב ארנונה בהתאם</u>

השימוש בפועל בנכס כבית אבות בנסיבות התכנוניות הנתונות מצביעות על כך שהשימוש החורג בנסיבות המתוארות הינו מהיתר ולא מתוכנית.

במידה ואכן כך הדבר הרי מתן היתר פטור מהיטל השבחה.

בעת אישור היתר הבנייה המקורי למבנה נשוא השומה לשמש כבית מרגוע בשנות ה- 60 וה- 70 של המאה הקודמת חלה על המתחם התוכנית המנדטורית ג/84 שקבעה את יעוד הקרקע למלונאות. גם התוכנית המאוחרת יותר השאירה יעוד זה בעיינו. אולם, ע"פ התנהגות מועצת קריית טבעון מצד אחד ומנהל מקרקעי ישראל מצד שני, ניתן לקבוע בוודאות שלו היה מתבקש היתר בניה או שינוי שימוש בתקופה זו של שנות ה- 60, 70 , 80 של המאה הקודמת מבית מרגוע לבית אבות על בסיס התוכנית המאושרת, ההיתר היה ניתן ללא צורך בשינוי תכנוני במתחם. והראיה לכך הינה שהוועדה המקומית אישרה משך עשרות בשנים את השימוש במבנה כבית אבות ונתנה רישיון עסק כדין, אף גבתה ארנונה עשרות בשנים מבית אבות, כאשר על מסמכי הארנונה מצוין במפורש שמדובר בבית אבות.

ג) <u>העדר הגדרה לשימוש בית אבות בתב"ע</u>

בהעדר הגדרה תכנונית ספציפית לבית אבות, הרי השימוש של בית אבות יכול להיכלל תחת הגדרה של מלונאות, בהיותם שימושים המשלימים זה את זה.

לדעת שמאי המבקשת, הסיבה לאי דרישת היטל השבחה, הינה כי בתקופה בה הוקם בית המרגוע "נוף טבעון" עדיין לא הייתה קיימת הגדרה תכנונית "בית אבות" והוועדה ראתה בשימוש לבית אבות כזה שאיננו שונה מהותית ממלונאות, בעוד שבית אבות משמש אכסניה לאורחים לפרק זמן ארוך, בית מלון משמש אכסניה לאורחים לפרק זמן קצר, בשני המצבים אין כלל זכויות קנייניות לדיירים בנכס והם אורחים ארעיים. לכן הוועדה לא התייחסה לשימוש במבנה כשימוש חורג. כאשר יתכננו היזמים תוכנית חדשה להרחבת הבנייה במתחם לבית אבות מודרני, תקום לוועדה זכות לדרש היטל השבחה בגין הרחבה מעין זו.

ד) <u>מטרת החכירה בחוזה מול רמ"י</u>

גם רשות ממלכתית נוספת – מנהל מקרקעי ישראל – החכירה את הנכס בשנת 1989 ל- 49 שנה לתכלית של בית אבות תוך ציון שייעודי הקרקע נקבעו בתוכניות ג/84 ו- ג/405.

ע"פ נסיבות העניין ניראה אך טבעי שכך ינהגו הרשויות המוסמכות.

ה) <u>פס"ד יד חרוצים</u>

כאשר נקודה תכנונית זו מוסכמת, הרי יחול כאן הכלל המשפטי אשר נפסק על ידי בית המשפט העליון בתיק בר"מ 2283/18, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (המבקשת) נגד נכסי יד חרוצים בע"מ (המשיבה) בהרכב של שלושה שופטים שפסקה ששימוש חורג מהיתר איננו חייב בהיטל השבחה:

> "14. מתן היתר לשימוש חורג כאשר השימוש אינו חורג מהתוכנית הקיימת, היא פעולה מתחום הרישוי בלבד, אשר אינה משנה א המצב

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

התכנוני של המקרקעין. הענקת אף אינה כרוכה על פי רוב, בעבודת תכנון מקיפה הכרוכה בהשקעה מצד הוועדה המקומית. כפי שציין היועץ בעמדתו, הוועדה המקומית תידרש לבחון במקרים אלה את התאמתו של המבנה הקיים לשימוש החדש המבוקש עבורו, בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית שחולשת על המקרקעין. על פי רוב ניתן להניח כי תהא זו בדיקה פשוטה, אולם יתכן שיהיו מקרים שבהם היא תהיה מורכבת יותר.

15. מכל הטעמים הללו, אין לראות במתן היתר לשימוש חורג מהיתר פעולה המצדיקה חיוב בהיטל השבחה. אכן קיבעה זו אינה מבוססת באופן בלעדי על לשון החוק, שאינה מגדירה באופן מפורש כי המונח "שימוש חורג" המופיע בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק נוגע אך ל"שימוש חורג מתוכנית". עם זאת כפי שהובהר הן בפסק דינו של בית המשפט המחוזי והן בעמדת היועץ, היא מבוססת על גישת הפרשנות התכליתית הנוהגת בפסיקה בדיני המס בכלל ובנושא של היטל השבחה בפרט"

לסיכום הנושא התכנוני קובעת המבקשת כי לאור שילוב נימוקים תכנוניים ומשפטיים ניתן לקבוע כי אין שימוש חורג מתוכנית אלא לכל היותר שימוש חורג מהיתר, ולכן הוא פטור מהיטל השבחה.

9.1.2.2 <u>היבט עסקי</u>

שני סוגי הנכסים, בית מלון מצד אחד ובית אבות מצד שני הינם באופיים העסקי מאוד דומים, בעוד שהראשון נותן שירותי אירוח מלאים לטווח קצר השני נותן שירותי אירוח מלאים לטווח ארוך, אין וודאות עסקית לקבוע מהו "השימוש הטוב והיעיל" מבין השניים.

הראיה לכך, שבעלי הנכס בעבר חברת "אדגר נוף טבעון" שרכשו את המתחם מחברת "מרגוע לעובד" לאחר שזו הפסיקה את פעילותה מהעדר כלכליות, התכוונה להקים במתחם פרויקט מלונאי רחב היקף בהשקעה גדולה ביותר ובתמיכה בנק מלווה.

ראה פרסום מהעיתונות הכלכלית של אותם הימים:

"בנק לאומי הילווה לפי כחודשיים לחברת אתגר נוף טבעון 11.2 מיליון שקל שהם 3.2 מיליון דולר, למימון רכישת מתחם בקרית טבעון ב- 2.85 מיליון דולר.

....

אתגר נוף טבעון קנתה בנובמבר 1996, מחברת מרגוע לעובד, 20.3 דונם בקרית טבעון ב- 12.2 מיליון שקל, כולל הצמדה ותשלום דמי היוון"

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

מנגד זה קיימת דוגמא הפוכה, שבה בעלי בית אבות קיים ופעיל שנים רבות (פעל בשנים 1988-2012) ברחוב ברדיצ'סבקי 14 בתל אביב ביקשו לשנות את השימוש המותר לבית מלון בוטיק. והוא קרוי כיום מלון ברדיצ'בסקי.[3]

מדובר במוצרים דומים של שירותי אכסון ותרומתו הכלכלית של כל אחד ממוצרים אלו מושפעת מאד מהמיקום ומהרכב האוכלוסייה אותו הוא בא לשרת.

ישנם מקומות שבהם בתי אבות הפכו למלונות וישנם מקומות שבהם בתי מלון הפכו לבתי אבות.

<u>מסקנה</u>

מאחר ואין וודאות עסקית באשר לשימוש המועדף המהווה את "השימוש הטוב היעיל" אין מקום לקבוע כי קיימת השבחה.

9.1.2.3 <u>היבט שמאי</u>

כדי להוכיח קיום השבחה בין שימושי קרקע או שימושי מבנים נדרש להיעזר בראיות מהשטח. ההשבחה צריכה להראות באופן מובהק כי התמורה בגין שינוי היעוד משביחה את הנכס.

הנכס הקיים בשימוש לבית אבות ממוקם במתחם בשטח 20 דונם ועליו 4 מבנים ישנים (אשר שימשו בעבר כבית הבראה "מרגוע לעובד") בשטח כולל של 4,800 מ"ר (בתוכם כלול המבנה הנישום בשטח של כ-540 מ"ר).

המתחם נמכר בשני חוזי מכר נפרדים לפיהם התמורה הכוללת הינה 16.6 מיליון ₪ נכון לשנת 2017.

ניתוח התמורה מצביע על שווי ממוצע של 3,450 ₪/למ"ר בנוי <u>כבית אבות</u> וזאת לפני הפחתה של רכיב הפוטנציאל לתוספת שטחי בניה (כיום זכויות הבניה המאושרת הינן 40% עיקרי ו-10% שטחי שירות), שטח המתחם הינו 20 דונם, והניצול בפועל הוא 24% בלבד. שווי כה נמוך של הבנוי איננו משאיר כל יתרה חיובית לזכויות הבנייה.

בשומת הוועדה הוצגו שתי עסקאות השוואה של מכר בתי מלון בעיר צפת משנת 2019 מדובר על בתי מלון ישנים משנות ה-60 וה-70.

עסקה 1- מלון "רות רימונים" בשטח בנוי של 5,320 מ"ר אשר נמכר בתמורה ל-29.2 מיליון ₪, דהיינו כ- 5,500 ₪ למ"ר.

עסקה 2- מלון "מצדה" בשטח בנוי של 2,558 מ"ר אשר נמכר בתמורה ל-12 מיליון ₪, דהיינו כ- 4,700 ₪ למ"ר.

מסקנת המבקשת היא כי שווי מ"ר בנוי של מלון ישן בצפון הארץ עולה על שווי מ"ר בנוי של בית אבות בטבעון, ולכן לא קיימת השבחה בשינוי יעוד ממלון לבית אבות.

כתגובה להתייחסות שמאי המשיבה לשומה הנגדית, טוען שמאי המבקשת כי הממכר מהווה בית אבות פעיל על דייריו ולא בית מלון.

מיקום מלון בטבעון הקרובה לחיפה ולגליל ערכו לא אמור ליפול ממלונות אחרים בסטנדרט זהה.

[3] שמאי המבקשת מפנה לשומתה המכרעת של השמאית גבע בלטר- תיק מס' 17082.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.3 <u>הכרעה</u>

השאלה בדבר מהות השימוש החורג (אם בכלל), הינה סוגיה משפטית אותה יש לברר בערכאה שיפוטית מתאימה.
יחד עם זאת לשם יעילות הדיון, אני בוחרת לדון בנושא ולקבוע את הכרעתי, שאין בה כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות מתאימות.
הנני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי היעוד הקודם הינו מלונאות / בית מלון כאשר בית אבות אינו כלול ברשימת השימושים המותרים, ולכן נדרש הליך של שימוש חורג המחייב בתשלום היטל השבחה לצורך התרת השימוש המבוקש.
להלן התייחסותי ל- 3 ההיבטים אותם מנה שמאי המבקשת:

9.1.3.1 <u>היבט משפטי תכנוני</u>

<u>המצב התכנוני</u>

אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי את המצב התכנוני יש לקבוע על סמך ייעודי הקרקע הקיימים בתוכניות מאושרות בלבד. להלן התוכניות בהן מוגדר יעוד החלקה בתשריט:

תוכנית מס'	מתן תוקף	יעוד החלקה	שימושים
ג/84	23/3/1946	בתי מלון	מלונות ובתי הארחה
ג/405	5/5/1972	בתי מלון	בתי מלון. פנסיונים. משתלות, גני ירקות, מחסני כלים, בניינים ואינסטלציה הדורשים הספקת מים וחשמל. בניינים אחרים הקשורים בבית מלון.
טב/34	22/11/1999	שטח לבית הבראה	בית הבראה, שטחים פתוחים, תחבורה א.
טב/106	5/5/2002	בית מלון	בית מלון בהתאם להוראות תכנית ג/405.

א) <u>לגבי תוכנית טב/במ/92</u>

תוכנית טב/במ/92 אשר אליה מפנה שמאי המבקשת אינה חלה על החלקה הנישומה ואינה רלוונטית למקרה הנדון.
הניסיון לקשור בין שינוי היעוד ממגורים לבית אבות בתוכנית טב/מב/92 לחלקה הנישומה, רק מוכיח כי נדרש הליך תכנוני לשינוי היעוד.
לגבי הדוגמאות בהן נמצא כי בית האבות שהוקם על קרקע ביעוד למגורים ולא על קרקע ביעוד המוגדר כיעוד בית אבות, הרי שע"פ סעיף 63א (א) לחוק התכנון והבניה ניתן לשכן חוסים עצמאים על קרקע ביעוד למגורים: "יועדה בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת קרקע למטרת מגורים, יראו ייעוד כאמור כאילו הוא כולל גם היתר למגורי חוסים שמשרד העבודה והרווחה אישר להם לגור במעון...."
לגבי הדוגמאות בהן נמצא לכאורה בית אבות שהוקם במקום בית מלון לשעבר ולהיפך, בבדיקה שערכתי נמצא כי:

1) לגבי בית אבות עדן בנהריה – יעוד החלקה מגורים ולא בית מלון.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

2) לגבי בית אבות ירדן בנהריה – יעוד החלקה מגורים ולא בית מלון.

3) לגבי מלון חן בירושלים – יעוד החלקה בית אבות. השימוש לבית מלון נעשה במסגרת קבלת היתר לשימוש חורג מבית אבות לבית מלון.

4) לגבי מלון דיפלומט – אושרה תוכנית נקודתית לשינוי יעוד החלקה משטח למלונאות לשטח המיועד למגורים זמניים לשם שיכון עולים ולשטח לתכנון בעתיד.

בנכס הנדון, בשנת 2010, ניסו הבעלים לקדם תוכנית טב/192/ב להקמת דיור מוגן במקרקעין. בפרוטוקול החלטת וועדה מחוזית 2010015 מיום 7/9/2010 אשר דנה בהתנגדויות לתוכנית טב/192/ב (שלא אושרה) החלה על החלקה צוין בסעיף 5 כדלקמן:

> "5. <u>בנושא התאמה לתכניות מאושרות טב/34 (בה השטח יועד לבית הבראה) וטב/106 (בה השטח יועד לבית מלון)</u> – ההתנגדות התקבלה ברובה. הועדה מחליטה לשנות את יעוד המתחם מבית הבראה/בית מלון לבית אבות מאחר ובית מלון אינו מתאים לסביבה הקיימת במקום ולאופי בתי מלון בעידן הנוכחי ואף ייצור עומס תשתיתי ותחבורתי רב. גם תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6 אינה מייעדת את המקום כיעד לפתוח תיירותי מלונאי. השימוש הקיים במקום הינו בית אבות והתכנית המתוקנת תסדיר את השימוש הקיים במסגרת הזכויות הקיימות כיום בטב/106 בתוספת של 4% שטח עיקרי ושטחי שרות לפי פרוט."

לאור האמור לעיל אני מקבלת את עמדת המשיבה לעניין יעוד הקרקע ולפי התוכניות המאושרות המקרקעין נשוא השומה הינם ביעוד <u>בית מלון</u>.

ב) <u>לגבי השימוש בפועל וחיוב הארנונה</u>

ארנונה משלמים בהתאם לשימוש בפועל, ולכן כיוון שהמבנה משמש בפועל כבית אבות נגבה תשלום ארנונה בהתאם לשימוש. אולם, חיוב הארנונה בהתאם לשימוש לא מהווה לגיטימציה לשימוש החורג.

באשר לשימוש ארוך הטווח כבית אבות, הוצגו בפני מכתבים מאת הוועדה המקומית קריית טבעון המופנים לבעלים החל משנת 1986 לפיהם הבעלים ידעו כי השימוש בפועל מהווה שימוש חורג שיש להסדירו בהליך תכנוני.

גם בחוזה מכר המניות משנת 2017 קיימת התייחסות מפורשת לנושא שינוי היעוד. גם אם אקבל את טענת שמאי המבקשת כי הממכר מהווה בית אבות פעיל, הרי שע"פ החוזה ידוע וברור לצדדים כי נושא הרישוי לא הוסדר ויש לקדם את הליכי אישור התב"ע החדשה לשינוי היעוד.

אני מקבלת את עמדת המשיבה כי השימוש בפועל לא מצביע על המצב התכנוני הקודם של הנכס. כל עוד אין תוכנית מאושרת המשנה את יעוד המקרקעין, השימוש בנכס מהווה חריגה מהמאושר בתוכנית ואינו מהווה לגיטימציה לשימושו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ג) <u>לגבי העדר הגדרה לשימוש כבית אבות בתב"ע</u>

אני חולקת על הנטען ע"י המבקשת כי בהעדר הגדרה תכנונית ספציפית לבית אבות, הרי השימוש של בית אבות יכול להיכלל תחת הגדרה של מלונאות, בהיותם שימושים דומים במהותם.
אין הכרח כי תכנית מפורטת תכלול את כל ייעודי המקרקעין האפשריים, העדר הגדרה של יעוד מסוים משמעו שהוא לא קיים, ולא שניתן להכליל אותו תחת הגדרה אחרת.

ד) <u>לגבי מטרת החכירה בחוזה עם רמ"י</u>

אני חייבת לציין כי קיימת אי נוחות בעובדה שגוף ציבורי עם מחלקת תכנון מקצועית מסווג את יעוד הקרקע ע"פ התוכניות המאושרות כבית אבות. למרות זאת אני מקבלת את עמדת שמאי משיבה כי, הגדרת היעוד ושימוש הקרקע בחוזה החכירה מתייחסת לתנאי החכירה בין החוכר למחכיר והשלכותיה על אופן קביעת שווי הקרקע לצורך תשלום דמי החכירה, ואין ללמוד ממנה לגבי היעוד התכנוני של החלקה.

ה) <u>לגבי פס"ד יד חרוצים</u>

פס"ד יד חרוצים קובע כי אין חבות בהיטל השבחה כאשר השימוש חורג מהיתר אולם תואם לתב"ע. זה לא המקרה הנדון. במקרה נשוא השומה יעוד החלקה הינו מלונאות, ולכן השימוש החורג הינו מהתב"ע.

9.1.3.2 <u>היבט עסקי</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי ישנם מקומות בהם בית אבות עדיף על בית מלון וישנם מקומות בהם בית מלון עדיף על בית אבות. אני לא מקבלת את מסקנתו לפיה הנ"ל מוכיח כי אין השבחה, אלא שיש לבחון כל מקרה לגופו. במקרה הנדון מדובר בקרית טבעון, ישוב שינה ירוק, ללא קירבה לים, אשר מס' התושבים המבוגרים בו הוא רב, ולכן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי קיימת עדיפות לבית אבות ביחס למלון במקום. גם בפרוטוקול החלטת וועדה המוזכר בסעיף קודם מציינת הוועדה המחוזית שבית מלון אינו מתאים לסביבה במקום. מכאן כי ההשוואה שערך שמאי המשיבה לבתי מלון בצפת או בנצרת הייתה לקולה ומהווה בסיס גבוה למצב הקודם.
שמאי המבקשת מפנה לשומה מכרעת של השמאית גבע ברטל מיום 06/01/2014 בגו"ח 7085/100 רח' ברדיצ'בסקי 14 בתל אביב, כאמור, כל מקרה יש לבחון לגופו של עניין מבחינת השימוש הטוב והיעיל.
מבחינת עסקה – אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי הבעלים ידעו שיעוד החלקה הינו מלונאות, ולא בית אבות. העסקה נערכה מתוך ידיעה כי הקונים יאלצו להכין תב"ע נקודתית לשינוי היעוד. ניתן אף לראות את העסקה כמכר של נכס עם פוטנציאל לשינוי יעוד לבית אבות, שכן בהסכם קיימת התייחסות מפורשת לגבי מימוש הפוטנציאל לשינוי היעוד ותוספת התשלום שיש לשלם לבעלים באם תאושר התוכנית, תוך הפרדה בין המרכיב של תוספת השטח והמרכיב של שינוי היעוד לבינוי הקיים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.3.3 היבט שמאי

בעוד ששמאי המשיבה מנתח את עסקת המכר של הנכס הנישום כמבנה המיועד לבית מלון, שמאי המבקשת רואה את עסקת המכר של הנכס הנישום כמבנה המשמש כבית אבות.

2 הצדדים מסכימים כי מחיר העסקה הינו 16.6 מיליון.

2 הצדדים מסכימים כי השטח הבנוי הכולל הינו 4,800 מ"ר.

ולכן אין מחלקות בין הצדדים כי מחיר העסקה משקף שווי של 3,458 ₪

3,458 ₪/מ"ר = 4,800 מ"ר / 16,600,000 ₪.

נשאלת השאלה מהו הממכר?

מבנים בהתאם לשימושים בפועל כבית אבות כפי שטוען שמאי המבקשת? או מבנים בהתאם לייעודם ע"פ תב"ע מאושרת כבית מלון כפי שטוען שמאי המשיבה?

בסעיף 11 להסכם המכר קיימת התייחסות מפורשת לנושא יעוד הנכס:

2 הצדדים מודעים לעובדה כי השימוש בפועל לא תואם את ייעודו ע"פ תב"ע.

2 הצדדים מודעים לעובדה כי במידה ותאושר התוכנית אשר משנה את ייעודו לבית אבות הרי שיידרש תשלום היטל השבחה בגין שינוי יעוד.

2 הצדדים חושבים ואף הסכימו על תוספת תשלום לבעלי המניות בסך של 1,188,600 $ במידה ותאושר התוכנית להקמת הדיור המוגן, ומסכום זה יופחת תשלום היטל ההשבחה שיידרש ע"י הוועדה בגין אישור התוכנית בניכוי החלק היחסי המתייחס לתוספת חדרים.

לטענת שמאי המבקשת כי ההשבחה הינה למעשה בין 2 מצבי התכנון הינו בית אבות פעיל בהיתר לעומת בית אבות פעיל ללא היתר, הרי שסעיף 11 בהסכם המכר מדגים כיצד השוק רואה את ההבדל בין 2 מצבי התכנון – הפרש של 1,188,600 $ בקיזוז היטל השבחה בניכוי החלק המיוחס לתוספת חדרים בבית האבות לרבות המחלקה הסיעודית. כלומר גם כאשר מדובר באומדנים נעלמים (סכום היטל השבחה וסכום הקיזוז) הרי שמהבחינה השמאית מוסכם על שני הצדדים בעיסקה כי מדובר בשינוי יעוד ושינוי זה משביח.

9.2 תחשיב ההשבחה

9.2.1 שמאי המשיבה

9.2.1.1 מסד הנתונים ערכי השווי

א) מצב קודם - נתונים למלונאות

1. ביום 19/02/2019, נמכר מלון "רות רימונים" בצפת, במחיר חוזי מוצהר בסך של 29,234,880 ₪. בהתאם לשומת IFRS שנערכה לנכס ביום 22/03/2016, מדובר במלון דו אגפי (אגף ותיק בנוי אבן ואגף חדש) בשטח בנוי של כ- 5,320 מ"ר, על קרקע בשטח 12,120 מ"ר, הכולל 80 חדרים בגדלים שונים מתוכם 77 חדרים פעילים והיתר משמשים כשטחים נלווים. במלון מועדון בריאות, מועדון ילדים, לובי ובריכת שחיה וכיו"ב. המלון נאמד בסך 33,100,000 ₪.
   == > המחיר החוזי משקף כ- 440,365 ₪/לחדר בממוצע.
2. ביום 19/02/2019, נמכר מלון "מעין רימונים" בנצרת, במחיר חוזי מוצהר בסך של 61,360,000 ₪. בהתאם לשומת IFRS שנערכה לנכס ביום 22/03/2016, מדובר במלון הכולל 4 קומות מרתף (3

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

משמשות לחניה) קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית, קומת גלריה ו-5 קומות מלונאיות, הכולל 226 חדרים, בשטח בנוי של כ- 10,635 מ"ר (לרבות החניה במרתף), על קרקע בשטח 2,862 מ"ר. המלון נאמד בסך 56,020,000 ₪.

== > המחיר החוזי משקף כ- 271,500 ₪/לחדר בממוצע.

3. ביום 01/01/2018 נמכר מלון "המצדה" בצפת, במחיר חוזי מוצהר בסך של 12,000,000 ₪. שטח המלון 2,558 מ"ר (מידע נדל"ן). המלון כולל 40 חדרים חדישים, חדר אוכל וכיו"ב.

== > המחיר החוזי משקף כ- 000,300 ₪/לחדר בממוצע.

4. ביום 09/02/2017 הושכר מבנה מלונית חדיש הממוקם במרכז הכרמל בחיפה, הכולל 19 חדרי אירוח, לובי, 3 חדרי טיפולים, 17 מקומות חניה מקורים, 3 מחסנים. חדרי המלונית כוללים ריהוט מלא. שטח בנוי כולל הינו כ- 900 מ"ר. דמ"ש החודשיים הינם 80,000 ₪ /חודש + מע"מ.

5. ביום 16/09/2018 הושכר חלק ממבנה מלונית בשדרות בת גלים בחיפה, הכולל 12 חדרי מלונית, שטח בנוי כולל הינו כ- 341 מ"ר.

== > דמ"ש החודשיים הינם 38,400 ₪ /חודש + מע"מ.

סיכום הנתונים והפעלת מקדמי התאמה ביחס לכ"א מעסקאות ההשוואה:

נתון	הנכס	שווי לחדר	מקדם מיקום	מקדם למצב תחזוקה	סה"כ (שווי מתואם לחדר)
1	מלון רימונים צפת	₪ 365,440	0.85	0.9	₪ 279,562
2	מלון מעין רימונים נצרת	₪ 275,500	0.85	0.9	₪ 210,758
3	מלון המצדה צפת	₪ 300,000	0.85	0.9	₪ 229,500
4	מלונית התשבי חיפה	₪ 705,000	0.85	0.75	₪ 449,438
5	מלונית בת גלים חיפה	₪ 480,000	0.85	0.75	₪ 306,000
שווי חדר מתואם בממוצע					₪ 295,051

== > השווי המתואם לחדר מלון הינו כ- 300,000 ₪ (במעוגל).

ב) <u>מצב חדש - נתונים לבית אבות</u>

1. בית אבות בחיפה, הכולל 108 מיטות אשפוז לחולים סיעודיים + 30 מיטות אשפוז לתשושי נפש הושכר החל מחודש 10/2017 בדמ"ש חודשיים לפי בסיס של 2,300 ₪/מיטה + מע"מ.

2. נתוני השוואה משומות מכריעות לפי תיקון 84, שמאי ממשלתי וועדת השגות:

גורם קובע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	דמ"ש למיטה
שושי שרביט	10074/178	המושב 44, פרדס חנה	11/07/2017	₪ 1,850
אבישי זיו	10036/122-124	הלל יפה, חדרה	10/09/2017	₪ 2,100
רון כהן (שמאי מחוזי)	15107/52	אשדות יעקב איחוד	15/03/2017	₪ 1,800
ועדת השגות	מגרש 216 (ג/17405)	קיבוץ לוחמי הגטאות	20/04/2015	₪ 1,800

<u>מסקנה</u> – דמי שכירות חודשיים למיטה סיעודית מוערך לפי 2,100 ₪/חודש.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.2.1.2 עלויות התאמה

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו עלויות התאמה בסך 439,200 ₪ לפי החישוב הבא:

עלויות התאמה הלוך	3,000 ₪/מ"ר
עלויות התאמה חזור	3,000 ₪/מ"ר
סה"כ	6,000 ₪/מ"ר
תקופה השימוש החורג מתוך החיים הכלכליים של הנכס	3/25
שטח לחישוב	610 מ"ר
סה"כ עליות התאמה	439,200 ₪

שמאי המשיבה מציין את החלטת וועדת ערר י-ם 29/11[4] ממנה עולה המסקנה כי במקרה הנדון אין צורך לבצע הפחתה בגין עלויות התאמה. השימוש במקרקעין כבית אבות מתבצע כבר מספר רב של שנים. לפנים משורת הדין ניתן לשקלל הפחתה בגין התאמת המעלית שלא קיימת בפועל, היות והמעלית כמו אלמנטים אחרים מתאימה גם לשימושים האלטרנטיביים של בית מלון ולא רק לשימוש של בית אבות. ואז ההשבחה המתקבלת הינה[5]:

השבחה	
הפרש בין שווי חדש לשווי קודם	665,107 ₪
הפחתת עליות התאמה חלקיות לתקופת השימוש החורג 200,000 ₪ עלות הקמת מעלית ובאופן יחסי לתקופת השימוש החורג מקדם 0.12 (3 שנים מתוך חיים כלכליים של 25 שנים כאומדן). המעלית בעצם שמישה גם לשימושים בגמר תקופת השימוש החורג.	24,000 ₪
סה"כ השבחה	641,107 ₪

לטענת שמאי המבקשת כי עלויות ההתאמה מסתכמות בסך של 1,060,000 ₪, טוען שמאי המשיבה כי מדובר על סכום לכל חייו הכלכליים של המבנה ולא ל-3 שנים. לכן יש להפחית בהתאם את החלק היחסי 3/25 הדבר מביא לעלויות התאמה בסך של 127,000 ₪.

נתון זה ממחיש כי עלויות ההתאמה בשומת המשיבה גבוהות וניתן היה אף להגיע להשבחה גבוהה יותר.

[4] ערר י-ם 29/11 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ג'רוזלם גרסי בע"מ.

[5] שמאי הוועדה מציין כי התגובה הנ"ל אינה מהווה תיקון לשומה אלה רק חלופה נוספת לעזר לשמאית המכריעה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

9.2.1.3 תחשיב ההשבחה

א. גישה א – גישת היתרון הכלכלי[6]

היתרון הכלכלי הנובע מאישור השימוש החורג לפרק זמן של 3 שנים הינו 7,050 ₪/לחודש.

N - 36 חודשים

PMT – 7,050 ₪/חודש

I - 8% לשנה

PV = 224,978 ₪

סה"כ השבחה

סה"כ השבחה – 224,978 ₪

ב. גישה ב – גישת ההשוואה (שווי מצב קודם אל מול שווי מצב חדש)[7]

כתגובה לשומה הנגדית וכמענה לטענה כי ע"פ פס"ד קונפינו יש לערוך את ההשבחה בהתאם לפער בין ערכי שווי המקרקעין במצב קודם לעומת המצב החדש ולא כפער בין התשואות, הכין שמאי המשיבה תחשיב חליפי בהתאם לפסיקה:

מצב קודם

שווי קודם	
מהות	ערכים
מספר חדרים	12
שווי חדר ביעוד למלונאות	300,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	3,600,000 ₪

מצב חדש

מרכיב	דמי"ש חודשיים פר מיטה	מספר מיטות	סה"כ דמי שכירות חודשיים	שיעור הון להיוון	תקופה בחודשים	סה"כ ערך נוכחי	שווי קודם	תקופה בשנים	שיעור הון להיוון	סה"כ ערך נוכחי	סה"כ מרכיב א + ב
א	2,100 ₪	21	44,100 ₪	0.66667	36	1,407,310.62 ₪					
ב							3,600,000 ₪	3	8%	2,857,796.07 ₪	4,265,107 ₪

השבחה

השבחה	
שווי מצב חדש	4,265,107 ₪
שווי מצב קודם	3,600,000 ₪
הפרש בין שווי חדש לשווי קודם	665,107 ₪
הפחתת עלויות התאמה חלקיות לתקופת השימוש החורג	439,200 ₪
סה"כ השבחה	225,907 ₪

[6] תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בשומת הוועדה.

[7] גישה זו נערכה על ידי שמאי המשיבה בתגובה לשומה הנגדית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.2.2 שמאי המבקשת

שומת הוועדה המקומית לקביעת גובה ההשבחה והיטל ההשבחה בעת אישור הבקשה לשימוש חורג לוקה לדעתי במספר חסרונות משמעותיים ומעוותת את התוצאה בשומה. להלן פירוט החסרונות:

9.2.2.1 שיטת חישוב ההשבחה בשומת הוועדה המקורית -

שמאי הוועדה ערך תחשיב שבו הציג את ההפרש בדמי השכירות לשיטתו בין נכס המשמש למלונאות לבין נכס המשמש לבית אבות תוך היוון הפרש שכירויות לפרק זמן של 3 שנים ובכך קבע את ההשבחה ואת גובה התשלום להיטל ההשבחה.

לשיטת חישוב זו של שמאי הוועדה התייחסה וועדת הערר בתיק ימ-089/11 81 רון אלה נ. הוועדה המקומית ירושלים:

"ההלכה כי על מנת לקבוע היטל השבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב..." והן מהפסיקה הענפה בנושא.

לפי כך, גם במקרה שבפנינו על השמאי המייעץ לקבוע את ערך המקרקעין במצב קודם, כלומר ערך המקרקעין כשהם מיועדים למגורים וכן לקבוע את ערך המקרקעין במצב החדש, קרי ערך המקרקעין כשהם מיועדים למסחר לעשר השנים הבאות.

הפער בין הערכים הללו, ולא הפער בין התשואות, מהווה את ההשבחה כתוצאה מאקט התכנון ואת ההשבחה כמובנה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וממנה נגזר היטל ההשבחה.

בהקשר זה נציין כי לעיתים הפער בין התשואות אינו משקף את הפער בין שווי המקרקעין בשימושים השונים, כך שלא תמיד התשואה משקפת נכון את שווי המקרקעין, לעניין זה ר' ה"פ (תל אביב) 24998/89 קונפינו נ' הועדה המקומית תל אביב.

מהותי להבהיר כי באמור לעיל אין בכדי לכבול את ידי השמאי המייעץ בדרך השמאית בה הוא יסבור לנקוט על מנת לקבוע את ערך המקרקעין בשני המצבים.

השמאי המייעץ ראשי כמובן להשתמש בשיטה השמאית המובילה והבכירה – שיטת ההשוואה, כך שיבחן כמה שווה נכס מגורים בסביבה וכמה שווה נכס מסחרי בסביבה (כמובן בהתאמה לנכס נשוא הערר, לרבות לעובדה כי הנכס מיועד למסחר רק למשך 10 שנים).

אך השמאי המייעץ רשאי גם להשתמש בשיטת היוון ההכנסות הנובעת מהנכס, מדובר בשיטה לגיטימית לקביעת שווים של מקרקעין, כאשר בהתאם לשיטה זו שווי המקרקעין מהווה את שווי היוון ההכנסות הנובעת ממנו.

לפיכך, אף שאנו קובעים באופן חד משמעי כי לא ניתן לגזור את ההשבחה ואת היטל ההשבחה רק מהפער בין התשואות, הרי איננו פוסלים את

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

השימוש במכשיר שמאי לגיטימי זה של היוון הכנסות כאמצעי נוסף, או כאמצעי בקרה, לקביעת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון".

9.2.2.2 <u>שיטת חישוב ההשבחה בתחשיב המופיע בהתייחסות לשומה הנגדית</u>

שמאי הוועדה בחר בשיטת "הילכת קונפינו" דהיינו שווי הנכס במצב הקודם כבית מלון קיים כנגד שימושו במצב החדש כבית אבות בתקופת הביניים של השימוש החורג, ובתוספת שוויו הדחוי כבית מלון בתום תקופת השימוש החורג, כשההפרש בין ערכי השווי מהווה את ההשבחה.

שיטה זו איננה מתאימה למקרה הנדון בו במצב הקודם קיים בית אבות פעיל ללא היתר לשימוש חורג ובמצב החדש קיים בית אבות פעיל עם היתר לשימוש חורג.

מן הראוי היה לערוך את התחשיב לפי המלצת וועדת ערר ים 8-404/12 האנגר מציאון אופנה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, שהמליצה בסעיף 59 לחוות דעתה "בנסיבות שכאלה יהיה מקום לבחון מבחינה שמאית האם ההיתר לשימוש חורג יצר השבחה במישור זמינות השימוש והוודאות"

בהתאם להחלטת וועדת הערר בוצעו מס' רב של שומות מכריעות ולדוגמא שומתו של מר שאול אושרת מיום 09/01/2014 בגו"ח 30262/204 רחוב בית הדפוס 15-13 אזור התעשייה גבעת שאול ירושלים.

והיה והשמאית המכריעה תחליט להעריך את ההשבחה בתיק לפי המלצת וועדת הערר שפורטה לעיל, (מה שאינו נכון לאור הפן המשפטי בשומה), אזי בעת ביצוע שומה ע"פ הנחייה זו יש לשים לב שמקדם ההפחתה בין 2 מצבי התכנון צריך להיות מינימלי משום שישנה ודאות מלאה שהאישור יינתן לבית אבות פעיל עשרות שנים, ופרק הזמן שיידרש לדחייה בגין אישור הבקשה לשימוש חורג בין 2 מצבי התכנון האמור קצר ביותר, לא יותר ממספר חודשים.

לכן צורת החישוב הנכונה לפי המלצת וועדת הערר הייתה צריכה להיראות כך:

שווי מצב חדש - שווי הנכס כבית אבות פעיל עם היתר לשימוש חורג.

(-)

<u>שווי מצב קודם</u> - שווי הנכס כבית אבות בלי היתר X מקדם הזמינות והוודאות השבחה

יתר הנקודות להתייחסות לתחשיב שמאי הוועדה הינן:

1. לא ניתנה הפחתה למקדם תפוסה של מיטות סיעודיות.
2. לא ניתן משקל לכך שהקומה התחתונה שיש בה 3 חדרי אשפוז לא פעילה על פי צו סגירה של משרד הבריאות.

9.2.2.3 <u>השימוש החדש – מחלקה סיעודית או בית אבות</u>

הבקשה לשימוש חורג שאושרה התייחסה להתרת שימוש חורג במבנה מלון קיים לשמש כבית אבות תוך ציון שבשלב זה הכוונה למבנה המערבי בחלקה שמשמש בפועל כמחלקה סיעודית של בית האבות.

שמאי הוועדה התעלם מכך שהבקשה הינה בראש ובראשונה מתן שימש חורג מבית מלון לבית אבות ובשומתו התייחס ספציפית רק לשינוי שימוש מבית מלון למחלקה סיעודית, תוך התעלמות שמחלקה זו הינה חלק ממתחם בית אבות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

גישת שמאי הוועדה הייתה יכולה להיות אפשרית אילו הייתה נדרשת בקשה לשימוש חורג מהפיכת בית מלון קיים לבית חולים סיעודי. ולא כך הדבר.

לכן נכון היה לבצע את התחשיב בשומה כלשונה, חישוב ההשבחה ככל שקיימת, בין בית מלון לבית אבות תוך מתן משקל לשטח המבוקש לשינוי השימוש.

9.2.2.4 <u>עלויות ההתאמה</u>

בעקרונות שומת הוועדה צוין כי יש להביא בחשבון עליות התאמה, אולם בתחשיב ההשבחה אין כלל התייחסות לעליות התאמה.

מצ"ב תחשיב מפורט אשר הוכן ע"י מנהל הכספים של חברת "הדר נוף טבעון" המציג עליות התאמה בסך של 190,000 ₪, לא כולל עלויות התאמה בגין מעלית (עלות מעלית כולל התאמות הינה בגבולות של 200,000 ₪ - 400,000 ₪) והתאמת מבנה.

להלן תחשיב העליות:

סעיפים	עלויות (ב- ₪)
אדריכל	59,898
יועצת	9,000
יועץ אינסטלציה	12,000
מודדים	9,400
העתקות תוכניות	1,996
הכנת נספח בטיחות	1,200
יועץ בטיחות	6,500
יועץ מעליות	9,200
אגרות החייבות במע"מ	6,926
בדיקות לחץ מים	1,400
נגישות	2,000
יועץ מיגון	5,000
פרסום	1,077
קונסטרוקציה	10,000
התקנת 2 הידרנטים	3,600
תיקון דלתות ע"פ כיבוי אש	1,000
התקנת מז"ח- דרישות משרד הבריאות	4,200
הקמת מגן שמש חלונות ע"פ דרישות משרד הבריאות	4,418
עו"ד	15,000
סה"כ לפני מע"מ	162,815
סה"כ כולל מע"מ	190,493
תוספת אגרות שאינן חייבות במע"מ	413
סה"כ עלויות	₪ 190,906

<u>בהתייחס לתחשיב עלויות ההתאמה שערך שמאי הוועדה כתגובה לשומה הנגדית</u>

שמאי הוועדה התייחס לעלויות התאמה חלקיות בלי לפרט במה מדובר בסך של 439,200 ₪. בהמשך כתב שעל פי החלטת ועדת הערר אין להתייחס להשקעות התאמה שבוצעו שנתיים קודם לאישור הבקשה לשימוש חורג, ולכן גם אותם יש לבטל.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

בבדיקה שערך שמאי המבקשת עולה לטענתו כי מרבית ההשקעות להתאמת הנכס לפי דרישת משרד הבריאות טרם בוצעו, ולהלן הפירוט[8]:

חדר מדרגות (63 מ״ר X 4,000 ₪)	252,000 ₪ - טרם נבנה
מעלית מיטה (לפי הצעת מחיר)	350,000 ₪ - טרם נבנה
משאבת כיבוי אש ומאגר מים (לפי הצעת מחיר)	194,000 ₪ - טרם נבנה
לווי יועצים	120,000 ₪
מיסים ואגרות	38,800 ₪
מימון	48,000 ₪
בצ״מ	60,000 ₪
סה״כ	1,060,000 ₪

== > תוצאה זו של עלויות התאמה מאיינת לכשעצמה את כל ההשבחה שמציין שמאי הוועדה.

9.2.2.5 <u>התייחסות לנתוני ההשוואה וחישוב ההשבחה</u>

חישוב ההשבחה בהתאם לשומת הוועדה הינו לפי הפרשי שכירות בין מיטה סיעודית כנגד שכירות חדר מלון.

בשומת הוועדה ניתן לראות בהשוואה לעסקת דמי שכירות במלונית[9] בת 12 חדרים בשטח 341 מ״ר ודמי השכירות נקבעו על סך 38,400 ₪ לחודש, דהיינו דמ״ש בעסקה זו למלונית עומדים על 112 ₪/למ״ר.

בשומת וועדת ההשגות בקיבוץ לחומי הגטאות[10] אותה הציג שמאי הוועדה נקבעו דמ״ש שנתיים למיטה סיעודית על סך 21,600 ₪ שהם 1,800 ₪/לחודש, אולם שטח בנוי למיטה סיעודית הינו 35 מ״ר, דהיינו דמ״ש למ״ר הינם 51 ₪/למ״ר.

גם ניתוח חוזה השכירות לבית אבות משנת 2017 מצביע על גובה שכירות של 58 ₪/למ״ר.

מכאן המסקנה שדמי השכירות למ״ר מלונית הינו כפול מדמי השכירות למ״ר בנוי מיטה סיעודית ובוודאי שאין השבחה.

[8] הפירוט הנ״ל הוצג בעת הדיון (לדברי שמאי המבקשת בעת עריכת השומה הנגדית היקף העליות לא היה ידוע לו.)

[9] סעיף 9.1.5 בשומת הוועדה המקומית.

[10] סעיף 9.2.2 בשומת הוועדה המקומית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

9.2.3 <u>הכרעה</u>

9.2.3.1 <u>שיטת החישוב</u>

מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי יש לערוך את חישוב ההשבחה ע"פ פס"ד קונפינו, דהיינו ההפרש בין שווי הנכס במצב הקודם לעומת שווי הנכס במצב חדש.

אני לא מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי את המצב הקודם יש לאמוד לפי בית אבות פעיל ללא היתר לשימוש חורג ובמצב החדש לפי בית אבות פעיל עם היתר לשימוש חורג, שכן לפי הגיון זה כל שימוש חורג בפועל יצמצם את ההשבחה.

9.2.3.2 <u>השימוש החדש – מחלקת סיעודית או בית אבות</u>

טוען שמאי המבקשת כי מהות הבקשה לשימוש חורג הינה עבור "בית אבות" ולכן יש לאמוד את המצב החדש ע"פ המבוקש בבקשה להיתר.

אני מקבלת את גישתו של שמאי המבקשת, כי יש להתייחס לבקשה שאושרה. הבקשה כוללת תוכנית בקשה להיתר בניה – תשריט + מלל.

במהות הבקשה במלל מצוין: "שימוש חורג מ"בית הבראה", ל"בית אבות", בבניין קיים ופעיל. תוספת בניה הנדרשת לצורכי נגישות, הכוללת – מעלית, מדרגות, ומעברים".

בתשריט הבקשה להיתר מתוארת מחלקה סיעודית שכן, במפלס התחתון שטחי שירות כגון, חדרי אחסנה, מלתחה, מעברים, מעלית מיטה. שטח מבוקש במפלס התחתון – 168 מ"ר שירות. במפלס העליון 8 חדרי אשפוז, דלפק וחדר אחיות, מטבח, חדר אוכל יום וחדרי שירותים. שטח מבוקש במפלס העליון 417 מ"ר עיקרי + 25.2 מ"ר שירות.

לדעתי, הגדרת הבקשה "בית אבות" אינה סותרת את מהות הבקשה בתשריט כ"מחלקה סיעודית", שכן בבית אבות קיימת מחלקה סיעודית כפי שמבוקש בהיתר.

באשר למספר המיטות, אין בבקשה להיתר התייחסות למס' המיטות המבוקש. שמאי המשיבה ערך את התחשיב לפי 21 מיטות סיעודיות ע"פ אומדן. אולם בנתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה הוערך שווי חדר לפי שטח ממוצע למיטה סיעודית של 35 מ"ר ברוטו:

שוש שרביט -	35 מ"ר ברוטו למיטה
אבישי זיו -	37.5 מ"ר ברוטו למיטה
רון כהן -	35 מ"ר ברוטו למיטה
לוחמי הגיטאות -	35 מ"ר ברוטו למיטה

לכן, בהינתן 610 מ"ר ברוטו, מס' המיטות המתקבל הינו 17 ולא 21 כפי שערך בתחשיביו שמאי המשיבה, הנ"ל גם תואם לבקשה להיתר לפיה הקומה התחתונה מהווה שטחי שירות ומספר חדרי האישפוז בגדלים שונים הינם 8.

9.2.3.3 <u>עלויות התאמה להיתר</u>

מקבלת את עמדת שמאי המבקשת בדבר אומדן שווי עלויות ההתאמה להיתר. עלויות אלו הינן לתום החיים הכלכליים של הנכס (25 שנים לגבי הנכס הנדון), אולם ההשבחה הינה ל- 3 שנים, לכן יש להפחית את החלק היחסי של עלויות ההתאמה לתקופה המבוקשת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

תחשיב עלויות ההתאמה לתקופת השימוש החורג	
עליות התאמה	₪ 1,060,000
שיעור היוון	8%
תקופה לתום חיים כלכליים	25 שנים
PMT	₪ 94,157
תקופת שימוש חורג	3 שנים
עליות התאמה מיוחסות לתקופת השימוש החורג	₪ 255,904

9.2.3.4 שווי מצב קודם בית מלון

בהתאם לעסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, ולאור העובדה כי מיקום הנכס בקרית טבעון ומצב התחזוקה של הנכס נחות מעסקאות ההשוואה אני מקבלת את עמדת המשיבה כי שווי חדר מלון הינו בגבולות 300,000 ₪.

באשר למספר החדרים, שמאי המשיבה קבע 12 חדרים, כלומר שטח חדר ממוצע 50 מ״ר.

בעסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המשיבה לפיהן נקבע שווי חדר לפי 300,000 ₪ שטח החדרים הינו כדלקמן:

מלון רות רימונים בצפת -	60 מ״ר ברוטו
מלון מעין רימונים בנצרת -	47 מ״ר ברוטו
מלון המצדה בצפת -	63 מ״ר ברוטו
מלונית במרכז הכרמל -	47 מ״ר ברוטו
מלונית בבת גלים חיפה -	28 מ״ר ברוטו
ממוצע -	50 מ״ר ברוטו

לאור זאת אני מקבלת את מס׳ החדרים שקבע שמאי המשיבה לפי 12 חדרים לבינוי של 610 מ״ר.

9.2.3.5 שווי מצב חדש בית אבות

להלן נתוני דמ״ש למיטה בהתאם להכרעות שהתקבלו בתקופה האחרונה:

גורם	גו״ח	כתובת	מועד קובע	מס׳ מיטות	דמ״ש למיטה
וועדת השגות	18003/28-30	עכו	24/06/2018	92	₪ 2,340
וועדת השגות	מגרש 216 (ג/17405)	קיבוץ לוחמי הגיטאות	20/04/2015	54	₪ 1,800
השגה ראשונה	11537/16,17	כפר ביאליק	31/05/2020	144	₪ 2,310
שמאית מכריעה - שושי שרביט שפירא	10074/178	המושב 44, פרדס חנה-כרכור	16/01/2015	178	₪ 1,850
שמאי מכריע - דוד טיגרמן	10036/122,124	הלל יפה, חדרה	6/10/2014	94	₪ 2,140

==> בהתאם לנתונים אלו ביחס לנכס הנדון, הנני מעריכה את דמ״ש למיטה בנכס הנדון לפי 2,100 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 7/10/2021

מס תיק-פניה : 75-2175-2020

9.2.3.6 <u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב קודם – בית מלון	
שווי ממוצע לחדר	₪ 300,000
מס' חדרים	12
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 3,600,000

שווי מצב חדש	
א. שווי לתקופת השימוש החורג כבית אבות	
הכנסה שנתית למיטה (2,100 ₪ למיטה לחודש X 12 חודשים)	₪ 428,400
שווי לתקופת השימוש החורג (i = 8% , n = 3)	₪ 1,140,028
ב. שווי קודם דחוי לתום תקופת השימוש החורג	
שווי מצב קודם	₪ 3,600,000
שווי דחוי לתום תקופת השימוש החורג (i = 8% , n = 3)	₪ 2,857,796
סה"כ שווי מצב חדש א + ב	₪ 3,961,824

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 3,961,824
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 3,600,000
השבחה גולמית	₪ 361,824
עלויות התאמה יחסיות לתקופת השימוש החורג	₪ 255,904
סה"כ השבחה	₪ 105,920

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 7/10/2021

מס תיק-פניה: 75-2175-2020

9.3 <u>הכרעה</u>

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, יעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את השבחה בנכס שבנדון בגין השימוש החורג:

בקשה	המועד הקובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
בקשה 20180374/1	21/01/2020	₪ 105,920	₪ 52,960

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת שמאית מקרקעין רשיון מס' 818

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il