יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 14.8.16

מס' תיק : 1576

בענין : ש. פרידמן ושות' בע"מ

ע"י נחמה בוגין ושמי מויאל, שמאי מקרקעין

המבקשת

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב

ע"י ברוך דוד, שמאי מקרקעין

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

מלון "רוטשילד"

חלקה 84 בגוש שומה 6936

שדרות רוטשילד 96

תל-אביב

1. **מטרת ההחלטה**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור שימוש חורג בנכס לתקופה של כ- 7 שנים וחודש, מבנין משרדים בהיתר לבית מלון עירוני הכולל 29 חדרים ומסעדה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	מלון "רוטשילד"
כתובת	:	שדרות רוטשילד 96, תל-אביב
גוש (שומה)	:	6936
חלקה	:	84
שטח החלקה	:	569.83 מ"ר
שטח הבנין	:	כ- 1,302 מ"ר ברוטו[1]

3. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

המועד הקובע לשומה הינו 4.12.13, יום אישור השימוש החורג.

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 887/15 מיום 21.6.15 של מר ברוך דוד.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 7410/9/15א מיום 25.11.15 של ה"ה נחמה בוגין ושמי מויאל.

4.3 הסכמי שכירות בנכס הנדון (הוצגו ע"י שמאי המבקשת):

4.3.1 הסכם מיום 30.6.10 למטרת משרדים.

4.3.2 הסכם מיום 19.1.12 למטרת בית מלון.

4.4 כתבה מעיתון גלובס מיום 10-11.11.13 בכותרת "באר שבע: היחידה שהציגה עלייה במחירי המשרדים" (הוצגה ע"י שמאי המשיבה).

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 19.1.16 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקשת - מר שמי מויאל

שמאי המשיבה - מר ברוך דוד

6. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 6.6.16 יחד עם אפרת כרמיאל, עובדת המשרד.

הביקור נערך בנוכחות מר אבי יפרח מחברת מלון רוטשילד בע"מ.

[1] עפ"י תכנית בקשה להיתר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חלקה 84 בגוש (שומה) 6936 ועליה בית מלון, מלון "רוטשילד", בשדרות רוטשילד 96, תל-אביב.

החלקה הינה בצד המזרחי של שדרות רוטשילד, שנייה צפונה מצומת שדרות רוטשילד ורחוב המגיד, ושנייה דרומה מצומת שדרות רוטשילד ורחוב אנגל.

הסביבה הינה אזור "לב העיר", המאופיין בעיקר בבניינים בבנייה ותיקה בני 4 - 3 קומות, רבים מהם בנויים בסגנון ארכיטקטוני ייחודי ומסווגים כמבנים לשימור, ולצידם בניינים משופצים או חדשים רבי קומות.

האזור מאופיין בשימושים מעורבים של מגורים, משרדים, בתי קפה ומסעדות.

שדרות רוטשילד מהוות מוקד פעילות עירוני וציר תנועה ראשי וסואן ברוב שעות היממה. מרכז השדרה כולל שבילי הליכה, שבילי אופניים, גינון ופינות משחקים.

מצפון לנכס גן ציבורי הכולל ספסלי ישיבה ומזרקה.

בסביבה קיימת מצוקת חניה.

באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא ונאה.

שטחה של חלקה 84 בגוש (שומה) 6936 - 569.83 מ"ר.

לחלקה צורה מלבנית עם חזית מערבית באורך של כ- 16.7 מ' ועומק של כ- 34.1 מ'.

בנין בית המלון כולל 4 קומות ומרתף, והוא מסווג לשימור א' עפ"י תב"ע 2268 - תכנית "אזור המודל בלב העיר".

הבנין נבנה במקורו במחצית שנות ה- 20 של המאה ה- 20 בעיצוב אדריכלי המאפיין את תקופת בנייתו ואת סביבתו באותה עת. בהתאם לכך, הוכרז הבנין כבנין לשימור.

שטח הבנין כ- 1,302 מ"ר ברוטו[2], עפ"י פירוט כדלקמן:

קומה	שטח (מ"ר)
מקלט	92.56
מרתף	64.70
קרקע	239.67
א'	237.55
ב'	237.55
ג'	214.95
גג	214.74
סה"כ	**1,301.72**

הבנין נבנה במקורו כבנין מגורים בן 3 קומות, עם מרפסות פתוחות, חלקן מקורות.

בשנות ה- 90 הורחב הבנין בעיקר בחלקו העורפי, כאשר בוצעה הרחבה הכוללת שלוש קומות מלאות ומחצית מקומה רביעית.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

תוספת הבנייה הינה מלבנית צרה ובסגנון מודרני עם מעטפת קירות מסך מאלומיניום בגובה 4 קומות, כשהקומה העליונה בנויה בחלקה על הבנין הותיק.

עקב הפרשי הגובה בין קומות הבנין בשני חלקיו, חיבור השטחים בחלק החזיתי לשטחים בחלק העורפי הינו מדורג.

בתקופה שלפני אישור השימוש החורג שימש הבנין כמשרדים, עד לשנת 2012 כאשר הוסב השימוש בו ממשרדים לבית מלון.

הכניסה לבית המלון הינה בחזית הבנין, בגובה של 3 מדרגות מעל מיפלס הרחוב.

הבנין כולל 29 חדרי מלון.

בקומת הקרקע (כניסה): לובי כניסה עם עמדת קבלה, בר שתייה, שני אולמות משני צידי הכניסה המשמשים כאזורי ישיבה ומסעדה, מטבח וחדרי שירותים.

החלק העורפי של קומת הקרקע הינו קומת עמודים.

בקומות א' - ג': חדרי מלון, מרפסות פתוחות, ברובן מקורות, חדרי שירות, גרעין חדר מדרגות ומעלית.

בקומת הגג: חדרי מלון עם מרפסות גג.

במרתף: מקלט, שטחי שירות וחדר טרנספורמציה.

רמת עבודות הגמר בבית המלון גבוהה מאד.

חצר: החצר החזיתית מגוננת ובה שולחנות ישיבה ושמשיות שאינן מקובעות לקרקע, החצר העורפית מרוצפת עם פתרונות חניה בקומת העמודים ובחצר ל- 10 מקומות חניה, כולל מכפילי חניה.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>מצב קודם</u>

8.1.1 <u>תכניות בנין עיר</u>

<u>תב"ע 2268</u>

על החלקה חלות תכניות בנין שונות.

התכנית הרלבנטית לענייננו הינה תב"ע 2268 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 3819 מיום 26.11.90.

התכנית הינה תכנית "אזור המודל בלב העיר".

עפ"י הוראות התכנית החלקה מסווגת באזור מגורים מיוחד.

הבנין מסומן כבנין לשימור א'.

חלקה העורפי של החלקה מסווג כשטח פרטי פתוח משותף.

בכל בנייני המגורים הקיימים ניתן להוסיף בנייה במסגרת קוי הבנין הצדדיים והאחוריים עד לסך של 5 קומות.

חדרי גג - מותרת בניית חדרי יציאה לגג בדירות עליונות.

[2] כנ"ל.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

בבנין לשימור א׳:

לא תותר הריסת הבנין ולא תותר לגביו כל תוספת בנייה, למעט במקרים מיוחדים, כגון במקרה שתוגש תכנית ארכיטקטונית ותכנית שימור בקנה מידה מפורט הכוללת עניינים שונים, לרבות, בין השאר, צורת השתלבותן של התוספות במבנה לשימור ובסביבתו, והוכחה בתרשים ובכתב כי התוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה.

בכל מקרה התוספות לא יחרגו מהוראות התכנית ולא יהיו יותר מ- 4 קומות למשרדים או 5 קומות למגורים, ואולם רשאית הועדה המקומית להתיר סטייה מקומית חלקית בקוי הבנין של התוספת המוצעת עד קירות המבנה הקיים לשימור, לצורך התאמה ארכיטקטונית.

כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של בנין לשימור תיעשה באישור הועדה. הועדה תהא רשאית לחייב הסרת חלקים ותוספות שאינם שייכים לבנין המקורי ו/או חריגות בנייה בחצר.

שינוי ייעוד למשרדים:

הועדה רשאית להתיר שינוי ייעוד בבנין לשימור א׳ למטרת משרדים בלבד.

יותרו כל סוגי המשרדים למעט תובלה.

ההיתר לשינוי הייעוד יינתן בתנאים הבאים:

א. כל הבנין נמצא בבעלות אחת.

ב. הבנין יישמר בצורתו הנוכחית וייעשו בו השיפוצים הנדרשים, אותם תפרט הועדה.

ג. יוסרו חלקים ותוספות שאינם משתלבים מבחינה ארכיטקטונית בבנין המקורי ו/או חריגות בנייה בחצר.

שימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשישים ופנסיונים:

הועדה רשאית להתיר באזור מגורים מיוחד שימושים לשירות הקהילה ולשיפור רווחת החיים של התושבים באזור בתנאים הבאים:

א. ההיתר יוצא לאחר פרסום בהתאם לנדרש בחוק לשימוש חורג.

ב. השימוש המוצע לא יהווה מיטרד למגורים.

השימושים המותרים יהיו כדלקמן:

דיור מוגן לקשישים, פנסיון, ספרייה, מועדון יום לקשיש, תחנה לטיפול באם ובילד, פעוטון, מעון וגן ילדים.

השימוש לפנסיון יותר בבנין שלם או בקומות שלמות בבנין מגורים.

מספר יחידות הדיור בכל פנסיון לא יעלה על 50 יחידות.

בתחום התכנית[3] יותרו עד שלושה בניינים לשימוש של פנסיון.

[3] שטח התכנית כ- 107 דונם - י.ב.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

8.1.2 **רישוי**

8.1.2.1 **רשיון בנייה מס' 1046 משנת 1922**

לא נמצא היתר מילולי. עפ"י תכנית ההגשה הרשיון ניתן לבניית קומה א'.

המבנה מכיל: אולם, 2 חדרים, חדר אמבטיה ושירותים, הול כניסה, מטבח ומרפסת.

8.1.2.2 **רשיון בנייה מס' 394 שניתן ביום 9.3.33**

הרשיון ניתן להוספת חדר מדרגות בקומה א' ובניית קומה ב' (קיימת תעודת גמר מס' 227).

8.1.2.3 **רשיון בנייה מס' 272 שניתן ביום 30.3.46**

הרשיון ניתן בין היתר לתוספת קומה ג', 6 חדרים וסככה על הגג.

8.1.2.4 **היתר בנייה מס' 4-930749 שניתן ביום 29.9.93**

ההיתר ניתן לעניינים הבאים:

א. שימוש חורג ממגורים למשרדים בבנין קיים.

ב. שינויים פנימיים, בניית מעלית, הריסת חלקים של הבנין תוך שמירה ושיפוץ.

ג. תוספת בנייה של קומה חלקית למשרדים מעל בנין קיים.

ד. תוספת בנייה של אגף אחורי חדש למשרדים בן 4 קומות, מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ומעל מרתף למקלט ומחסן.

ה. סידור 6 מקומות חניה במירווח אחורי של המגרש.

ו. על הגג המשותף של שני האגפים - חדר מכונות מיזוג אויר לא מקורה, חדר מכונות מעלית וחדר משאבות.

טבלת השטחים:

קומה	קיים (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
מרתף	47.80	37.99	85.79
קרקע	181.35	96.23	277.58
א'	206.10	76.28	282.38
ב'	205.48	76.90	282.38
ג'		206.24	206.24
סה"כ	**640.73**	**493.64**	**1,134.37**

8.1.2.5 **היתר בנייה מס' 4-950723 שניתן ביום 13.8.95**

ההיתר ניתן לתוספת חדר שנאי תת-קרקעי לפי דרישת חברת החשמל ומדרגות גישה אליו בגובה הגדר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

8.1.2.6 **היתר בנייה מס' 970121-4 שניתן ביום 9.2.97**

ההיתר ניתן לשינויים כלפי היתר מס' 4/930749 מיום 29.9.93, הכוללים תוספת בנייה בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית.

8.1.2.7 **היתר בנייה מס' 990168 שניתן ביום 10.2.99**

ההיתר ניתן לאישור מצב קיים - סידור 6 מקומות חניה ע"י מתקני דו-חניון בגבול המגרש האחורי וסידור מחסום חשמלי בכניסה למגרש.

8.2 **מצב חדש**

רישוי

בקשה לשימוש חורג מיום 4.2.13

בקשה מיום 4.2.13 הוגשה ע"י מלון רוטשילד בע"מ, לשימוש חורג מבנין משרדים בהיתר לעסק של מסעדה (ללא דגים ואפייה), משקאות משכרים הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, בית מלון עירוני ל- 29 חדרים.

טבלת השטחים:

קומה	שטח ריצפה מקורה (מ"ר)	שטח לא מקורה (מ"ר)	סה"כ לקומה (מ"ר)
מקלט	92.56		92.56
מרתף	64.70		64.70
קרקע	239.67		239.67
ראשונה	237.55		237.55
שנייה	237.55		237.55
שלישית	159.85	55.10	214.95
גג	20.00	194.74	214.74
סה"כ	**1,051.88**	**249.84**	**1,301.72**

החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מס' 5-13-0021 מיום 4.12.13

לקבל את המלצת צוות ההתנגדויות לדחות את ההתנגדות שכן השימוש תואם תב"ע ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד 31.12.20.

החלטת ועדת ערר מיום 18.1.15

הערר נדחה.

תנאי בהיתר: ניתן יהיה להפעיל את המסעדה המצויה בחזית הבנין, בחצר הקדמית, עד השעה 24:00 בלבד. לא תתבצע כל פעילות, למעט כניסה ויציאה של כלי רכב למתקני החניה, בחצר האחורית של הבנין ובקומה המפולשת, בין השעה 23:00 לבין השעה 06:30. תנאי זה יירשם בהיתר לשימוש חורג והפרתו תהווה עילה לביטול השימוש החורג.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

9. **הזכויות בנכס**

9.1 **רישום**

עפ"י העתק רישום מפנקס השטרות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בתל-אביב, שהופק ביום 19.11.15 באמצעות האינטרנט, רשומה חלקה 84 בגוש שומה 6936, ששטחה 569.83 מ"ר, בבעלות ש. פרידמן ושות' בע"מ.

אין רשומות הערות על החלקה.

עפ"י העתק הרישום, הנכס מוקפא להסדר.

9.2 **הסכם שכירות למטרת משרדים**

עפ"י הסכם שכירות מיום 30.6.10 השכירה ש. פרידמן ושות' בע"מ (המבקשת) לאוורגרין וונצ'ר פרטנרס בע"מ את הבנין למטרת "ניהול משרדים ו/או כל מטרה המותרת עפ"י התב"ע ולמטרה זו בלבד", לתקופה של 31.12.11 - 1.7.10, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 125,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

9.3 **הסכם שכירות למטרת ניהול בית מלון**

עפ"י הסכם שכירות מיום 19.1.12 השכירה ש. פרידמן ושות' בע"מ (המבקשת) למלון רוטשילד בע"מ את הבנין למטרת "ניהול בית מלון על פעילויותיו[4] המגוונות והשונות, לרבות ... הפעלת בית קפה ו/או מסעדה ו/או בר ו/או לכל מטרה חוקית אחרת אשר תתאים לאופי הבניין, לסביבתו, ולשימושים המותרים בו", לתקופה של 31.11.16[5] - 1.1.12, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 140,000 ש"ח בתוספת מע"מ, בהצמדה למדד המחירים לצרכן.

ניתנת לשוכרת אופציה להארכת תקופת השכירות ל- 4 תקופות נוספות, בנות 5 שנים כ"א.

בכל תקופת אופציה שתמומש יגדלו דמי השכירות החודשיים ב- 6.25% לעומת דמי השכירות החודשיים הקודמים, וזאת מבלי לגרוע ממנגנון ההצמדה למדד כאמור לעיל.

השוכרת תהיה פטורה בשלב ראשון מתשלום דמי שכירות בגין ששת החודשים הראשונים של תקופת השכירות. דמי שכירות אלה יצטרפו למימון בסך של 4 מיליון ש"ח שתעמיד המשכירה לשוכרת, ואלה יוחזרו לה ע"י השוכרת בריבית שנתית מצטברת של 10% עפ"י לוח זמנים ותנאים המפורטים בהסכם.

כל היטל השבחה שיחול כתוצאה מן ההסכם ישולם ע"י המשכירה. במהלך תקופות האופציה, אם ובמידה שאלו, כולן או חלקן, ימומשו ע"י השוכרת, תשיב השוכרת למשכירה את התשלומים שזו שילמה בגין היטל השבחה, עפ"י התנאים המפורטים בהסכם.

עבודות ההתאמה במושכר יבוצעו על חשבונה ועל אחריותה של השוכרת.

תוספות ו/או שינויים שייעשו במושכר ייחשבו רכושה הבלעדי של המשכירה, ובלבד שחוברו חיבורי קבע לקירות המושכר.

[4] בהסכם נרשם "פעילותיו" - י.ב.
[5] טעות. צ"ל 30.11.16 - י.ב.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10. **<u>שומות שמאי הצדדים</u>**

10.1 **<u>שומת שמאי המשיבה</u>**

מצב קודם:

שווי הנכס בשימוש למשרדים.

מצב חדש:

ערך נוכחי של תזרים הכנסות מדמי שכירות חופשיים בתקופת השימוש החורג בשימוש המבוקש כמלון ומסעדה בשיעור היוון של 9% + ערך נוכחי של שווי הנכס בשימוש למשרדים בדחייה מתום תקופת השימוש החורג למלון בשיעור היוון של 8%.

תרומת מקומות החניה לשווי הנכס מתקזזת בשני המצבים התכנוניים ולא תובא בחשבון. חוזה השכירות מגלם תרומת מקומות החניה ולפיכך תרומתם מנוטרלת, לפי 15,000 ש"ח לחודש, כך שדמי השכירות השנתיים למלון הינם 1,500,000 ש"ח במקום 1,680,000 ש"ח (= 12 חודש X 140,000 ש"ח/חודש).

תובא בחשבון תקופת שימוש חורג של 7 שנים.

חישוב ההשבחה:

מצב קודם:

בנין משרדים.

קומה	שטח (מ"ר)	מקדם אקויולנטי	שטח אקויולנטי (מ"ר)
מקלט	92.56	0.5	46.28
מרתף	25.40[6]	0.5	12.70
קומות קרקע - ג'	874.62	1	874.62
קומה ג' - מרפסת גג	55.10	0.35	19.28
סה"כ	1,047.68		952.88
שווי למ"ר (ש"ח)			13,000
סה"כ שווי מצב קודם (ש"ח)			12,385,100

מצב חדש:

בנין למלון + שווי בנין משרדים בדחייה.

תיאור	סה"כ (ש"ח)	נתוני תחשיב	ערך נוכחי (ש"ח)
דמי שכירות שנתיים נטו למלון	1,500,000	7 שנים, 9%	7,550,000
שווי בנין משרדים בדחייה	12,385,100	7 שנים, 8%	7,226,000
סה"כ שווי מצב חדש			14,776,000

השבחה: 2,390,900 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10.2 **<u>שומת שמאי המבקשת</u>**

מצב קודם:

שימוש למשרדים.

מצב חדש:

שימוש למלונאות לתקופה של 7 שנים.

השימוש למגורים הותר עוד בשנות ה- 30 אולם מאחר שבעבר המבנה המקורי שימש למגורים, ולאור העובדה כי השימוש למגורים הוא השימוש המיטבי ושווי מגורים גבוה משמעותית משווי למלונאות/משרדים, אומדן ההשבחה נבחן בגין שטח תוספת הבנייה בלבד (בהתאם לחלקו היחסי מכלל שטחי הבנין, 35%), בשטח של כ- 493 מ"ר בשימוש למשרדים, ולא בגין השטח של כ- 640 מ"ר שהותר קודם לקבלת היתר לשימוש חורג ממגורים למשרדים.

יובאו בחשבון עלויות התאמה ממלונאות למשרדים שיידרשו מבעלי הנכס בתום תקופת השימוש החורג למלונאות בסוף שנת 2020.

תרומת מקומות החניה לשווי הנכס בשני השימושים זהה ולכן לא תובא בחשבון.

שטח אקויולנטי לכלל הבנין: 952.8 מא"ק[7]

שטח אקויולנטי לשימוש למגורים: 616.8 מא"ק[8]

החלק היחסי של השטח ששימש בעבר למגורים מכלל הבנין: 65%

החלק היחסי של תוספת הבנייה למשרדים מכלל הבנין: 35%

לפיכך ההשבחה תחושב בשיעור של 35% מכלל ההשבחה בנכס.

חישוב ההשבחה:

מצב קודם:

952.8 מא"ק X 19,200 ש"ח/מ"ר = 18,300,000 ש"ח

[6] מנוטרל חדר טרנספורמציה בשטח של 39.30 מ"ר.

קומה	שטח רצפה מקורה (מ"ר)	סה"כ לקומה (מ"ר)	סה"כ שטח אקוויולנטי
מקלט	92.56	0.5	46.2
מרתף	25.4	0.5	12.7
קרקע	239.67	1	239.6
ראשונה	237.55	1	237.5
שניה	237.55	1	237.5
שלישית	159.85	1	159.8
מרפסת גג	55.1	0.35	19.2
סה"כ	1047.68		952.8

[7]

[8] משטח בנוי של 640 מ"ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מצב חדש:

תיאור	סה"כ (ש"ח)	נתוני תחשיב	ערך נוכחי (ש"ח)
דמי שכירות שנתיים למלון	1,550,000[9]	7 שנים, 9.5%	7,650,000
שווי בנין משרדים בדחייה	18,300,000	7 שנים, 7.5%	11,000,000
סה"כ שווי מצב חדש			18,650,000

השבחה: 350,000 ש"ח

חלק יחסי בהשבחה - משרדים (35%): 122,000 ש"ח

בקיזוז עלויות ההתאמה בסוף תקופת השימוש החורג: לא קיימת השבחה בנכס.

11. **ערכי שווי**

שמאי המשיבה

הובא בחשבון הסכם השכירות בנכס למטרת מלונאות. החוזה משקף דמי שכירות בטרם ביצוע הסבה מבנין משרדים למלונאות. החוזה כולל 14 מקומות חניה.

עפ"י ההסכם, ההשקעות וההתאמות הנדרשות לצורך הסבת הבנין ממשרדים למלון חלות על השוכר, ולכן לא יובאו בחשבון באומדן ההשבחה.

כמפורט בהסכם, מרכיב היטל ההשבחה בגין השימוש החורג המבוקש, חל על השוכר. באומדן ההשבחה ועל הצד הזהיר, דמי השכירות הובאו ללא גילום מרכיב היטל ההשבחה שחל על השוכר.

ערכי שווי (מתוך שומת שמאי המשיבה):

עפ"י סקר שוק שנערך, ערכי שווי למקרקעין באזור ובהתאמה לנכס שבנדון, כדלקמן:

עסקאות השוואה מלונאות:

רחי ארלוזורוב 19 (גו"ח 6901/77): המגרש בשטח 269 מ"ר נמכר בתאריך 19/4/2012 לשימוש מלונאי ומסעדה תמורת 10 מליון ₪; מתוכנן הקמת בית מלון חדש בן 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף. סה"כ מבוקשים 17 חדרי מלון. ניתוח העסקה:

זכויות בניה: 269 מ"ר × 182% עיקרי לשימוש מלונאי = 489.58 מ"ר

העסקה משקפת שווי קרקע מבונה כ- 20,000 ₪/מ"ר עיקרי (מגלם שטחי שרות).

מלון נס ציונה, רחי נס ציונה 10 (גו"ח 6909/43): שטח בנוי 425 מ"ר, שטח מגרש 288 מ"ר, נמכר ב-3.7.2012. שווי הנכס עפ"י משו"ח 11 מ' ש"ח. העסקה משקפת שווי כ- 25,900 ₪/מ"ר בנוי ותיק. (דמ"ש חודשיים כ- 195 ש"ח/מ"ר לפי תשואה של 9%).

[9] לפי דמי השכירות בשיעור של 140,000 ש"ח לחודש כאשר לא הובאו בחשבון חניות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

גלובס /כלכליסט 2010: ישרוטל שכרה 230 חדרים למלונאות בפרויקט SEA ONE השוכן ברח' הירקון תמורת דמ"ש שנתיים של כ- 15.4 מליון ₪ (או אחוזים מהמחזור, לפי הגבוה מביניהם).
דמי שכירות שנתיים חדר מלונאי: 15.4 מליון ₪/230 חדרים = 66,956 ₪.
(משקף דמ"ש חודשיים של כ- 155 ש"ח/מ"ר אק').

הירקון 136 גורדון 2 (גו"ח 6969/112): שומה מכריעה סירקיס, דמ"ש של 130 ש"ח/מ"ר לשנת 2010. לשנים 14-2013 מתואם לפי 160 ש"ח/מ"ר.

סיכום דמי השכירות בנכס הנדון:
הנכס הנדון הושכר לשימוש מלונאי תמורת דמי שכירות חודשיים של 140,000 ₪.
מחיר ההשכרה בחוזה הינו לפני ביצוע עבודות ההתאמה ושיפוץ פנים למלון ומסעדה שיבוצעו ע"י וע"ח השוכר ולפני אישור לשימוש חורג ותשלום היטל השבחה שחל על השוכר.
סה"כ דמי שכירות שנתיים לבנין (משרדים לשעבר) לשימוש מלונאי: 1,680,000 ₪.
משקף דמי שכירות שנתיים לחדר מלונאי: 1.68 מליון ₪/29 חדרים = 57,931 ₪.

באומדן ההשבחה הבאתי בחשבון את דמי השכירות בנכס הנדון בניטרול תרומת 14 מקומות חניה עפ"י הסכם. הערכתי סה"כ דמי שכירות שנתיים נטו למלון כ- **1,500,000 ₪/שנה (במעוגל).**
(משקף דמ"ש חודשיים של כ- 120 ש"ח/מ"ר אק').

עסקאות השוואה משרדים:

* סקר נת"מ חורף 2013: דמי שכירות במשרדים CLASS B[1] - הסיטי – 71 ₪. מרכז – 66 ₪.
דמי שכירות במשרדים CLASS A[2] - סיטי – 124 ₪. מרכז ת"א – 97 ₪.
* אבן גבירול 66, 9/8/12 (מס שבח): משרד במיקום מרכזי, קומה שניה, שטח כ- 173 מ"ר, נמכר תמורת 1.95 מליון ₪ (שווי מ"ר בנוי כ- 11,300 ₪/מ"ר).
* עיסקאות השוואה במגדלי הארבעה (30 קומות CLASS A), כדלקמן:
משרד בשטח 264 מ"ר, קומה 23, 17/3/2013, נמכר תמורת 3.5 מליון ₪, שווי - 13,200 ₪/מ"ר.
משרד בשטח 655 מ"ר, קומה 8, 21/1/2013, נמכר תמורת כ- 9 מליון ₪, שווי – 13,740 ₪/מ"ר.

[1] שטח מבונה מעל 5,000 מ"ר. רמת גמר טובה/סבירה של גמר פנימי בשטחים ציבוריים.
[2] שטח מבונה מעל 10,000 מ"ר. רמת גמר גבוהה ובגימור סטנדרטי של 1,200 ₪/מ"ר מצב מעטפת.

* סקר שוק משרדים: מחירים מבוקשים –
רוטשילד 1 - 110 ש"ח/מ"ר, מגדל אלרוב רוטשילד – 100 ש"ח/מ"ר,
מגדל אביב רוטשילד 22 - 100 – 115 ש"ח/מ"ר,
מגדל אפריקה אחד העם 14 – 110 ש"ח/מ"ר.
רוטשילד45 בית ציון – 90 ש"ח/מ"ר.
מבוצע דמ"ש מגדלים חדשים רמת גמר טובה 110-100 ש"ח/מ"ר.
* סיכום דמי השכירות לבנין הנדון: מבוצע 85 – 90 ש"ח/מ"ר, בהתחשב במיקום הנכס, גיל הבנין באגף עורפי כ- 20 שנה, רמת הבניה ובמבצ כללי של הבנין כנושפץ.
שווי הנכס כבנין משרדים: מיניתוח העיסקאות כאמור השווי כ- **13,000 ₪/מ"ר בנוי**.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>שמאי המבקשת</u>

ערכי שווי למלונאות עפ"י שומות מכריעות במלונות בוטיק:

שמאי מכריע	תיאור	דמי שכירות
גבע בלטר	מלון "ברדיצ'בסקי" רח' ברדיצ'בסקי 14, תל-אביב, 5 קומות מעל קומת הקרקע וקומת גג, בשטח כולל של 716 מ"ר.	עפ"י חוזה שכירות משנת 2009 לתקופה של 4 שנים, דמי השכירות הינם 38,000 ש"ח בתוספת מע"מ, בצמוד למדד מאי 2009. אופציה משנת 2012 ל- 3 שנים בדמי שכירות של 42,500 ש"ח. בנוסף אופציה להאריך את תקופת השכירות עד לשנת 2021 בדמי שכירות של 50,500 - 45,500 ש"ח.
נורית ג'רבי	מלון "הרמוני" רח' יואל משה סלומון 6, ירושלים, 50 חדרי אירוח.	עפ"י חוזה שכירות מסוף שנת 2007, דמי השכירות המשולמים לצורך הפעלת בית המלון לתקופה בת 5 שנים הינם 25,000 $ לחודש בתוספת 20% מסכום הפדיון העולה על 950,000 $. דמי השכירות בשנת 2013 משקפים שווי של כ- 476,000 ש"ח לחדר, בתשואה של 11% לחדר בשטח של כ- 38 מ"ר.
מוטי דיאמנט	מלון "בראון" רח' קלישר 25, תל-אביב, 30 חדרי אירוח.	עפ"י חוזה שכירות מסוף שנת 2009 למטרת הקמה והפעלה של מלונית לתקופה של 120 חודש, עד סוף שנת 2019, דמי השכירות הינם 47,000 ש"ח לחודש. החל מסוף שנת 2012 דמי השכירות יעודכנו ויעלו בשיעור של 4%. כמו כן ב- 5 החודשים הראשונים לא ישולמו דמי שכירות וזאת לצורך התאמת המושכר לשימוש מלונאי.

שווי למשרדים (מתוך שומת שמאי המבקשת):

עפ"י הדוח הרבעוני שפרסמה חברת "סלע קפיטל" לחודש 6/2013 , רכשה החברה 2 קומות משרדים (17-18) במגדל פלטינום, הממוקם ברחוב הארבעה, בשטח של 1,650 מ"ר הכוללים מקומות חנייה, תמורת 31,500,000 ₪.

בחודש פברואר 2011 נמכרו 3 קומות משרדים, בבניין משרדים חדש, ברחוב רוטשילד, בשטח של כ-2,370 מ"ר + 39 מקומות חניה, תמורת 39,710,000 ₪. ניתוח העסקה מצביע על שווי של כ-15,000 ₪ למ"ר משרדים ו-120,000 ₪ למקום חניה.

מדו"ח רבעוני שפרסמה חברת "לוינשטין הנדסה וקבלנות" בסוף חודש יוני 2013, עולה כי דמי שכירות החודשיים, כולל תשלום על חניות, במגדל דיסקונט, עומדים על 152 ₪ למ"ר בממוצע. באותו הדו"ח, מפרסמת החברה כי דמי השכירות הממוצעים הנגבים במגדל לוינשטין עומדים על 118 ₪ למ"ר.

בהתאם לפרסומים שונים, חברת "פייסבוק" שכרה במחצית שנת 2014 משרדים בשטח של 3,500 מ"ר, במגדל רוטשילד 22 בדמי שכירות של כ- 120 ₪ למ"ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

בהתאם לפרסומים בתקשורת הכתובה עולה כי בתחילת שנת 2014 שכרה חברת "פאולו אלטו" משרדים בשטח של כ- 3,200 מ"ר במגדל דיסקונט

בהתאם לדו"ח חברת נת"מ למשרדים תעשיה ומסחר, הסוקר את דמי השכירות הממוצעים המבוקשים באזור "הסיטי"- שדרות רוטשילד וסביבתה, למשרדים ברמת "Class A" עולים הפרטים הבאים:

שנה	מועד חורף- מחצית השנה הראשונה	קיץ- מחיצת השנה השניה	ממוצע שנתי	אחוז שינוי בין השנים
2010		₪ 82	₪ 82	
2011	₪ 92	₪ 92	₪ 92	12.20%
2012	₪ 122	₪ 117	₪ 119.5	29.89%
2013	₪ 124	₪ 119	₪ 121.5	1.67%

מדו"ח זה עולה כי דמי השכירות עלו משנת 2010 עד לשנת 2013 בלמעלה מ- 20%.

עפ"י חוזה השכירות שנחתם בנכס הנדון לשנת 2010, דמי השכירות למ"ר אקויולנטי (לא כולל שטחי חניה), הינם כ- 120 ש"ח למ"ר נכון לשנת 2010, עפ"י התחשיב דלהלן:

פרמטר	ערך	הערות
דמ"ש חודשי	₪125,000	חוזה שנחתם בשנת 2010
הפחתה בגין מקומות חניה לחודש	₪ 11,167	בהתאם לחוות דעת השמאי
סה"כ דמ"ש חודשי	₪113,833	
שטח אקו' למבנה	952.7 מ"ר	בהתאם לחוות דעת השמאי
דמ"ש למ"ר	₪120	

שמאי המבקשת מציינים כי חוזה השכירות נחתם בשנת 2010 וכי מאז חלה עלייה משמעותית בדמי השכירות בשימוש למשרדים. להבנתם, יש להביא בחשבון על הצד הזהיר שיעור עלייה מינימלי של כ- 5% בדמי השכירות.

בנכס הנדון קיימים יתרונות כגון: שימור, עיצוב, ייחודיות ומיקום, שהופכים אותו לנכס מבוקש, ברמה זהה או אף גבוהה יותר מזו של בנייני משרדים חדישים ויוקרתיים.
בהתאם לנתוני השכירות שהוצגו לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון, דמי שכירות למשרדים הינם בגבולות של 118 ש"ח למ"ר אקויולנטי.
דמי השכירות הראויים בנכס שבנדון במועד הקובע, הובאו בחשבון על הצד הזהיר לפי 120 ש"ח למ"ר, בניטרול חניות.
בשיעור היוון של 7.5% מתקבל שווי של 19,200 ש"ח למ"ר בנוי משרדים.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

עיסקות מכר למגורים:

ממערכת מידע נדל"ן (שע"מ):

תאריך	כתובת	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה
22/01/2012	בר אילן 16	5	2	126	₪4,350,000
08/02/2012	בר אילן 20	3	3	78	₪3,820,000
11/03/2012	אחד העם 112	3	0	77	₪2,600,000
09/05/2012	אחד העם 120	3	0	85	₪3,673,000
13/09/2012	בר אילן 16	4	0	109	₪4,000,000
07/11/2012	אחד העם 104	3	4	80	₪1,660,000
19/12/2012	החשמונאים 52	4	1	103	₪4,600,000
30/12/2012	אחד העם 104	3	1	80	₪1,900,000
30/12/2012	אחד העם 104	3.5	2	84	₪1,900,000
30/12/2012	אחד העם 104	3	3	84	₪1,900,000
03/05/2013	בר אילן 16	3	0	112	₪4,100,000
03/05/2013	הגלבוע 13	3.5	2	78	₪3,050,000
20/05/2013	הגלבוע 11	3	2	70	₪2,200,000
03/07/2013	אחד העם 124	4	4	121	₪4,000,000
08/08/2013	בר אילן 16	3	3	49	₪2,120,000
26/08/2013	שד' רוטשילד 109	2	0	30	₪1,400,000

שמאי המשיבה

משרדים במגדל חדיש ויוקרתי Class A ברמת גמר גבוהה ובשטח מבונה מעל 10,000 מ"ר או Class B בשטח מבונה מעל 5,000 מ"ר, אינם דומים לבנין ותיק וקטן כנכס הנדון. ההשוואה למגדל חדיש ויוקרתי Class A לא מתאימה כלל. באומדן ההשבחה הובא בחשבון גיל הבנין הנדון ורמת הבנייה.

עפ"י כתבה מיום 10-11.11.13 בגלובס, דמי שכירות ממוצעים במשרדים בתל-אביב הינם 90 ש"ח למ"ר ומחירי מכירה ממוצעים - כ- 13,400 ש"ח למ"ר. קביעת מחיר של 19,200 ש"ח למ"ר לא מתאימה איפוא לממוצע של בניינים בעיר, לא למבנה ותיק שמצבו הפיזי הפנימי במועד עריכת ההסכם אינו ידוע (לא נמסרה על כך כל אינדיקציה), וניתן להניח שהוא ראוי לשיפוץ כולל, ובפרט למבנה שאינו מגדל יוקרתי.

נתוני עיסקאות בדירות מגורים אינם רלבנטיים לבקשה הנדונה לשימוש חורג ממשרדים למלונאות.

הבקשה לשימוש חורג הינה למלון אחוד ובשלמות מאחר שהאגפים בבנין אחודים ובנויים כמיקשה אחת עם חדר מדרגות אחד. האגף האחורי ותוספת הקומה נבנו עפ"י היתר כמשרדים, והם לא מתאימים לשימוש כמגורים. כיום אי אפשר לחזור למצב הקודם של מגורים. לכן לא ניתן להפריד את השימושים בבנין בשני המצבים התכנוניים.

החוזה שנכרת בנכס הנדון למשרדים הינו מ- 30.6.10, מועד שאינו רלבנטי למועד הקובע שהינו 4.12.13.

שמאי המבקשת

מצב הנכס במצב התכנוני הקודם בשימוש משרדים היה ברמת גמר טובה, וזאת גם כפי שנמסר לשמאי המבקשת, וגם לפי אופי השוכרת, שהינה חברת השקעות, שאיכלסה את הבנין.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

<u>הכרעה</u>

דמי שכירות בנכס כמלון:

אני מקבל את עמדת שמאי שני הצדדים כי תרומת מקומות החניה לשווי הנכס מתקזזת בשני המצבים התכנוניים ולכן אין צורך להביאה בחשבון.

כפי שפירט שמאי המשיבה, הסכם השכירות לנכס לשימוש כמלון מגלם את תרומתם של מקומות החניה ולפיכך תרומה זו מנוטרלת. לפי 180,000 ש"ח לשנה עבור החניות, ובהתבסס על הסכם השכירות, דמי השכירות השנתיים לנכס כמלון הינם 1,500,000 ש"ח (במקום 1,680,000 ש"ח = 12 חודש X 140,000 ש"ח/חודש).

דמי שכירות שנתיים אלה של 1,500,000 ש"ח עולים גם מנתוני עיסקות ההשוואה במלונאות שהוצגו ע"י שמאי שני הצדדים.

יש לציין כי שמאי המשיבה נקט בדמי שכירות שנתיים אלה ואילו שמאי המבקשת נקטו בדמי שכירות שנתיים בסכום כמעט זהה של 1,550,000 ש"ח.

לאור האמור לעיל ולפי התחשיב שפורט לעיל של הפחתת דמי השכירות בגין החניות, אנקוט בדמי שכירות שנתיים ראויים בנכס כמלון בסך של 1,500,000 ש"ח.

דמי שכירות בנכס כמשרדים:

ראשית אציין כי החוזה שנכרת בנכס הנדון למשרדים הינו מיום 30.6.10, דהיינו כ- 3.5 שנים לפני המועד הקובע שהינו 4.12.13, ולפיכך עפ"י התקינה השמאית לא ניתן להתייחס אליו בגישת ההשוואה.

עוד אציין כי אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי מצב הנכס במצב התכנוני הקודם בשימוש משרדים היה ברמת גמר טובה, וזאת לא עקב הדברים שנמסרו להם, שהינם בבחינת עדות שמיעה, אלא לפי אופי השוכרת, שהינה חברת השקעות, שאיכלסה את הבנין, וכן בהקבלה ובהתאמה למצבו הפיזי החיצוני הנאה מאד שהיה באותה עת, כולל פרטי בנין, נגרות וכיו"ב, עפ"י היכרותי האישית את הבנין עוד שנים אחדות לפני המועד הקובע דנן.

נתוני שווי:

סוג נתון	פירוט	הערות
סקר נת"מ חורף 2013	דמי שכירות במשרדים Class A: הסיטי - 124 ש"ח/מ"ר, מרכז תל-אביב - 97 ש"ח/מ"ר. דמי שכירות במשרדים Class B: הסיטי - 71 ש"ח/מ"ר, מרכז תל-אביב - 66 ש"ח/מ"ר.	
מס שבח, רח' אבן גבירול 66, 9.8.12	173 מ"ר, נמכר ב- 1,950,000 ש"ח. שווי של כ- 11,270 ש"ח/מ"ר.	
מגדלי הארבעה, Class A	17.3.13, קומה 23, 264 מ"ר, נמכר ב- 3,500,000 ש"ח. שווי של 13,260 ש"ח/מ"ר. 21.1.13, קומה 8, 655 מ"ר, נמכר בכ- 9,000,000 ש"ח. שווי של 13,740 ש"ח/מ"ר.	

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

סקר שוק שנעשה ע"י שמאי המשיבה במגדלי משרדים חדשים באזור הסיטי	110 - 100 ש"ח/מ"ר.	
מגדל פלטינום	יוני 2013, 2 קומות 17-18, 1,650 מ"ר, 31,500,000 ש"ח. שווי של 19,090 ש"ח/מ"ר.	כולל עבור מקומות חניה.
מגדל דיסקונט	יוני 2013, 152 ש"ח/מ"ר בממוצע.	כולל עבור מקומות חניה.
מגדל לוינשטיין	יוני 2013, 118 ש"ח/מ"ר בממוצע.	
מגדל רוטשילד 22	אמצע 2014, 3,500 מ"ר, 120 ש"ח/מ"ר.	
כתבה בגלובס	10-11.11.13, דמי שכירות ממוצעים במשרדים בתל-אביב - 90 ש"ח/מ"ר, מחירי מכירה ממוצעים - כ-13,400 ש"ח/מ"ר.	מדובר בכתבה המציינת ממוצעים כלליים לכלל העיר תל-אביב.

מהנ"ל ניתן לראות כי ממוצע דמי השכירות למשרדים במגדלי משרדים מודרניים חדשים הינו בגבולות 120 ש"ח/מ"ר.

הבנין הנדון הינו בנין ישן, אולם מאידך עבודות הגימור והשימור שבוצעו בו וכן ייחודיותו בכך ששטחו קטן יחסית והוא יכול לשמש גורם עסקי המעונין בייחודיות זו, כגון שגרירות, בית השקעות, משרד עורכי דין וכיו"ב מקנים לו יתרון.

בהביאי בחשבון את כל הגורמים הנ"ל אני מעריך כי המקדם הראוי לדמי השכירות בנכס הנדון ביחס לדמי השכירות במגדלי המשרדים המודרניים החדשים הינו 0.9.

לפיכך דמי השכירות הראויים בנכס, לא כולל דמי שכירות בגין החניות, הינם:

0.9 X 120 ש"ח/מ"ר = 108 ש"ח/מ"ר.

בשיעור היוון של 7.75%[10] מתקבל שווי של 16,700 ש"ח/מ"ר.

12. **<u>מחלוקות נוספות</u>**

להלן יפורטו מחלוקות בין הצדדים, בהמשך ובנוסף למחלוקות שקיבלו ביטוי בשומותיהם ופורטו בסעיפים 10 ו- 11 לעיל, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו:

12.1 **<u>השטח שעליו חלה ההשבחה</u>**

שמאי המשיבה

קביעתם של שמאי המבקשת כי המבנה "המקורי" שימש למגורים והעובדה לדבריהם כי שווי למגורים גבוה משווי למלונאות ולכן אומדן ההשבחה נבחן בגין שטח תוספת הבנייה בלבד, אינה רלבנטית לבקשה להיתר לשימוש חורג ממשרדים למלונאות. גם עפ"י המבקשת השימוש החורג הוא ממשרדים למלונאות. לכן הקביעה כי אומדן ההשבחה ייבחן לתוספת הבנייה בלבד אינה נכונה.

[10] ראו החלטתי בסעיף 12.3 להלן.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הטענה כי שווי למגורים גבוה משווי למלונאות לא עומדת במבחן המציאות. לפי זה הבקשה לשימוש חורג למלונאות אינה סבירה. היה עדיף לחזור לשימוש המקורי למגורים.
בנוסף, עפ"י הסכם השכירות למטרת מלונאות, כל עבודות ההתאמה יישארו במושכר. כלומר הבעלים בהחלט מעוניין בהמשך השימוש למלונאות על פני החזרת השימוש למגורים.
לאור האמור לעיל, הקביעה כי אומדן ההשבחה ייבחן לתוספת הבנייה בלבד אינה נכונה.

שמאי המבקשת

הסיבה לכך שהבעלים לא הופך את הבנין למגורים היא כי הוא לא מעוניין למכור את הנכס או להתעסק עם מספר רב של שוכרי דירות.

<u>הכרעה</u>:

הבקשה שהוגשה לאישור השימוש החורג הנדון הינה כדלקמן: "**מבנה לשימור א' בתוכנית לב העיר בקשה לשינוי ממשרדים למלון בוטיק ללא תוספת שטח. המבנה עבר תהליכי שימור בשנות התשעים. השינויים המבוקשים הם פנימיים בלבד ללא התערבות במעטפת. מבקשת הוצאת היתר ברישוי עסקים בתיאום עם מחלקת השימור**".
סיכום המידע בתיק המידע להיתר: "**המבנה נמצא בתחום תכנית לב העיר 2385 והוגדר כמבנה לשימור. הפיכת המבנה לבית מלון יהיה בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לביצוע פרסומים לפי סעיף 149 לחוק, ובתאום עם צוות השימור**".
אין כל ספק כי מדובר בבנין בשלמותו, ללא כל הבחנה בין חלקו המקורי לבין חלקו שהוסף עפ"י היתר בנייה משנת 1993.
לפיכך אין לענייננו כל משמעות לעובדה שבעבר המבנה המקורי שימש למגורים ובדומה לכך אין כל רלבנטיות לשאלה האם השווי למגורים גבוה מן השווי למלון אם לאו.
לפיכך אני קובע כי יש להתייחס לבקשה לאישור שימוש חורג על כל הבנין בשלמותו וללא כל הבחנה או הפרדה בין שני חלקיו.

12.2 **<u>עלויות התאמה</u>**

שמאי המשיבה

כאמור בהסכם השכירות במועד פינוי המושכר יושארו בו כל עבודות ההתאמה ו/או השינויים ו/או התוספות שביצע השוכר במושכר. כלומר התועלת מעבודות ההתאמה והנכס המשופר והמשופץ יישארו בידי הבעלים ויש לראות בהן הכנסה נוספת על דמי השכירות ולגלם אותן בשווי.
באומדן ההשבחה ועל הצד הזהיר, שווי עבודות אלו לא גולם במרכיב היטל ההשבחה. על כן אין להפחית כלל עלויות התאמה מאומדן ההשבחה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הכרעה:

עפ"י הסכם השכירות לניהול מלון בבנין, הוסכם והתחייב כי כל התוספות ו/או השינויים שייעשו במושכר שחוברו חיבורי קבע לקירות המושכר, ייחשבו רכושה הבלעדי של המשכירה.
דרישה זו מצביעה בבירור על כך שכוונתה של המשכירה-המבקשת לעשות שימוש עתידי בתוספות ושינויים אלה, שאם לא כן היו נדרשים בהסכם פירוקם של התוספות והשינויים והשבתו של הבנין למצבו עובר לביצועם של תוספות ושינויים אלה במושכר.
איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, שלא נכללה בשומתו אלא נוספה במהלך ההתדיינות דנן, כי מן הראוי לגלם את שוויין של עבודות אלו במרכיב היטל ההשבחה. שמאי המשיבה לא פעל כך בשומתו ואף אני איני מוצא כנכון לכלול את שוויים של העבודות והשינויים במרכיב ההשבחה, מה עוד שלא ניתן כל פירוט ביחס לטיבם ו/או היקפם ביחס למצב שהיה במושכר קודם לכן.

12.3 **שיעורי ההיוון**

עמדות שמאי הצדדים:

שימוש	שיעור היוון	
	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מלון	9%	9.5%
משרדים	8%	7.5%

שמאי המבקשת

הנכס מהווה כיום מלון בוטיק הממוקם במרכז תל-אביב באחד מהרחובות המרכזיים במדינת ישראל. יחד עם זאת, עקב המצב הביטחוני המעורער בשנים האחרונות קיימים שינויים קיצוניים בכמות התיירים והלנים במלונות. שינויים אלה, הנגרמים מאירועים ביטחוניים שלא ניתנים לצפייה פוגעים בהכנסות ממלונאות ולכן קיים סיכון באי-יכולת תשלום דמי השכירות המבוקשים בנכס.

- מסקירת השמאי הממשלתי הראשי למחצית השנייה של שנת 2013 עולה כי שיעור ההיוון הכולל הממוצע לנכסי משרדים הינו 8.2%. בסקירה מצוין כי קיים קשר מובהק בין רמת הקירבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. לפיכך יש להביא בחשבון כי שיעור התשואה למשרדים במרכז תל אביב, "אזור הסיטי", הינו נמוך מהממוצע הארצי.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- שיעור היוון למלונות בוטיק:

מפסיקות שמאים מכריעים עולה כי שיעור ההיוון הראוי למלונות בוטיק הינו כ- 11%:

שמאי מכריע	מלון	שיעור היוון
גבע בלטר	מלון "ברדיצ'בסקי" רח' ברדיצ'בסקי 14, תל-אביב	11%
נורית ג'רבי	מלון "הרמוני" רח' יואל משה סלומון 6, ירושלים	11%
מוטי דיאמנט	מלון "בראון" רח' קלישר 25, תל-אביב	11%
שאול אשרת	מלון רח' לילינבלום 48, תל-אביב	11%

לאור מיקומו המרכזי של הנכס יש להביא בחשבון שיעור היוון מופחת, נמוך מהממוצע בשוק, ולכן ננקט שיעור היוון של 9.5%.

- שיעור תשואה במשרדים:

מנתוני עיסקאות כפי שעולה מפרסומים בתקשורת ובדו"חות הכספיים של חברות ציבוריות המתפרסמים באתר הבורסה:

תאריך העסקה	פרטי זיהוי הנכס	שיעור התשואה משתקף מהעסקה	סכום העסקה (אלפ')
03/2013	שתי קומות במגדל פלטיניום- תל אביב	7.75%	₪31,500
04/2013	בנייני משרדים- יהוד	7.80%	₪236,000
05/2014	שש קומות בבית פסגות- תל אביב	8%	₪78,200
09/2014	מבנה משרדים- אור יהודה	7.51%	₪62,000
10/2014	זכויות במגדל אלקטרה- תל אביב	7.50%	₪300,000
12/2014	מבנה משרדים בית קודאק- פתח תקווה	8%	₪155,000
12/2014	מבנה משרדים- רמת גן	7.75%	₪211,200

שמאי המשיבה

למשרדים בת"א מקובל שיעור של 8% לשנה.

הסכם השכירות למלון כנכס מסחרי הוא התחייבות לכל דבר. הבעלים יראה בו הכנסה מובטחת ולכן שיעור היוון של 9% סביר בהחלט.

התייחסות לקביעות השמאים המכריעים:

שמאי מכריע	מלון	התייחסות
גבע בלטר	מלון "ברדיצ'בסקי" רח' ברדיצ'בסקי 14, תל-אביב	מדובר ב- 11% מהרווח התפעולי. כאמור הדבר שונה מהיוון הכנסה מדמי שכירות לנכס מסחרי עפ"י הסכם לתקופה קצובה. לכן לא רלבנטי.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

נורית ג'רבי	מלון "הרמוני" רח' יואל משה סלומון 6, ירושלים	
מוטי דיאמנט	מלון "בראון" רח' קלישר 25, תל-אביב	מדובר ב- 11% מהרווח התפעולי. כאמור הדבר שונה מהיוון הכנסה מדמי שכירות לנכס מסחרי עפ"י הסכם לתקופה קצובה. לכן לא רלבנטי.
שאול אשרת	מלון רח' לילינבלום 48, תל-אביב	

שמאי המשיבה מציין כי נקט בשיעור היוון למלונאות של 9% שהוא שיעור היוון סביר לחוזה עסקי בשונה מזה של גזירת תשואה מרווח תיפעולי.

<u>הכרעה</u>:

שיעור התשואה בנכס כבנין משרדים:

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שנערכה על ידי השמאי הממשלתי, שיעור התשואה הממוצע בנכסי משרדים במחצית הראשונה של שנת 2013, הינו 8.15%.

אחת המסקנות שבפרק הסיכום של הסקירה הינה:

"נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה[4]. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

---

4. בסקירה זו ובסקירות שעשינו בעבר נמצא כי המשרעת בתשואה בין נכסי משרדים או מסחר מרכזיים (במע"ר של ערי גוש דן), לבין אותם הנכסים במיקום בינוני/פריפריאלי יכולים להגיע עד כדי 1% ויותר."

בהתחשב בעובדה שבענייננו מדובר בנכס בשדרות רוטשילד, באזור מבוקש מאד למשרדים בלב הסיטי של תל-אביב, אני קובע כי שיעור ההיוון הראוי ביחס אליו נמוך מן השיעור הממוצע הארצי של 8.15%.

מן הנתונים שפורטו לעיל בעמדת שמאי המבקשת עולה כי שיעור התשואה הממוצע בבנייני משרדים בתל-אביב וברמת-גן הינו 7.75%.

לאור כל האמור לעיל אני קובע כי שיעור התשואה הראוי בנכס הנדון כבנין משרדים במועד הקובע הינו 7.75%.

שיעור התשואה בנכס כמלון:

בהסתמך על שיעור ההיוון של 11% שננקט ע"י השמאים המכריעים שצוינו לעיל, ולאור העובדה כי במשרדים קבעתי כי שיעור התשואה הראוי הינו 7.75%, אני קובע כי שיעור התשואה שננקט ע"י שמאי המבקשת בנכס כמלון, 9.5%, הינו שיעור סביר וראוי ואף אני אנקוט בשיעור זה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

13. **<u>חישוב ההשבחה</u>**

מצב קודם:

952.88 מ״ר[11] X 16,700 ש״ח/מ״ר = 15,913,100 ש״ח

מצב חדש:

משך תקופת השימוש החורג: 7 שנים + 0.9 חודש, דהיינו 7.08 שנים.

תיאור	סה״כ (ש״ח)	נתוני תחשיב	ערך נוכחי (ש״ח)
דמי שכירות שנתיים נטו למלון	1,500,000	7.08 שנים, 9.5%	7,370,700
שווי בנין משרדים בדחייה	15,913,100	7.08 שנים, 7.75%	9,380,800
סה״כ שווי מצב חדש			16,751,500

השבחה: 838,400 ש״ח

14. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור השימוש החורג שפורט לעיל, הינם כדלקמן:

שימוש חורג	מועד קובע	השבחה (ש״ח)	היטל השבחה (ש״ח)
שימוש חורג בנכס לתקופה של כ- 7 שנים וחודש, מבנין משרדים בהיתר לבית מלון עירוני הכולל 29 חדרים ומסעדה	4.12.13	838,400	419,200

על היטל ההשבחה תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע.

ניתנה היום, 14.8.16.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

[11] לפי השטח האקוויולנטי שננקט ע״י שמאי שני הצדדים, כמפורט לעיל, שטח שנבדק על ידי ונמצא נכון וראוי.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il