נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין .M.sc
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך 21.5.2019
סימוכין 7-786.0

דוד פרץ **<u>מבקש</u>**
ע"י השמאים אברהם לוי ויונתן לוי

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה **<u>ועדה</u>**
ע"י השמאי זיו גולדווסר

שומה מכרעת

רח' עין גדי 1 פתח תקוה

חלקה 327 בגוש 6193

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, כתוצאה מאישור בקשה לשימוש חורג ממגורים, לשרותים למרפאת חיות במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20150709.

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה

נקבע לתאריך 22.3.2018, בו אושרה הבקשה לשימוש חורג.

3. מועדים

בתאריך 6.8.2018, נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 11.1.2019.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

1) דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 21.5.2018, נערכה ע"י זיו גולדווסר, שמאי מקרקעין (כולל דף מידע תכנוני).
2) מטעם המבקש הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 12.6.2018, נערכה ע"י השמאים, אברהם לוי ויונתן לוי.
3) תגובת הועדה ל"שומה אחרת" בצרוף הסכמי שכירות.

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה.

רישום:	חלקה 327 בגוש 6193
שטח חלקה:	434 מ"ר
בעלות	פרץ דוד

הוצג חוזה שכירות מתאריך 1.1.2015 (ללא זיהוי כתובת הנכס ו/או נתוני גו"ח), המתייחס לתקופת שכירות בת 10 שנים שסיומה בתאריך 1.1.2025, למטרת אספקת שרותים וטרינריים ותחום בעלי חיים.

6. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם בפינת הרחובות איינשטיין ועין גדי בשכונת קרית מטלון בעיר פתח תקווה. המיקום בסמוך לציר התנועה רח' ז'בוטינסקי.
האזור מאופיין בבתי מגורים בבניה נמוכה כאשר בסמוך לו, מעברו המזרחי של רח' איינשטיין אזור תעשיה.

חלקה 327 בגוש 6193 היא בשטח רשום 434 מ"ר ושטח נטו לאחר הפקעה 353 מ"ר.
בתחום החלקה בנוי מבנה ותיק בן קומה אחת וקומה א' חלקית המשמשת כמרפאה וטרינרית.
במרפאה, חדר המתנה, חדרי מרפאות, חדרי ניתוח מעבדה ומקלט.
מהמרפאה ליציאה לחצר בחלקה בנויה סככה.
שטח בנוי 293.78 מ"ר + ממ"ד 15 מ"ר.

קומת קרקע:	165.24 מ"ר + ממ"ד 15 מ"ר.
קומה א':	127.78 מ"ר + מרפסת נרחבת.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. תכנון

בשטח חלות תכניות בנין עיר מקומיות שלהלן :-

תכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	י.פ.
פת/1252	14.1.1982	2778
פת/2/2000	6.9.1987	3478
2000	14.5.1992	4004
פת/ד/2000	11.2.1997	4490
א/2000	28.4.1999	4745
פת/ד/1/2000	12.10.2000	4926
פת/מק/ד/2/2000	17.9.2001	5019
פת/ד/3/2000	31.8.2009	6253

סיכום זכויות הבניה במצב המאושר :
שטח חלקה נטו 408 מ"ר (לאחר הפרשה להרחבת דרך).
יעוד הקרקע עפ"י תכנית פת/2000 כ"אזור מגורים א" לבנית 2 יח"ד.
זכויות הבניה בשעור 60% בשתי קומות + עלית גג 10% + מרתף 50 מ"ר ליח"ד.

<u>נתוני רישוי :</u>

- בהחלטת ועדה מס' 20160004 מתאריך 3.3.2016, אושרה בקשה לשימוש חורג מס' 20150709 לתקופה בת 5 שנים.
  שטח לשימוש חורג נקבע בקומת קרקע בסך 180.24 מ"ר (עיקרי + שרות).
- בדיון שנערך לאחר קבלת אישור ממחלקת עסקים, קבעה הועדה כי יש לחייב בתשלום היטל השבחה למועד תחילת השימוש מיום 1.1.2010 ועד ליום החלטת הועדה.
- בתאריך 22.3.2018, לאחר שנתקבלה מפת מדידה והותקנה גדר בגבול החלקה עם השכן, החליטה הועדה לאשר את הבקשה בכפוף לפרסום השימוש החורג.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, מוגדרת ההשבחה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בענייננו הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור הבקשה לשימוש חורג בנכס ממגורים למרפאה וטרינרית לתקופה בת 5 שנים החל מיום 3.3.2016. בנוסף נדרש המבקש לשלם היטל השבחה עבור שימוש בעבר לתקופה החל מיום 1.1.2010 ועד למועד החלטת הועדה (3.3.2016).

לאחר הדיון נמסרה הסכמת שמאי הצדדים כי ההשבחה תיקבע ליום אישור הבקשה לשימוש חורג בתאריך 22.3.2018 לשתי תקופות, כדלהלן:-

- תקופה בת 7 שנים, לשנים 22.3.2011 – 21.3.2018 בגין שימוש בעבר.
- תקופה בת 5 שנים, לשנים 22.3.2018 - 21.3.2023 בגין הרשאה לעתיד.

הוסכם כי הועדה אינה עומדת על גבית ריבית במקרה הנדון ותחושב הצמדה עפ"י החוק.

ב. עמדות הצדדים

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשת**
גובה ההשבחה בשומות הצדדים	168,200 ₪	לא חלה השבחה
שטח לחיוב	180.24 מ"ר בקומת קרקע	
מועד קובע לאומדן ההשבחה	22.3.2018	1.1.2010
גישת השומה	יתרון כלכלי הנובע מהפרש בדמי שכירות.	עלייה בשווי הנכס בשלמות.
ערכי שווי: למגורים	לפי שכירות 7,500 ₪/חודש, שעור היוון 4%.	11,700 ₪/מ"ר
למרפאה וטרינרית	לפי שכירות 9,000 ₪/חודש, שעור היוון 7%.	7,660 ₪/חודש

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ג. גישת השומה

ההשבחה בשומות הצדדים נקבעה לתקופת השימוש החורג כולל השימוש בעבר, בגינו נקבע בהחלטת ועדה כי יש לחייב בתשלום היטל השבחה.

שמאי הועדה קבע את ההשבחה לשתי תקופות, האחת, לשימוש עתידי בן 5 שנים והשניה, שימוש בעבר לתקופה בת 7 שנים, בכ"א מהתקופות נקבעה ההשבחה למועד החלטת הועדה, קרי 22.3.2018.
מנגד, שמאי המבקש, קבע השבחה לתקופה רציפה בת כ-12 שנים החל משנת 2010 ועד לגמר ההרשאה לשימוש חורג.

שמאי הצדדים, נקטו בגישות שומה שונות להערכת ההשבחה.
שמאי הועדה התייחס לפער בדמי השכירות בין שימוש למגורים לבין מרפאה וטרינרית, בעוד שמאי המבקש טענו, כי יש לקבוע את הפער בשווי הנכס בשלמות, מגורים לעומת מגורים עם הרשאה לשימוש תקופתי חורג, כפי שנקבע בפס"ד יצחק ויעקב קונפינו נ. הועדה המקומית לתכו"ב ת"א (ה"פ 24998/89 ו-26158/89). בשומתו
בדיון הציג שמאי המבקש תחשיבים חלופיים המבוססים על שומות מכריעות שנערכו למקרים דומים, בהן נקבעה השבחה לתקופת שימוש חורג בת 5 שנים עפ"י הפער בשווי הנכס כתוצאה מהשינוי בדמי השכירות.
בכ"א מהחלופות הנ"ל נמצא לשיטת המבקש, כי לא חלה השבחה בתקופת ההרשאה ושווי הנכס למגורים עולה על שוויו כמרפאה וטרינרית.

הכרעה

(1) אין מחלוקת כי בשנים 2010-2018, נעשה בנכס שימוש חורג ולא שולם בגינו היטל השבחה.
החלופה המוצעת ע"י הועדה, לפיה נקבעה השבחה למועד קובע לתאריך 22.3.2018 ומחילים אותה גם לתקופת העבר, אינה תואמת להוראות החוק סע' 4 לתוספת השלישית, בו נקבע, כי יש לאמוד את ההיטל למועד אישור הבקשה לשימוש חורג "ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה".
בסופו של יום גישת השומה שנקטה הועדה בענייננו, קרי דרישה לתשלום רטרואקטיבי מיטיבה עם הנישום שכן מלווה בוויתור על חיוב בריבית פיגורים וככל שקיימת הסכמה בין הצדדים לענין זה, אימצתי אותה.

(2) לגבי גישת השומה, דרך המלך לאמוד את ההשבחה היא קביעת הפער בשווי הנכס בשלמות במצב חדש לעומת מצב קודם, כך עולה מלשון החוק בו מוגדרת ההשבחה כ- "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

בפס"ד קונפינו שהציג שמאי המבקש נקבע :

השיקול הראשון שצריך לעמוד בפני השמאי המכריע הינו השינוי בערך המקרקעין עקב התכנית או ההיתר שהוציאה הרשות בעוד, שגורמים נוספים שניתן ואף צריך להביאם בחשבון, כמו הבטחה עקב הרחבת זכויות הניצול כפי שעולה מסע' קטן 2 (א) לתוספת הם משניים ומתווספים בלבד.

בעניינו מדובר במבנה ביעוד למגורים שהושכר לתקופה ארוכה בת 10 שנים לשימוש של מרפאה וטרינרית.
אומנם, יעוד הנכס נקבע בתכנית פת/2000 למגורים צמודי קרקע, אך מיקום הנכס בסמוך לציר תנועה ראשי, בתפר הגובל באזור תעשיה, מצביע על שימוש נחות למגורים ויתרון בהסבתו למרפאה. ספק רב אם בעתיד, תהא כדאיות להשיב את היעוד המקורי ולהסב את המבנה למגורים.
לאור האמור, סברתי כי גישת השומה בה נקבע היתרון הכלכלי בתקופת השימוש החורג, ללא הבאה בחשבון של ספקולציות בדבר כדאיות להסבתו למגורים בתום תקופת השימוש החורג, היא המתאימה בענייננו.

(3) שטח לחיוב נקבע בשומות הצדדים בסך 180.24 מ"ר המתייחס לקומת הקרקע וכולל שטח עיקרי 165.24 מ"ר + ממ"ד 15.0 מ"ר.

עפ"י הוראת סע' 19 (ב) (9) בתוספת השלישית :-

(19 - ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה
(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1);

ככל שנקבע הפטור למרחב מוגן נקבע החיוב בתשלום ההיטל לשטחים העיקריים בסך 165.24 מ"ר.

ד. שווי למגורים

בשומת הועדה נקבע השווי למגורים בגישת ההכנסות, לפיה הוונו דמי שכירות למגורים בסך 7,500 ₪ לחודש, לתקופת השימוש החורג לפי שעור היוון 4%.
שמאי הועדה התבסס על מחירי שכירות המשולמים לדירות בקומת קרקע.

כתובת	מס' חדרים	שטח מ"ר	דמ"ש לחודש ב-₪
רח' חגי	3	65	3,500
רח' וולפסון	3		2,800
רח' הנביאים	3	55	3,300
אורלוב	3	60	3,500

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

שמאי המבקש, הציג מחירי מכירה של בתים צמודי קרקע ודירות בסביבה מהשנים 2016-2018, על פיהם קבע שווי בנוי למגורים בסך 19,500 ₪/מ"ר.
עסקאות מכר של בתים צמודי קרקע בסביבת הנכס:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח בנוי מ"ר	מחיר מכירה ₪	מחיר ₪/מ"ר
2.8.17	מזא"ה 8	6193/281	250	4,275,000	17,100
19.7.16	מסדה 41	6191/4	90	2,710,000	30,111
13.9.16	יעבץ 30	6193/122	80	2,050,000	25,625
19.5.16	נפש חיה 5	6191/9	120	2,600,000	21,666
19.1.16	מסדה 7	6193/184	204	3,379,000	16,560
17.4.18	איינשטיין 14	6193/179	115	3,090,000	26,865
8.2.18	מסדה 3	6193/186	230	3,200,000	14,000
8.11.18	מסדה 42	6193/234	130	2,550,00	19,615

* עסקה מס' 1 הבית נבנה בשנת 2015, יתר הבתים בעסקאות הנ"ל, מבנים ותיקים.

הכרעה

עפ"י נתוני ההשוואה בשומת הועדה, שכירות ממוצעת לדירת בת 3 חדרים נעה בגבולות 3,250 ₪ לחודש, משקפת כ-48 ₪ למ"ר ברוטו.
הנתונים הנ"ל משכונות אחרות (שעריה, מרכז העיר) ובחלקם בבתים רווים.
בהתאמה לנכס הנישום (165.25 מ"ר) נקבעה שכירות בסך 8,000 ₪ לחודש.

(1) אישוש לכך ניתן לראות במחירי המכירה של בתי מגורים בסביבה המצביעים על שווי בנוי בגבולות 20,000 ₪/מ"ר. אולם, יש להביא בחשבון כי בחלק ניכר מהעסקאות מדובר במבנים ותיקים המיועדים להריסה ו/או קיימת יתרת זכויות בניה המגולמים במחיר המכירה.
העסקה ברח' מזא"ה 8, במיקום פנימי בשכונה ומתייחסת לבנין חדש יחסית, (נבנה עפ"י היתר ממרץ 2016, ת.ב. 15099) שנוצלו בו מלוא הזכויות, כך שמחיר המכירה משקף את שווי הבנוי.
לטענת שמאי הועדה, בנכס הנישום החצר קטנה ביחס לנתוני ההשוואה אולם עפ"י בדיקותי בעסקה זו הפער בשטח החצרות קטן זניח (שטח החצר בנכס ברח' מזא"ה כ- 250 מ"ר לעומת 224 מ"ר בנכס נשוא השומה).
בהתאמה לנכס הנישום (מיקום סואן ובנין ותיק) נקבע שווי בנוי בסך 14,500 ₪/מ"ר.
יצויין כי השכירות הנ"ל (48 ₪/מ"ר) משקפת תשואה בשעור 4%.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ה. שווי למרפאה וטרינרית

(1) שמאי הצדדים הסתמכו על השכירות המשולמת בנכס ובנוסף הציג שמאי הועדה מחירי שכירות לחנויות המצביעות על רמת מחירים בטווח 30-33 ₪/מ"ר לחודש.

(2) בחוזה השכירות מינואר 2015 שהוצג לי, הושכר הנכס לתקופה בת 10 שנים.
גובה השכירות נקבע בסך 12,493 ₪ לחודש + מע"מ, ולכל שנת שכירות יתווספו 5%.
השכירות לשנת 2018 היא בסך 14,462 ₪ ומיוחסת לנכס בשלמות (בשטח 308.78 מ"ר).
חישוב החלק היחסי הרלוונטי לקומת הקרקע (165.24 מ"ר), המביא בחשבון כי השימוש בקומת א' מופחת, השכירות שנקבעה בשומת הועדה בסך 9,000 ₪ לחודש, מקובלת.

(3) שעור ההיוון נקבע בשומת הועדה לפי 7% ובשומת המבקש 7.6%.
סקר מחירי השכירות שערך השמאי הממשלתי לנכסים מניבים לראשית שנת 2018 מצביע על משרדים 7.5%, מסחר 7.2% ושטחי תעשיה ולוגיסטיקה 7.6%.
בהתחשב כי מדובר בשכירות ארוכת טווח (10 שנים) שעור ההיוון שנקבע בשומת הועדה לפי 7%, מקובל.

ו. עלויות התאמה

עמדת הועדה כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה הואיל והנכס שימש בעבר למסחר.
תגובת המבקש, כי מאז שנת 2014 היתה החנות סגורה והוצג דו"ח פיקוח מתאריך 21.7.2014 המתייחס לעבודות שיפוץ שבוצעו במחסן. לטענתו הושקעו בנכס עלויות גבוהות להסבת המחסן לחדרי מרפאות.

הכרעה

העלויות הנטענות ע"י שמאי המבקש מצביעות על שיפוץ יסודי ללא קשר להסבת השימוש למרפאה.
ככל שהשקיע השוכר בעבודות פנים היה עליו להציג את פרוט העבודות ועלותן, כך שלא הורם נטל ההוכחה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ז. תחשיב ההשבחה

1) לתקופה עתידית בת 5 שנים

	שימוש	דמ"ש לחודש ₪	שעור היוון	תקופת שימוש	שווי נוכחי (pv) בתקופת השימוש ₪
מצב קודם	מגורים	8,000	4%	5 שנים	427,375
מצב חדש	מרפאה וטרינרית	9,000	7%	5 שנים	442,821
השבחה					15,446

2) לתקופה בת 7 שנים בעבר

	שימוש	שכירות לחודש ₪	שכירות ₪ בתקופת השימוש
מצב קודם	מגורים	8,000	672,000
מצב חדש	מרפאה וטרינרית	9,000	756,000
השבחה			84,000

3) סה"כ גובה ההשבחה 99,446 ₪.

9. שומה

גובה ההשבחה וההיטל בנכס הנישום כתוצאה מאישור בקשה לשימוש חורג ממגורים למרפאה וטרינרית, כולל חיוב עבור שימוש של 7 שנים בעבר (בקשה להיתר מס' 20150709:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
22.3.2018	₪ ***99,446***	₪ ***49,723***

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net