תאריך: 31 אוגוסט, 2017
מינוי: 674-2017
מספרנו: מכרעת.12

לכבוד

המבקשת, דר' יוליה פוגודין
ע"י גב' גלית צור, שמאית מקרקעין

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון
ע"י מר אלכס האוזר, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6740 חלקה 374 תת חלקה 2
רחוב החלוץ 5, שיכון ותיקים, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אלכס האוזר, מיום 27 מרץ 2017 ובמסמך התייחסות לטיעוניה של שמאית המבקשת, מיום 18 יוני 2017.

עמדת המבקשת, דר' יוליה פוגודין, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' גלית צור, מיום 18 מאי 2017.

ביום 6 יולי 2017 קיימתי דיון בהשתתפות הצדדים. סיכום הדיון נמסר לצדדים, אשר העבירו התייחסותם לסיכום וכן מסמכי השלמה.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור שימוש חורג ממגורים למרפאה.
מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ בתאריך 12 יולי 2017. הנכס הוצג ע"י דר' יוליה פוגודין, המבקשת.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 27.12.2016, מועד אישור הבקשה לשימוש חורג בועדה המקומית.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	6740
חלקה:	374
חלקת משנה:	2
שטח החלקה הרשום:	946 מ״ר
שטח בנוי[1]:	77.74 מ״ר
כתובת:	רחוב החלוץ 5, שכונת ותיקים, חולון
מהות הכנס:	מבנה חד קומתי ותיק בבניה טורית המשמש כמרפאה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת שיכון ותיקים ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר חולון. השכונה גובלת ברחוב אילת במערב, רחוב אליעזר הופיין בצפון, רחוב יוסף אהרונוביץ׳ במזרח ורחוב מקס וג׳סי כהן בדרום.

הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע של בתי מגורים ותיקים, חלקם משופצים, לצד בנייני מגורים בבניה סמי רוויה. רחוב החלוץ מהווה רחוב פנימי שקט. תחילתו ברחוב רמז וסופו ברחוב הופיין. הרחוב חד סטרי מדרום לצפון.

ברחוב הופיין 13, בסמיכות לקצהו הצפוני של רחוב החלוץ, פועל מרכז רפואי חדש של קופת החולים ״מכבי״. ברחוב אילת 54 ממוקם מוקד רפואי של הקופה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 374 בגוש 6740 בשטח רשום של 946 מ״ר. החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית. פני הקרקע מישוריים. החלקה גובלת ממזרח במתחם בית הספר היסודי ״א.ד. גורדון״.

על החלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע טורי חד קומתי, הבנוי מבניה ותיקה וכולל ארבע יח״ד, הרשומות כבית משותף. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים. לכל ארבע היחידות חזית לרחוב החלוץ וחצר קדמית, עם גישה ישירה מהרחוב.

הנכס הנדון מהווה את חלקת משנה 2 - יחידה אמצעית במבנה, שניה מצפון. שטח היחידה הכולל 77.74 מ״ר. לחלקת המשנה 1/4 חלקים ברכוש המשותף.

היחידה משמשת כמרפאה של רופאת משפחה המטפלת במבוטחי קופת חולים ״מכבי״. היחידה בחלוקה לחדר המתנה עם עמדת קבלה, חדר רופאה, מטבחון, שירותים, חדר אחות עם חדר רחצה צמוד ומחסן. הגובה הפנימי 2.5 מ׳ נטו. עפ״י אינפורמציה שנמסרה היחידה משמשת שנים רבות כמרפאה.

[1] עפ״י תכנית בקשה להיתר בניה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר העיר חולון ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23.4.1958

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג' וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי-	500 מ"ר.
שטח בניה -	30% משטח המגרש לקומה.
גובה-	2 קומות. עד 8.5 מ'.
קווי בנין-	חזית עפ"י תשריט, צדדי 3 מ' ואחורי 5 מ'.
מס' מבנים וצפיפות-	מבנה אחד. מספר דירות בלתי מוגבל.
מרתפים-	מרתפים בשטח של עד 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. שימושים מותרים לצרכי דיירי הבית בלבד: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה ומוסך.
תכליות באזורי מגורים-	בתי מגורים, בניינים ציבוריים, למוסדות השכלה, למוסדות שלטון, למוסדות צדקה, מרפאות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בתי מרקחת, בתי ספר, בתי חולים, ספריות, אולמות הרצאה, בתי הבראה, אולמות התעמלות, מעבדות, מלאכות בית מאושרות ועוד.

6.1.2 תיקון מס' 4 לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.82

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר ברוטו ובגובה חיצוני של 2.4 מ'. לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם ייבנה מעל קומת עמודים מפולשת.

6.1.3 תיקון מס' 4 ד' לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.7.1986

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו ובגובה של עד 2.5 מ', לכל דירה בקומה העליונה. החדר יבנה בנסיגה של 3 מ' מחזית הבניין ובנסיגה של 1.4 מ' מצד הבניין.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג רעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

6.1.4 תיקון מס' 8 לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.7.1989

התכנית מתירה בניית קומת מרתף בגבולות קווי הבניין, בשטח ברוטו שלא יעלה על 50 מ"ר (כולל מקלט, חדר מדרגות, חדר כביסה וכדומה) ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. בקומת המרתף תתאפשר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 10 מ"ר.

6.1.5 תיקון מס' 7 לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3791 מיום 19.8.1990

התכנית התירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים בכל השטח הכלול בתכנית המתאר ח/1, למעט שטח עליו חלות תכניות המתירות אחוזי בניה למרפסות או שנקבע בהן סך השטח המותר לבניה במקום אחוזי בניה. התכנית לא תחול על בניינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספות שטחי בניה למרפסות.

6.1.6 תיקון מס' 10 א' לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994

התכנית מתירה הקמת פרגולה במרפסת גג של קוטג'ים באזור מגורים א', בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.

6.1.7 תיקון מס' 15 לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.1998

בבתים צמודי קרקע, התכנית מתירה בניית מרתף בתכסית קומת הקרקע ובגובה של 2.4 מ'. השימושים המותרים: שטחי שירות. ניתן יהיה לעשות שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל וחדר משחקים לילדים, בכפוף להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב.

6.1.8 תיקון מס' 14 א' לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5087 מיום 20.6.2002

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר צפיפות באזורי המגורים בעיר, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'-3. הבניה תהיה צמודת קרקע בלבד, ללא קומת עמודים מפולשת.

עפ"י הוראות התכנית:

במקרה של בית עם דירות גן, הצפיפות לא תעלה על 9 יח"ד לדונם נטו.

במקרה של בניה צמודת קרקע קיימת הצפיפות לא תעלה על 4 יח"ד לחצי דונם נטו, בקיר משותף.

במקרה של מגרש עליו בנויות בהיתר עד 3 יח"ד צמודות קרקע ושטחו לא קטן מ-450 מ"ר תותר בניה של 6 יח"ד.

הוראות התכנית לא יחולו על בניינים קיימים ומאוכלסים.

6.1.9 תיקון מס' 23 לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.6.2008

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה על גגות:

בגגות שטוחים- 40 מ"ר עיקרי ליח"ד בגובה 2.7 מ', מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בעליות גג-	עפ״י השטח הנוצר מהגבלת רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
פרגולות-	לפי הנמוך מבין 1/3 משטח הגג הפנוי או בדירות עד 120 מ״ר- 30 מ״ר. בדירות מעל 120 מ״ר – 40 מ״ר ובדירות מדורגות- 20 מ״ר.

6.1.10 רישוי

הוצג בפני היתר בניה מס׳ 20160322 מיום 14.11.2016 לתוספת בניה עבור יח״ד בקומת הקרקע. אישור מצב קיים ושינוי בגג רעפים קיים.

6.2 מצב חדש

בקשה להיתר לשימוש חורג

ביום 27.12.16 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס׳ 2016017, לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים למרפאה, לתקופה של 5 שנים. שטח היחידה עפ״י תכנית הבקשה להיתר הינו 77.74 מ״ר.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין חולון, העתק רישום מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ביום 13 מאי 2017, עולה כי חלקה 374 בגוש 6740, בשטח קרקע של 946 מ״ר. החלקה בחלוקה לארבע חלקות משנה.
חלקת משנה 2, בשטח רשום של 45 מ״ר. לחלקת המשנה 45/180 חלקים ברכוש המשותף.
חלקת המשנה בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות. חלקת המשנה בחכירה של דלרחים דוד, בשלמות. תקופת החכירה עד ליום 31.3.2056.

7.2 תשריט הבית המשותף

הוצג בפני תשריט בית משותף מיום 1.8.57. עפ״י התשריט שטח כל אחת מארבע היחידות במבנה הינו 45 מ״ר, לא כולל שטח מרפסות. לחלקת משנה 2 מרפסת קדמית בשטח של 15.7 מ״ר ומרפסת אחורית בשטח של 11.4 מ״ר. היחידה מחזיקה בחצר בשטח של 180 מ״ר.

7.3 הסכם שכירות ותוספת להסכם שכירות

הוצג בפני הסכם שכירות שנערך ונחתם ביום 3 נובמבר 2013 בין דר׳ דוד דלרחים (״המשכיר״) לבין דר׳ יוליה פוגודין (״השוכרת״) ממנו עולה כי היחידה, המהווה את חלקת משנה 2 חלקה 374 בגוש 6740, מושכרת למטרה ניהול מרפאה רפואית.
תקופת השכירות שנה, החל מיום 1.1.14. לשוכרת ניתנו ארבע תקופות אופציה בנות שנה.
דמי השכירות החודשיים 5,932 ₪ בתוספת מע״מ, צמודים למדד.
הוצגה בפני תוספת להסכם השכירות שנערכה ונחתמה ביום 4 דצמבר 2016, לפיה השוכרת מממשת את תקופת האופציה השלישית, מיום 1.1.17 ועד ליום 31.12.17. דמי השכירות החודשיים בתקופה זו הינם 6,000 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
אישור שימוש חורג	27.12.2016	114,600 ₪	4,339 ₪ (*)

(*) עפ"י תחשיב מתוקן שהועבר לאחר הדיון.

8.1 שומת הועדה המקומית - המשיבה

מר אלכס האוזר, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, בחוות דעתו מיום 27.3.17, כדלקמן-

שווי במצב החדש

דמ"ש חודשיים ראויים למסחר (77.74 מ"רX90 ₪)	6,997 ₪
ענ"נ של דמ"ש לתקופת השימוש החורג (60 חודשים, 8%)	**347,382** ₪
שווי בית המגורים במעוגל (19,000 ₪ X78 מ"ר)	1,500,000 ₪
שווי בית המגורים בדחיה לתום השימוש החורג (5, 5%)	**1,175,000** ₪
סה"כ שווי הנכס במצב החדש	**1,522,382** ₪

שווי במצב הקודם

שווי בית המגורים במעוגל (19,000 ₪ X78 מ"ר)	1,500,000 ₪
דמ"ש שנתיים ראויים (1,500,000 ש"חX3.5%)	52,500 ₪
ענ"נ של דמ"ש לתקופת השימוש החורג (60 חודשים, 5%)	**232,800** ₪
שווי בית המגורים בדחיה לתום השימוש החורג (5, 5%)	**1,175,000** ₪
סה"כ שווי הנכס במצב הקודם	**1,407,800** ₪

ההשבחה

סה"כ שווי הנכס במצב החדש	1,522,382 ₪
סה"כ שווי הנכס במצב הקודם	1,407,800 ₪
ההשבחה למועד הקובע במעוגל	**114,582** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס – המבקשת

גב׳ גלית צור, שמאית מקרקעין מטעם בעלת הזכויות, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, בחוות דעתה מיום 18.5.17 ובתחשיב מתוקן שהועבר ביום 6.7.17, כדלקמן-

שווי במצב החדש

דמ״ש חודשיים עפ״י הסכם שכירות	6,000 ₪
ענ״נ של דמ״ש לתקופת השימוש החורג (5 שנים, 8%)	**287,475** ₪

מצב קודם

שווי בית המגורים	1,600,000 ₪
דמ״ש חודשיים ראויים למגורים	5,300 ₪
ענ״נ של דמ״ש לתקופת השימוש החורג (5 שנים, 4%)	**283,136** ₪

ההשבחה למועד הקובע	**4,339** ₪

8.3 תמצית ההסכמות והמחלוקות

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים:

נושא		**עמדת שמאית המבקשת**	**עמדת שמאי המשיבה**
מהות ההשבחה		התרת שימוש חורג ממגורים למרפאה לתקופה של 5 שנים.	
אופן חישוב ההשבחה		השוואת התשואה בדמי השכירות לתקופת השימוש החורג ביחס לשני המצבים[2].	
דמי שכירות במצב החדש		עפ״י הסכם השכירות למרפאה, תואם דמי שכירות למשרדים.	דמ״ש ראויים לנכס הנדון בשימוש מסחרי.
ערכי שווי	שווי בית המגורים	1,600,000 ₪[3]	1,500,000 ₪
	דמ״ש ראויים למגורים	5,300 ₪ לחודש.	4,375 ₪ לחודש.
	דמ״ש ראויים במצב החדש	6,000 ₪ לחודש.	6,997 ₪ לחודש.
שיעור היוון	מצב קודם - מגורים	4%	5%
	מצב חדש- משרדים/ מסחר	8%	8%

[2] עפ״י השומה האחרת. במהלך הדיון טענה שמאית המבקשת כי החישוב האמור צריך להיערך רק כשלב שני. בשלב ראשון יש לבחון את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון לצמיתות.

[3] עפ״י השומה האחרת. במהלך הדיון הציגה שמאית המבקשת ניתוח עסקה אחת מבין אלו המפורטות בחוות דעתה וקבעה על פיו כי שווי הנכס הנדון הינו 1,830,000 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות המוסכמות והשנויות במחלוקת

9.1 מהות ההשבחה

השימוש החורג שאושר הינו שימוש חורג ממגורים למרפאה, לתקופה של 5 שנים. ניסוח הבקשה להיתר ע"י המבקשת הינו "שימוש חורג מתכנית ממגורים למרפאה".

תכנית המתאר של העיר חולון ח/1, קבעה בין יתר התכליות המותרות באזורי המגורים שימוש למרפאות. מכאן שהשימוש החורג המבוקש תואם לתכליות המותרות בתכנית ומהווה שימוש חורג מהיתר התואם לתכנית.

בהחלטת ועדת ערר **תא/85241/11 נכסי יד חרוצים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נקבע כי היתר לשימוש חורג מהיתר, התואם את השימושים המותרים בתכנית התקפה, לא מהווה אירוע מס עצמאי המקים חבות בהיטל השבחה כי אם אירוע מימוש, בדומה להיתר בניה ללא בקשה לשימוש חורג מהיתר. עקרון זה אומץ בהחלטות נוספות[4].

משכך, במקרה של אישור שימוש חורג מהיתר התואם תכנית, חבות בהיטל השבחה תחול רק במקרה בו לא התקיים מימוש קודם של התכנית, במקרים בהם תמצא עליית שווי.

עפ"י הוראות התוספת השלישית אין חבות בהיטל השבחה בגין תכניות שאושרו לפני המועד 1.7.1975. במקרה הנדון, תכנית המתאר ח/1, החלה על המקרקעין והתירה שימוש למרפאות, פורסמה למתן תוקף ביום 23.4.1958. מכאן שלא חלה חבות בהיטל השבחה.

בערר **תא/85194/12 אברהם סלמה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נדון מקרה דומה, בו אושר שימוש חורג מהיתר תואם תכנית תקפה ותיקה. ועדת הערר קבעה במקרה זה:

"במקרה דנן טענת העורר היא כי השימוש החורג מהיתר שנתבקש בנכס, תואם את תכנית 58 החלה על המקרקעין משנת 1940. בהתאם לשומת הועדה המקומית תכנית 58 שפורסמה למתן תוקף בעיתון הרשמי בשנת 1940 מאפשרת אכן בתי מלון ופנסיונים וכן בתי קפה ובתי שעשוע ציבוריים. אין חבות בהיטל השבחה לפי התוספת השלישית בגין תכנית משנת 1940, ולו היה מוצא היתר חדש לבניית בניין במקרקעין אלה בהתאם לתכנית 58, לא היה ניתן לגבות היטל השבחה בגין תכנית זו, ולפיכך לא קמה בעניינו חבות בהיטל השבחה, בגין מימוש של זכויות מכח תכנית זו...".

ניתן היה להסתפק באמור לעיל על מנת לקבוע כי במקרה הנדון לא חלה חבות בהיטל השבחה. יחד עם זאת משבחרה המבקשת שלא לתקוף את שאלת עצם החיוב בפניה לועדת ערר ולאור הקבוע בסעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לפיו סמכויותיו של השמאי המכריע תחומות להכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה בלבד, תבחן שאלת גובה ההשבחה בהנחה כי מדובר בשימוש חורג מתכנית.

[4] ערר (מרכז) 8159/11 משכנות ראשונים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה. ערר (דרום) 6086/16 ועדה מקומית קרית גת נ' הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.2 אופן חישוב ההשבחה

טיעוני המבקשת

בחוות דעתה בחנה שמאית המבקשת את הפרש התשואות לתקופת השימוש החורג, בין שני מצבי התכנון, כדרך לאומדן ההשבחה ומצאה כי מדובר בהשבחה זניחה.
בדיון בפני טענה השמאית כי ככלל דרך המלך לבחינת השבחה במקרה של התרת שימוש חורג הינה ראייה כוללת של שווי המקרקעין. בשלב הראשון יש לאמוד את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון לצמיתות וככל שתמצא עלייה בשווי המקרקעין יש לבחון את ההשבחה לתקופת השימוש החורג. שימוש בגישה המבוססת על בחינת הפרשי תשואות גורמת לעיוותים. שמאית המבקשת מפנה לשתי שומות מכרעות[5] בהן נעשה שימוש בעיקרון זה לבחינת ההשבחה במקרים של התרת שימוש חורג.
במקרה הנדון, השימוש המיטבי של הנכס הינו מגרש ריק ופנוי תוך ניצול מלוא זכויות הבניה המותרות. באומדן השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את שימושו המיטבי.
משלא הוכחה עליית שווי בהשוואה בין ערכי השווי לצמיתות, יוצא שהשימוש החורג אינו תורם לשווי ואף מסכל את האפשרות לשימוש המיטבי בו. מכאן שלא חלה השבחה בגין התרת השימוש החורג.
לטענת שמאית המבקשת בשומת הועדה לנכס אחר[6] יושמה דרך חישוב אחרת לאומדן ההשבחה במקרה של שימוש חורג. יישום דרך חישוב דומה במקרה הנדון הייתה מביאה לתוצאה של השבחה נמוכה משמעותית משנקבעה.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה סבור כי עצם הבקשה לשימוש חורג מהווה ראיה לקיומו של יתרון כלכלי במצב החדש. חישוב ההשבחה צריך להיעשות בדרך של בחינת היתרון הכלכלי הנובע מהפרש התשואות בשני המצבים בתקופת השימוש החורג. השימוש החורג הינו לתקופה של 5 שנים ולא לצמיתות. לפני תקופת השימוש החורג ובתום תקופת השימוש החורג, שווי הנכס זהה.
בהתייחס לשומות ההשבחה אליהן הפנתה שמאית המבקשת, טען שמאי המשיבה כי במקרה דומה הנחתה ועדת הערר את השמאי המכריע לתקן את שומתו המכרעת[7].

הכרעה

אינני יכולה לקבל את טענת שמאי המשיבה כי עצם הבקשה לשימוש חורג מהווה ראיה לקיומו של יתרון כלכלי. המבחן לקיומה של השבחה צריך להיות מבוסס על קריטריונים אובייקטיבים. ב**ערר 85171/13 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' מר קלדרון יצחק** קבעה ועדת הערר:

"...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

[5] שומות מכרעות של השמאי המכריע משה נדם גו"ח: 6526/96, 30077/87.
[6] שומת ועדה בגו"ח 6021/248 עליה ניתן ללמוד מעיון בשומה המכרעת.
[7] ערר חל/85171/13 (גו"ח: 6021/248).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהערכתו של אותו נישום (ובהקשר זה לכל נישום ידיעה סובייקטיבית אודות היקף זכויות לא ממומשות בקרקע או אף הערכה נכונה של ערכן), יכול שלנישום שיקולים סובייקטיבים שלא לממש את המקרקעין (קושי מימוני סובייקטיבי או טעמים סובייקטיבים אחרים). בחינת קיומה של השבחה נעשית על בסיס אובייקטיבי, והיא אינה אמורה להביא בחשבון טעמים סובייקטיבים 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...״

בהתאם להחלטת ועדת ערר זו אופן חישוב ההשבחה הינו בחינת שווי המצב הקודם לפי השימוש החוקי המיטבי לעומת שווי המצב החדש המורכב מערכם המצרפי של התשואה לתקופת הביניים, מהשימוש החורג, והערך הדחוי של השימוש החוקי המיטבי.

טענת שמאית המבקשת לפיה יש לבחון בראש ובראשונה את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון לצמיתות ורק במידה ותמצא עליה בשווי המקרקעין, יש לבחון השבחה לתקופת שימוש מוגבלת בזמן, נדחתה **ברע״א 1529/14 חניוני מאיה נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.**

9.3 אומדן השווי במצב הקודם

טיעוני המבקשת

שמאית המבקשת סבורה כי לאור מיקומו של הנכס ברחוב פנימי ושקט, אופי הבינוי ושטח החצר הצמודה שווי בית המגורים הקיים הינו 1,600,000 ₪ וכי דמי השכירות החודשיים הראויים הינם 5,300 ₪. השמאית הציגה בחוות דעתה פירוט של עסקות שנערכו בשכונה ושל דמי שכירות מבוקשים. להערכתה שיעור ההיוון בו יש לעשות שימוש הינו 4%.
במהלך הדיון הציגה שמאית המבקשת ניתוח עסקה אחת מבין אלו שפורטו בחוות דעתה, על בסיסו טענה כי שווי הנכס גבוה יותר משקבעה בשומתה ועומד על סך של 1,830,000 ₪, מאחר ויש להביא בחשבון את השימוש המיטבי שהינו מגרש ריק ופנוי תוך ניצול מלוא זכויות הבניה המותרות. לטענתה העסקאות אשר שימשו את שמאי המשיבה לביסוס אומדן השווי הן לנכסים ברחובות ראשיים וסואנים.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה העריך את שווי בית המגורים בסך של 1,500,000 ₪ ואת דמי השכירות החודשיים הראויים בסך של 4,375 ₪[8]. לטענת שמאי המשיבה אומדן השווי צריך להביא בחשבון את מיקומו של הנכס בסמוך למתחם בית ספר. להערכתו שיעור ההיוון בו יש לעשות שימוש הינו 5%.

[8] כנגזרת של שיעור תשואה שנתי של 3.5%.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

הנכס הנדון מהווה מגרש עליו מבנה ותיק בשטח כולל של 78 מ״ר. המבנה אינו מנצל את מלוא זכויות הבניה המותרות הניתנות לניצול באופן מידי וסיים את חייו הכלכליים.

להלן עסקאות למכירת מגרשים עם בתי מגורים ותיקים להריסה בשכונה:

תאריך	גו״ח	כתובת	מהות	שטח קרקע במ״ר[9]	מחיר בש״ח
22.4.16	6740/323/2	בורוכוב 5	טורי 3 יח״ד, אמצעי	214	1,600,000
10.4.16	6740/323/1	בורוכוב 5	טורי 3 יח״ד, קיצוני	214	1,800,000
31.3.16	6740/359/2	בורוכוב 2	טורי 3 יח״ד, אמצעי	175	1,530,000
15.1.15	6740/371/1	החלוץ 13	טורי 4 יח״ד, קיצוני	218	1,500,000

בניתוח נתונים אלה מתקבל שווי ממוצע למ״ר מבונה בגבולות 5,300 ₪ ושווי הקרקע כריקה 1,680,000 ש״ח.

9.4 אומדן השווי במצב החדש

טיעוני המבקשת

שמאית המבקשת סבורה כי דמי השכירות החודשיים הראויים לנכס במצב החדש הינם 77 ₪ למ״ר ובסה״כ 6,000 ₪. מטרת השכירות הינה ניהול מרפאה רפואית בלבד. השימוש המבוקש למרפאה דומה באופיו לשימוש למשרדים, קיים דמיון בחלוקה הפונקציונלית ובשעות הפעילות. ולכן בבחינת דמי השכירות הראויים יש להתבסס, בין היתר, על נתוני מכירה ודמי שכירות של משרדים בסביבה. השמאית מפנה לשתי שומות מכרעות[10] לביסוס טענתה. השמאית הציגה מחירי מכירה למשרדים שאותרו במערכת רשות המיסים וכן נתוני היצע להשכרת משרדים. שיעור ההיוון בו יש לעשות שימוש הינו 8%.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה סבור כי דמי השכירות החודשיים הראויים הינם 90 ₪ למ״ר ובסה״כ 6,997 ₪. יש להביא בחשבון כי השוכרת נושאת בכל עלויות הכשרת השימוש החורג. הבקשה לשימוש חורג אינה למשרדים אלא לשימוש מסחרי. להערכתו לאור העובדה כי האזור אינו מאופיין בשימושי משרדים, שימוש זה אינו רלוונטי. זאת ועוד, המשכיר מצפה לקבל דמי שכירות עפ״י המקובל בסביבה לנכסים מסחריים. ההשבחה אינה נגזרת של רווחיות העסק, השימוש שנעשה בו או אינטנסיביות השימוש, כי אם של דמי השכירות המקובלים בסביבה. השימוש שהותר למרפאה מרחיב את אפשרויות השימוש בנכס.
השמאי הציג מחירי מכירה לחנויות שאותרו במערכת רשות המיסים. שיעור ההיוון בו יש לעשות שימוש הינו 8%. הביקוש בסביבת הנכס לנכסים מסחריים גבוה וקשיח. מרכיב הסיכון לתקופה של 5 שנים נמוך.

[9] תוצאה של חלוקת שטח המגרש במס׳ יח״ד. החלק ברכוש המשותף של יח״ד בכל אחת מהחלקות שווה. השטח המוחזק בפועל שונה.
[10] גו״ח: 5804/28, 9901/6.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

מקובלת עלי טענת שמאית המבקשת כי השימוש המבוקש למרפאה, דומה יותר לשימוש משרדי מאשר לשימוש מסחרי, יחד עם זאת מדובר בנכס הנהנה מגישה נוחה ומפרטיות. הועבר לעיוני הסכם השכירות לפיו דמי השכירות החודשיים המשולמים ע"י השוכרת הינם 6,000 ₪ המשקפים דמי שכירות בסך 77 ₪ למ"ר. הובא בחשבון כי עלות הסדרת השימוש החורג חלה על השוכרת. עפ"י אינפורמציה שנמסרה לי בנכס הנדון לא נדרשו עלויות התאמה, לאור העובדה כי שימש כמרפאה בשנים האחרונות.

להלן דמי שכירות מבוקשים למשרדים אשר נבחנו על ידי:

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים בש"ח	דמ"ש מבוקשים למ"ר בש"ח	תיאור
אילת 36	50	3,600	72	ק"א מעל מסחר "מרכז ארגמן".
מזא"ה 3	100	7,000	70	בניין משרדים, מרתף מואר, משופץ.
סוקולוב	150	11,000	73	קומה א' מעל מסחר, בניין ותיק. מצריך שיפוץ.
טרומפלדור 8	40	2,500	62.5	מרתף בבניין מגורים.
סוקולוב	150	10,000	66.7	מרתף בעורף בניין מגורים ומסחר.
סוקולוב	23	2,000	87	עורף קומת קרקע.
שנקר 35	70	6,500	93	עורף קומת קרקע בניין מסחר ומגורים, משופץ.

לאור האמור לעיל, אני מעריכה את דמי השכירות הראויים בנכס כמרפאה בסך של 85 ₪ למ"ר לחודש.

10. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן ההשבחה אשר חלה בנכס הנדון הובאו בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, השבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

ב. ההשבחה מהווה את ההפרש בשווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון כמפורט בסעיף 6 לעיל, זאת למועד הקובע.

ג. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו יום אישור השימוש החורג. המועד הקובע להערכה זו מפורט בסעיף 3 לעיל.

ד. מיקום הנכס ברחוב החלוץ, בשכונת ותיקים בחולון.

ה. שטח המגרש, צורתו ומצבו הטופוגרפי.

ו. שטח המבנה, מצבו הפיזי וחלוקתו הפונקציונלית.

ז. זכויות הבניה המותרות עפ"י תכניות בתוקף.

ח. המבנה הבנוי על החלקה סיים את חייו הכלכליים.

ט. המימוש המבוקש הינו מימוש בדרך של בקשה לשימוש חורג.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. תחשיב ההשבחה

מצב קודם	
שווי הנכס במצב הקודם	**1,680,000** ₪
מצב חדש	
דמ״ש חודשיים ראויים למרפאה (85 ₪ X 78 מ״ר)	6,630 ₪
דמ״ש שנתיים ראויים למרפאה (6,630 ₪ X 12)	79,560 ₪
מקדם היוון (5 שנים, 8%)	3.99
ערך נוכחי של דמי השכירות בתקופת השימוש החורג	317,000 ₪
שווי מגרש המגורים דחוי (5 שנים, 6%)	1,255,000 ₪
שווי הנכס במצב החדש	**1,572,000** ₪

12. שומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה במקרקעין בגין אישור השימוש החורג, ממגורים למרפאה לתקופה של 5 שנים, נכון ליום 27.12.2016.

13. חלוקת השכר

שמאית המבקשת ביקשה שאפעיל את סמכותי בהתאם לסעיף 5 (ב) (1) לתקנות השכר[11] להשית את מלוא שכרי על המשיבה בטענה כי החיוב בהיטל השבחה במקרה זה לא היה מוצדק. שקלתי את בקשתה ולנוכח תוצאת השומה אני קובעת שחלק של 75% משכרי יוטל על הועדה המקומית וחלק של 25% יוטל על הבעלים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



[11] תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראות שעה) תשס״ט 2009.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com