

14/4/2019

ניתוח משווה של שומות מכריות לתכנית ח/500**שפורסמו עד לתאריך 13/4/2019**

מאת יוסף רייטן

רקע

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון הוציאה שומה כללית שנערכה על ידי שמאי המקרקעין אורי כהן, לפיה נקבע כי תכנית ח/500 היא תכנית משביחה. על פי עמדת הוועדה המקומית לתכנית ח/500 השביחה את הקרקעות שבתחום התכנית בשיעור של כ-100%, מרמת מחירים ממוצעת של 1,450 ₪ למ"ר לפני אישורה של התכנית לרמת מחירים ממוצעת של 2,950 ₪ למ"ר לאחר אישורה. מכאן, שההשבחה שיצרה תכנית ח/500 היא בגודל של 1,500 ₪ למ"ר והיטל ההשבחה (מחצית מההשבחה) מסתכם בסך של 750 ₪ למ"ר, לכל חלקה, יהא מיקומה בתכנית אשר יהא. כל מי שמבצע עסקת מכר, החל מחודש ינואר 2018, נדרש לשלם היטל השבחה על פי השומה הנ"ל. לבעלי הקרקע עומדת הזכות להגיש שומה נגדית באמצעות שמאי מקרקעין מטעמם ולפנות לשמאי מכריע על מנת שיכריע במחלוקת.

מטרת רשימה זו היא לסקור מספר שומות מכריות ראשונות שנערכו על ידי שמאים מכריעים שונים במתחם ח/500. יוקדם ויצוין שכל השמאים המכריעים סברו שההשבחה ע"פ עמדת הוועדה המקומית הינה גבהה ולפיכך תוצאת השומות המכריות שיקפו הפחתה משומת הוועדה בשיעורים שונים בין 35% לבין 100%.

על מנת להבהיר את העניין אציין לדוגמא, כי במקרה של חלקה 187 בגוש 6757 קבעה השמאית המכריעה דורית פריאל, שתכנית ח/500 **לא השביחה את המקרקעין** ולפיכך בעלי החלקה הנ"ל לא אמורים לשלם היטל השבחה לעירייה (שכן על פי קביעתה מדובר בשומת השבחה אפס). החלטתה של השמאית דורית פריאל חלה רק על החלקה הספציפית הנ"ל, היא לא מחייבת שמאים מכריעים אחרים. מהשומות המכריות שכבר פורסמו, עולה כי לדעתם של רוב השמאים המכריעים תכנית ח/500 משביחה. היטל ההשבחה ע"פ קביעתם נע בתחום שבין 50 ₪ ועד 500 ₪ לכל מ"ר.

חשוב להבהיר שהשומות המכריות שפורסמו, לא מהוות סוף למחלוקת. על פי החוק, הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון זכאית לערער על השומות המכריות, וכך עשתה. העירייה הגישה ערר על כל השומות המכריות שהתקבלו לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה. לגישתה נפלו בשומות המכריות טעויות המצדיקות את התערבותה של וועדת הערר. מבחינתה של עיריית חולון שומתו של אורי כהן, היא השומה הנכונה ולפיכך היא ממשיכה לחייב בכל עסקת מכר סכום של 750 ₪ למ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן, או למדד תשומות הבניה למגורים, לנמוך מבין שניהם), עד שלא יתקבל פסק דין חלוט בנושא זה.

צפוי שוועדת הערר תדון בכל העררים במאוחד ותקבל החלטה. גם זה לא יסיים בהכרח את המחלוקת, שהרי על החלטת וועדת הערר ניתן לערער בזכות לבית המשפט לעניינים מנהליים ובנוסף לבקש רשות ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון. משך הזמן הצפוי עד לסיום ההליכים המשפטיים עלול להימשך מספר שנים לא מבוטל, ועד אז ציבור בעלי הקרקעות יוותר באי וודאות באשר לתוצאת המס בעסקאות המכר שיבוצעו בתקופה זו (שהרי תשלום היטל השבחה משפיע גם על חישוב מס השבח למוכר וגם על מס הרכישה לרוכש, במקרה והרוכש לוקח על עצמו לשלם את היטל ההשבחה). ההמלצה היא לשלם את ההיטל במלואו, דבר שיאפשר קבלת אישור עירייה להעברת זכויות בטאבו. במקביל ניתן להגיש שומה נגדית ולנהל את הליכי בירור השומה. בסיומם של ההליכים, אם התוצאה ע"פ פסק דין חלוט תצביע על הפחתה בסכומי ההיטל, יוחזרו כספי ההיטל ששולמו ביתר, כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית.

ניתוח משווה

בטבלה המשווה שלהלן יוצגו התוצאות של שמונה שומות מכריות שהתפרסמו עד כה :

עמוד 1 מתוך 3

מס"ד	שם השמאי המכריע	תאריך השומה המכרעת	גוש/חלקה	היטל השבחה בש"ח	שיעור ההפחתה משומת העירייה	הערות
1	דורית פריאל	24/1/2019	6757/187	0	100%	החלקה ממוקמת בשלב ב' של תכנית תיקון מס' 3 במתחם מ-12 המיועד למגורים. השווי במצב חדש נקבע בהתאם לעסקאות לאחר ינואר 2018, בהן המוכר התחייב לשלם את ההיטל ההשבחה. ממוצע העסקאות עומד על -2,400 ש"ח/מ"ר. במצב הקודם, השווי מבוסס על הקצאה של 7 יח"ד לדונם בתוספת זכויות למסחר ונגזר משווי קרקעות במתחם ח/370-4 הכל בדחיה של 12.5 שנים (2,400 ש"ח/מ"ר).
2	דורית פריאל	24/1/2019	6734/111	400 ש"ח/מ"ר	46%	החלקה ממוקמת באזור תעשייה ע"פ תיקון מס' 3, מחוץ למתחמי התכנון של שלב ב'. השווי במצב החדש נקבע כמו במתחמי המגורים של שלב ב', קרי 2,400 ש"ח/מ"ר. השווי במצב הקודם, 1,600 ש"ח/מ"ר, נקבע לפי שווי תעשייה עם זכויות של 120%, הפקעות של 25% ודחיה של 5 שנים (נגזר משווי בסיסי של 3 מיליון ש"ח לדונם).
3	עומר סרחאן	27/1/2019	6738/125	75 ש"ח/מ"ר	90%	החלקה ממוקמת באזור המגורים מ-12 המיועד למגורים ע"פ תכנית תיקון מס' 3. השווי במצב החדש נגזר מעסקאות שוק, לפי 2,550 ש"ח/מ"ר. השווי במצב הקודם נקבע לפי הקצאה של 7 יח"ד דונם בתוספת שטחי מסחר יחסיים, נגזר משווי דירות חדשות במתחם ח/370-4 ובדחיה של 12.5 שנים (2,400 ש"ח/מ"ר).
4	בועז קוט	26/2/2019	6735/99	495 ש"ח/מר	34%	החלקה ממוקמת באזור תעשייה ע"פ תיקון מס' 3, מחוץ למתחמי התכנון של שלב ב'. השווי במצב החדש נגזר מעסקאות שוק, לפי 2,500 ש"ח/מ"ר. השווי במצב הקודם, 1,508 ש"ח/מ"ר, נקבע לפי שווי תעשייה עם זכויות של 120%, הפקעות של 25% ודחיה של 7 שנים (נגזר משווי בסיסי של 3 מיליון ש"ח לדונם).
5	דוד טיגרמן	14/2/2019	6053/164	325 ש"ח/מ"ר	56%	חלקה ממוקמת באזור תעשייה ע"פ תיקון מס' 3. השווי במצב החדש נגזר מעסקאות שוק, לפי 2,500 ש"ח/מ"ר. השווי הקודם נגזר מהשווי במצב חדש בדחיה של 4 שנים, ובהפחתה של 10% עקב מיקומו בתעשייה (מקדם משוקלל 0.74), לפי שווי 1,850 ש"ח/מ"ר.

עמוד 2 מתוך 3

מס"ד	שם המכריע	תאריך השומה המכרעת	גוש/חלקה	היטל השבחה בש"ח	שיעור ההפחתה משומת העירייה	הערות
6	דוד טיגרמן	11/2/2019	6744/83	375 ₪ /מ"ר	50%	חלקה ממוקמת באזור שטח ציבורי פתוח ע"פ תיקון מס' 3. השווי במצב החדש נגזר מעסקאות שוק, לפי 2,500 ₪/מ"ר. השווי הקודם נגזר מהשווי במצב חדש בדחיה של 4 שנים, ובהפחתה של 15% עקב מיקומו בשצ"פ (מקדם משוקלל 0.7), לפי שווי 1,750 ₪ /מ"ר.
7	שלמי יפה	24/3/2019	6751/266	250 ₪ /מ"ר	67%	החלקה ממוקמת בשלב ב' של תכנית תיקון מס' 3 במתחם מ-12 המיועד למגורים. השווי במצב החדש נגזר מעסקאות שוק, לפי 2,400 ₪/מ"ר. השווי במצב התכנוני הקודם מתקבל ע"פ הממוצע של שני תחשיבים: גישת השמאי המכריע טיגרמן יחד עם גישת החישוב של שמאי הוועדה תוך תיקון השווי של השטח שייעודו טרם נקבע, לפי 1,900 ₪/מ"ר.
8	שלמי יפה	24/3/2019	6751/437	320 ₪ /מ"ר	57%	החלקה ממוקמת בשלב ב' של תכנית תיקון מס' 3 באזור המסווג כשטח ציבורי פתוח. השווי במצב החדש נגזר מעסקאות שוק, לפי 2,400 ₪/מ"ר. השווי במצב התכנוני הקודם מתקבל ע"פ הממוצע של שני תחשיבים: גישת השמאי המכריע טיגרמן לאזור הנכלל בשצ"פ יחד עם גישת החישוב של שמאי הוועדה תוך תיקון השווי של השטח שייעודו טרם נקבע, לפי 1,760 ₪/מ"ר.

במאמר נוסף שיפורסם במועד מאוחר יותר, אנסה לשפוך אור על הסיבות לקיומם של פערים בין השמאים המכריעים השונים. יש לשים לב לכך כי לשמאים המכריעים יש גישות שונות לאומדן השווי במצב התכנוני הקודם (בהתאם לתכנית תיקון מס' 3), מאחר והזכויות המוקנות מכוחה אינן מוגדרת באופן מדויק. ניתן להעריך שהמילה האחרונה בנושא זה טרם נאמרה ועל כך ימים יגידו. קיימות סוגיות רבות שטרם נידונו עד כה בשומות המכריעות, ולא מין הנמנע שהן ישפיעו על סכום ההיטל.

עמוד 3 מתוך 3