רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 5 ינואר, 2023
מינוי: 996-2022
מספרנו: מכרעת.487

לכבוד

המבקשת,	המשיבה,
מלון מגדלות תל אביב שותפות מוגבלת	הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר רן וירניק וגב' יפעת מזרחי,	ע"י מר יניב אסולין וגב' שרה לינדן,
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30049 חלקה 302
רחוב שמאי 25, מרכז העיר, ירושלים

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, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יניב אסולין וגב' שרה לינדן, מיום 23 פברואר 2022 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת מיום 4 ספטמבר 2022.

עמדת המבקשת, מלון מגדלות תל אביב שותפות מוגבלת, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר רן וירניק וגב' יפעת מזרחי מיום 8 מאי 2022.

ביום 18 ספטמבר 2022 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי המקרקעין מר רן וירניק וגב' יפעת מזרחי מטעם המבקשת ובהשתתפות שמאי המקרקעין מר סם רובל ומר יניב אסולין מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

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 מקומת עמודים מפולשת למלונאות, מסחר ומשרדים לתקופה של 5 שנים.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ובהשתתפות השמאים יפעת מזרחי ויניב אסולין בתאריך 22 דצמבר 2022.

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

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור וועדת המשנה לתכנון ובניה את השימוש החורג ביום 28.4.2021.

4. פרטי הנכס

גוש:	30049
חלקה:	302
שטח רשום:	958 מ"ר
כתובת:	רחוב שמאי 25, מרכז העיר, ירושלים
בעלות:	פרטית
מהות הנכס:	קומת כניסה של מלון

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר ירושלים. הנכס ממוקם בכיכר ציון המהווה נקודת מפגש של רחוב יפו, מדרחוב בן יהודה, רחוב החבצלת ומדרחוב נחלת שבעה, חלק מגרעין מרכז העיר.
הסביבה ותיקה ומאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה חדשים לצד ותיקים, שטחי מסחר, משרדים, מלונאות, מתחמי בילוי ופנאי, מוקדי תיירות ומבני ציבור. הסביבה מאופיינת בפעילות מסחרית ערה. בסמוך לנכס מצפון מצוי רחוב יפו המהווה ציר תנועה ראשי בעיר, לאורכו נתיב הרכבת הקלה.
הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה ניכרת מצוקת חניה.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 302 בגוש 30049 בשטח רשום של 958 מ"ר. החלקה רגולרית בעלת צורה דמוית מלבן. לחלקה חזית דרומית בת כ-21 מ' לרחוב שמאי, חזית מערבית בת כ-45 מ' לרחוב הרברט סמואל, חזית צפונית בת כ-21 מ' לכיכר ציון ולתחילתו של מדרחוב בן יהודה וחזית מזרחית בת כ-45 מ' לרחוב סלומון יואל משה (מדרחוב נחלת שבעה). פני הקרקע בשיפוע מתון יורד מצפון לדרום.
על החלקה בנוי מבנה בן 11 קומות מעל לקומת קרקע ושלוש קומות מרתף (מתוכן קומת חניה אחת). הבנין משמש למשרדים, מספרה, בית ספר "אנקורי" ומלון הידוע בשם "הרברט סמואל". הגישה למלון מרחוב יואל משה סולומון.
הנכס נשוא השומה מהווה את קומת הקרקע של הבנין. במועד הביקור בנכס הקומה בנויה ומשמשת כקומת הלובי והקבלה של המלון ובו דלפק של לשכת התיירות, משרדי המלון, שירותים, מעברים ואחסנה. כן כוללת הקומה חנות המשמשת כמספרה לה גישה חיצונית מרחוב הרברט סמואל.

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 רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 2192

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2594 מיום 3.1.1980.

התכנית חלה על חלקה 97 בגוש 30049 ועל הדרכים הצמודות לה, עליה הבניין הידוע כ"קולנוע ציון".

מטרת התכנית קביעת הוראות בקשר לבינוי, פיתוח, שטחים פתוחים, חניה תת קרקעית של כלי רכב, הפקעת שטח לצורכי ציבור וכדומה. התכנית משנה הוראות תכנית מתאר מקומית בין היתר: הגדלת אחוזי הבניה עד 500% בצמוד לעיצוב ארכיטקטוני מיוחד; הגדלת שטח "ככר ציון" ע"י צמצום השטח המשמש לבניה ובהתאם לכך הגדלה ניכרת במספר הקומות ובגובה הבניה.

ייעוד- התכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי בשינויים.

שיעור הבניה- עד 500% משטחה הרשום של חלקה 97 בגוש 30049 (1,246 מ"ר)[1].

נספחי בינוי- הבינוי והפיתוח יהיו עפ"י הפתרון הארכיטקטוני הכלול בנספחים, כולל גובה הבניה, מספר הקומות, המרווחים. הפרטים הסופיים המדויקים יהיו כפופים להתאמות והם יקבעו בהתאם לכך בהיתר הבניה ע"י הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית. בהתאם לנספחי הבינוי במפלס הכניסה קומת פלזה ומעליה 3 קומות בנק, 7 קומות משרדים טיפוסיות וקומה אחת מיוחדת, כל זאת מעל קומת מרתף חניה אחת וקומת מרתף תחתונה לשטחי שירות הבנק ומקלט. קומות מרתף נוספות לפי הצורך ובהתאם לאישור הרשויות.

גרעיני שירות- כל האלמנטים הוורטיקלים כגון: חדרי מדרגות, מעליות, מתקנים מכניים, צנרות, ארובות, מגדלי בטחון וכדומה, שבין המרתפים התת קרקעיים לבין הקומות שמעל פני הקרקע, יותקנו אך ורק בתוך ארבעת המגדלים הפינתיים ושמונת העמודים הנ"ל. לא יותר גרעין מדרגות ומעלית נוסף בתוך מעטפת הבנין. כן, לא יותר כל אלמנט ורטיקלי חיצוני או גלוי של הנ"ל בכל חזיתות הבנין אלא בתוך המגדלים והעמודים.

קומת הפלזה- התכנית קובעת, בין היתר, כי השטח הנמצא מתחת לבנין, בחלל הפתוח והמפולש, שבין הקומה הראשונה העל קרקעית לבין קומות המרתף התת קרקעיות, ייועד וישמש כשטח פתוח בהמשך לשטח הפתוח של ככר ציון והרחובות שמסביב לבנין. בשטח זה אסור יהיה לבנות, להקים או להציב כל מבנה ומתקן, בין אם יציב

[1] בהתאם לתשריט התכנית ותשריט תכנית מס' 2192 א'.

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

וקבוע ובין אם ארעי ומחומרים קלים. אסור יהיה לסגור בתוכו חלל כלשהו לכל מטרה לרבות למטרת מתקנים מכניים או מתקנים ציבוריים וכדומה. שטח זה יעוצב ויפותח ע"י הבעלים לפני תחילת אכלוס הבנין כשטח פתוח לשימושם של הולכי רגל ע"י שילוב של שטחים מרוצפים, גינון, גינות נוי, פינות ישיבה וכדומה. בשטח תותר כניסה ותנועה להולכי רגל בלבד וכן ניתן יהיה לקיים בו מעת לעת אירועים ציבוריים זמניים בעלי אופי הולם המתאים למקום. אסור להשתמש בשטח זה למטרה מסחרית או לכל מטרה אחרת למעט המפורט לעיל. כן, אסור יהיה להכניס לתוכו כלי רכב כלשהם לכל מטרה. חובת אחזקת השטח, הטיפול בו והאחריות לגביו תחול על הבעלים או היזמים אולם אין מניעה לעריכת הסדר בינם לבין העירייה לשם קיום חובה זו בדרך שונה.

בהתאם לנספח בינוי מס' 4 (קומת הפלזה) כוללת ארבעה גרעיני מעבר ורטיקלים ועמדת מודיעין.

הפקעה- התכנית מייעדת לדרך חדשה, לצורך הרחבת כיכר ציון, שטח של 352 מ"ר. שטח החלקה בייעוד אזור מסחרי 894 מ"ר. שטח הכיכר המתפנה בתחום הרחבת הדרך, לאחר הריסת הבניין הקיים, יפותח ע"י הבעלים באמצעות הנמכת מפלס הולכי הרגל, ריצוף והתקנת מדרגות כניסה לקומת הבנק בתחום המגרש המסחרי.

תנאי מוקדם- ביצוע הלכה למעשה של הפתרון הארכיטקטוני לגבי הבינוי והפיתוח.

6.1.2 תכנית מס' 2192 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3521[2] מיום 28.1.1988.

התכנית חלה על שטח של כ-2,000 מ"ר.

מטרות התכנית: שינוי שימוש בחלק מהבנין ממשרדים למלון; הגדלת מנין שטחי הבניה מכ-6,250 מ"ר לכ-9,430 מ"ר ע"י שינוי השימוש של שטחים שלא נכללו במנין הזכויות עפ"י תכנית מס' 2192 ובנוסף לכך ע"י הגדלת שטח הקפיטריה בקומת הגג וכן שינוי שימוש מרתף למועדון בריאות במקום קומת מחסנים. הכל כמפורט בנספח הבינוי; קביעת הוראות לתפעול הבנין ולאחזקת שטח קומת הפלזה; קביעת שטח למפרץ חניה; הוראות חלוקה חדשה.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 1 באזור מסחרי בשינויים בשטח של 949 מ"ר.

שימושים- השימוש בבניין יהיה למסחר, למשרדים ולמלון.

שטח בניה- סך שטח הבניה יהיה כ-9,430 מ"ר.

[2] בשומות הצדדים י.פ. 3474 בו פורסמה הודעה בדבר הפקדת התכנית.

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

קומת הפלזה-	בהתאם לנספחי הבינוי קומת הפלזה (הכיכר הפנימית) בשטח בנוי של 124.25 מ"ר (168 מ"ר ברוטו מתוכם פירים 43.75 מ"ר). בהתאם לנספח הבינוי קומת הפלזה כוללת רמפת ירידה לכלי רכב, חלל פתוח וגרעינים. תנאי למתן תוקף לתכנית הוא חתימת הסכם בין בעלי הנכס לבין עיריית ירושלים להבטחת אחזקת שטח קומת הפלזה.
הוראות בינוי-	כל ההוראות שבתכנית 2192 שלא שונו במפורש בתכנית זו נותרות בתוקפן. בכל הנוגע לקומות המבנה, החל מקומה רביעית מעל רחוב יפו, הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה או שינוי בחזיתות הבנין שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת.
הפקעה-	התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה. חלקה מס' 97 בגוש 30049 בחלוקה למגרש 1 בשטח 949 מ"ר ולמגרש 2 לצורך הרחבת כיכר ציון בשטח 297 מ"ר. מגרש מס' 2 יופקע ע"י הוועדה המקומית ויירשם על שם עירית ירושלים.

6.1.3 היתרי בניה

להלן היתרי בניה שהוצגו בפני:

א. היתר בניה מס' 8413 מיום 21.5.1981 לבנין משרדים בהתאם לתכנית א' המצורפת.

ב. היתר בניה מס' 28135 מיום 21.7.1988 לקפיטריה ומועדון בריאות ושינויים בהתאם לתכנית מצורפת.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר קומת הפלזה מחולקת לרמפת ירידה לכלי רכב, לחלל פתוח, לחדרי מדרגות, ולפירי מעלית.

להלן שטחי הבניה:

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

קומה	שטח קיים במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתפים		1,852.85
קרקע		168.00
א	571.33	656.32
ב	571.33	656.32
ג	525.92	602.72
ד	640.5	707.64
ה	640.5	707.64
ו	640.5	707.64
ז	640.5	707.64
ח	640.5	685.64
ט	640.5	685.64
י	640.5	685.64
יא	97.92	445.96
יב		168.00
גג		21.72
סה"כ		9,459.37

ג. היתר בניה מס' 108290 מיום 24.2.2015 לשימוש חורג לסגירת קומת קרקע (קומת הפלזה) לשימוש כלובי למלון[3] כיכר ציון תוך שיפור חזות הבניין ושמירה על רצף חזותי עם הרחוב בתיאום עם אדריכל העיר ומינהלת לב העיר. ההיתר תקף למסומן בצבע בלבד. היתר זה מהווה אישור לשימוש חורג של קומת עמודים לתקופה של 5 שנים מיום הוצאתו.

להלן שטחי הבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

[3] בתכנית הבקשה להיתר גם לשימוש ללשכת התיירות העירונית.

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

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
	קיים	מוצע	הפחתת פירים מוצעת	סה"כ		
מרתפים	1,852.85			1,852.85		1,852.85
קרקע	168.00	521.19		689.19	[4]173.81	818.99
א	656.32			656.32		656.32
ב	656.32			656.32		656.32
ג	602.72			602.72		602.72
ד	707.64			707.64		707.64
ה	707.64			707.64		707.64
ו	707.64			707.64		707.64
ז	707.64			707.64		707.64
ח	685.64			685.64		685.64
ט	685.64			685.64		685.64
י	685.64			685.64		685.64
יא	467.68			467.68		467.68
יב	168.00			168.00		168.00
סה"כ	9,459.37	521.19	(655.99)	9,324.57	173.81	9,454.37

להלן התפלגות השטח העיקרי בקומת הקרקע:

תיאור	שטח במ"ר
מטבח (הכנה)	44.01
לשכת תיירות	33.49
חנות	38.33
מעבר אנקורי	12.50
מעבר בנק הפועלים	12.17
מחסן אנקורי	11.21
שטח מלון	537.48
סה"כ	689.19

[4] צ"ל 129.8 מ"ר.

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

להלן סיכום שטח עיקרי קיים לפי היתר:

שטח עיקרי מאושר לפי היתר	9,459.37 מ"ר
הפחתת שטח פירי מעלית	(655.99 מ"ר)
שטח עיקרי בפועל	8,803.38 מ"ר
שטח עיקרי מוצע בקומת הקרקע	521.19 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע	9,324.57 מ"ר

6.2 מצב חדש

בקשה להיתר לשימוש חורג

הוצגה בפני תכנית בקשה לשימוש חורג למלונאות בקומת הקרקע לתקופה בת 5 שנים. להלן שטחי הבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
	קיים	מוצע- בתי מלון ובתי אירוח אחרים	סה"כ		
קרקע	151.71	537.42	689.13	129.8	818.93

על גבי תכנית הבקשה להיתר נרשמו דברי הסבר כדלקמן: "בשנת 2015 אושר היתר 1980/81.03 המאפשר שימוש חורג לצורך סגירת קומת עמודים לשימוש מלונאי, סה"כ אושר 537.48 מ"ר כעת מאחר ופג תוקף האישור לשימוש חורג אנו מבקשים להאריך שימוש זה ללא שינוי בבינוי ובשטחים".

ביום 28.4.2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 2021/11 בבקשה והחליטה לאשרה בתנאים. במקביל תקודם תב"ע ויושלם אישורה לשינוי השימוש תוך 5 שנים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 13 אפריל 2022, עולה כי חלקה 302 בגוש 30049, בשטח של 958 מ"ר. קיים תקנון מוסכם. החלקה בבעלות כלדקמן:

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

חלקת משנה	שטח במ"ר	תיאור[5]	קומה	בעלות	החלק ברכוש המשותף	הצמדות
1	758.5	מועדון בריאות ובריכת שחיה	מרתף שניה	מלון מגדלות תל אביב שותפות מוגבלת	76/831	חלל, חדר מדרגות משותף, גג עליון משותף
2	5,320	מלון+6 מחסנים	מרתף שניה	מלון מגדלות תל אביב שותפות מוגבלת	512/831	2 חניות, משטח, חדר מכונות, גג תחתון, גג עליון, חדר מדרגות, מעלית משותפת, גג עליון, גג עליון משותף
3	1,487.5	בנק + 3 מחסנים	מרתף ראשונה	צדית בע"מ[6]	149/831	8 חניות, מחסן, גשר, קיר חיצוני, גג תחתון, גג עליון, גג עליון משותף
4	29.14	חדר טרנספורמטור	מרתף ראשונה	חברת החשמל לישראל בע"מ	3/831	חדר מדרגות
5	**13.8**	**מחסן**	**קרקע**	**מלון מגדלות תל אביב שותפות מוגבלת**	**20/831**	**שטח מקורה של 526.5 מ"ר (כד' בתשריט)**
6	483.1	אולם	שלישית	תלתן חת שמונה בע"מ	48/831	קיר חיצוני, גג עליון משותף
7	229	בית קפה + 2 מחסנים	אחת עשרה	מלון מגדלות תל אביב שותפות מוגבלת	23/831	מעלית, גג עליון משותף

על חלקות משנה 1,2,5,7 קיימת הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27.

על חלקות משנה 3 ו-6 רשומה זיקת הנאה, זכות מעבר להולכי רגל בשטח 4.3 מ"ר.

7.2 מסמכי בית משותף

עפ"י צו רישום בית משותף אשר ניתן ביום 11.6.1998 לחלקת משנה 5 צמוד שטח מקורה של 526.5 מ"ר. עפ"י תקנון מוסכם חתום מיום 6.12.1994 הפלזה מהווה משטח מקורה המסומן באות כד' בקומת הקרקע, הצמוד לדירה 97/5, למעט רצפת הקומה הראשונה וכן כל הבנוי או שייבנה בתוכו. במידה ותמומש התכנית לסגור את שטח הפלזה, לבעלי הדירות בבנין אשר להם זכות שימוש במעליות או בחדרי מדרגות ממפלס 0.00 תהא זכות מעבר באותו מפלס דרך הכניסה הראשית לקומה זו ו/או דרך כניסות אחרות לצורך גישה אל אותם חדרי מדרגות ומעליות בלבד. הבניה והשימוש בפלזה יהיו כפופים להוראות התקנון המוסכם. זכויות הבניה בפלזה יהיו שייכות לבעל דירה 97/5.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
אישור שימוש חורג	28.4.2021	₪ 1,912,536	לא חלה השבחה

[5] עפ"י צו רישום בית משותף.

[6] קיימת חכירה לטובת תלתן חת שמונה 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

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ שווי
שטח פתוח (קומת פלזה)	609.3	₪ 12,000	0.15	₪ 1,096,740

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
לובי מלון	537.48	₪ 12,000	₪ 6,449,760
משרד (לשכת תיירות)	33.49	₪ 7,000	₪ 234,430
מסחר מלונאי	38.33	₪ 12,000	₪ 459,960
סה"כ	609.3		₪ 7,144,150

סיכום

השבחה לצמיתות במועד הקובע	₪ 6,047,410
מקדם היוון (5 שנים, 7.9% שיעור היוון, 1 pmt)	4.003
מקדם היוון לצמיתות (7.9% שיעור היוון, 1 pmt)	12.658
שיעור תקופת השימוש החורג ביחס לצמיתות	31.63%
השבחה בגין שימוש חורג לתקופה של 5 שנים	₪ 1,912,536

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

שמאי המבקשת סבורים כי לא חלה השבחה בגין אישור השימוש החורג.

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 עצם החיוב

טיעוני המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין אישור השימוש החורג. בשומת המבקשת נטענו שתי טענות עיקריות בנוגע לעצם החיוב כדלקמן:

1. לטענת שמאי המבקשת השימוש המבוקש למלונאות הותר בתכנית מס' 2192 א' ומהווה חלק מהמצב הקודם. לפיכך, השימוש המבוקש מהווה שימוש חורג מהיתר ולא שימוש חורג מתכנית. בהתאם לעקרון שנקבע בעניין יד חרוצים[7] אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר. שומת המשיבה הקודמת נערכה לפני שניתן פס"ד בעניין יד חרוצים. לחיזוק טענתם בעניין זה הפנו שמאי המבקשת לנספח הבינוי של קומת לובי מפלס 15.99+, חלק ממסמכי תכנית מס' 2192 א'. לעמדתם מדובר בשטח לגביו מבוקש ההיתר

[7] בר"מ 2283/18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ ואח'.

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

לשימוש החורג והשימוש שהותר לפי נספח הבינוי הינו ללובי (מלונאות). מדובר בנספח בינוי שונה מזה של תכנית מס' 2192. חלק ממטרות תכנית מס' 2192 א' הן שינוי שימושים. כן הפנו שמאי המבקשת לשומת המשיבה הקודמת שם צוין כי "בהתאם לנספח הבינוי, השימוש המותר בנשוא השומה (ת"ח 1,2,5,7) הנו מלונאות". ראיה לכך שמדובר בשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית היא העובדה שלא ניתן להוסיף זכויות במסגרת בקשה לשימוש חורג מתכנית. השטח המבוקש לשימוש החורג הינו על חשבון יתרת הזכויות הקיימות.

2. השטח העיקרי המבוקש לשימוש החורג, 521.19 מ"ר, מהווה חלק מהשטח העיקרי המותר במצב הקודם. הבקשה להיתר דנן מהווה חידוש להיתר בניה לשימוש חורג קודם לקומת הפלזה (היתר בניה מס' 108290 מיום 24.2.2015). בהתאם להיתר הבניה האמור קיימת יתרת זכויות בניה בחלקה בשטח של 655.99 מ"ר עיקרי. זאת בעקבות הפחתת שטח פירים אשר חושב כשטח עיקרי במסגרת היתר בניה מס' 28135 מיום 21.7.1988. לפיכך, השטח העיקרי המבוקש לשימוש החורג (521.19 מ"ר) ממומש על חשבון יתרת זכויות הבניה בחלקה, 655.99 מ"ר. כתימוכין, הפנו שמאי המבקשת לשומת השבחה קודמת של המשיבה בגין בקשה לשימוש חורג (בגינה ניתן היתר בניה מס' 108290) בנכס הנדון מיום 6.4.2014 (להלן: "שומת משיבה קודמת"). שומת המשיבה הקודמת נערכה על ידי אותם שמאים כבהליך דנן. בשומת המשיבה הקודמת צוין כי מהות ההשבחה "אפשרה לנייד את זכויות הבנייה הקיימות בחלקה הנדונה (הוצאה מהכוח אל הפועל) וניצולן בקומת הפלזה המפולשת, אלמלא התרת השימוש החורג לא ניתן היה לממש זכויות אלו, וע"י כך הגדלת התועלת הכלכלית המופקת מהנכס הנדון והעלאת שוויו, לתקופת השימוש החורג (5 שנים)." שומת המשיבה מחייבת בהיטל השבחה בגין מלוא שווי הזכויות, זאת בניגוד לשומת המשיבה הקודמת בה חויב היטל השבחה רק בגין זמינות. טענת שמאי המשיבה בדבר השפעת הפסיקה, בעניין דייניש, כהן ואוחנה גרופ, על קביעתם, אינה רלוונטית למצב התכנוני. המצב התכנוני לא השתנה.

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה התרת שימוש חורג לתקופה של 5 שנים למלונאות, משרדים (לשכת התיירות) ומסחר בשטח המיועד לשמש כשטח פתוח למעבר של הולכי רגל ולא למלונאות כטענת המבקשת. במצב הקודם השטח הפתוח נשוא השומה הפך למקום משכנם של חסרי דיור בלילות ולמפגע סביבתי. כראיה, הפנו לתמונות של קומת הפלזה הפתוחה, התואמות לעמדתם את הוראות תכנית מס' 2192 המחייבות.

אין מחלוקת שכתוצאה מחישוב שטחים מחדש של תכנית הבקשה להיתר המקורי "השתחרר" שטח פירים ללא רצפה בסך 655.99 מ"ר אשר סווג כשטח עיקרי. דהיינו נוצרה יתרת זכויות של 655.99 מ"ר עיקרי. יחד עם זאת, לטענת שמאי המשיבה יתרת זכויות זו לא ניתנת לניצול ללא פעולה תכנונית נוספת זאת בהתבסס על נספח הבינוי המחייב הכלול בתכנית מס' 2192 ובתכנית מס' 2192 א' וכן על הוראות תכנית מס' 2192 הקובעות כי "השטח הנמצא מתחת לבנין בחלל הפתוח והמפולש שבין הקומה הראשונה העל קרקעית לבין קומות המרתף התת קרקעיות ייועד וישמש כשטח פתוח בהמשך לשטח הפתוח של ככר ציון והרחובות שמסביב

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

לבנין ; **בשטח זה אסור יהיה לבנות, להקים או להציב כל מבנה ומתקן**, בין אם יציב וקבוע ובין אם ארעי ומחומרים קלים, ואסור יהיה לסגור בתוכו חלל כלשהו לכל מטרה לרבות למטרת מתקנים מכניים או מתקנים ציבוריים וכו'." (ההדגשה אינה במקור י.א. ו-ש.ל.). הבניין בנוי בקו בנין אפס בכל הכיוונים. לפיכך, אין מקום שיכול להכיל את יתרת הזכויות ששוחררה למעט קומת הפלזה. כן נקבע בתכנית מס' 2192 כי הבינוי והפיתוח יבוצע הלכה למעשה לפי הפתרון הארכיטקטוני הכלול בתכנית. בתכנית מס' 2192 א' נקבע כי הבינוי מקומה רביעית ומעלה, לרבות תוספת קומות, ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת דהיינו, יתרת הזכויות לא ניתנת לניצול בקומות אלו. תכנית 2192 א' קבעה כי היא לא משנה את הוראות תכנית מס' 2192 ביחס לשימוש המותר בקומת הקרקע. שינוי השימוש הינו ממשרדים למלון. כך אין מדובר בשימוש חורג מהיתר כטענת המבקשת אלא בשימוש חורג מתכנית. הבקשה להיתר בניה מסווגת כשימוש חורג מתכנית.

כאמור, לצורך מימוש יתרת הזכויות המבוקשות נדרשת פעולה תכנונית נוספת, ובמקרה דנן, בקשה לשימוש חורג. לפיכך, בקביעת ההשבחה, יש להביא בחשבון את מלוא שווי הזכויות המבוקשות רק במועד אישור הפעולה התכנונית הנוספת. זאת כנקבע ב**עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ ואח'; ערר רג/8524/0419 אוחנה גרופ ד.ש. 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן; עמ"נ 23304-06-14 כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.**

לטענת שמאי המשיבה, שומת המשיבה הקודמת נערכה במתודולוגיה שהיתה נהוגה לפני שניתנה הפסיקה שפורטה לעיל. לכל שומה המועד הקובע שלה.

הכרעה

הצדדים חלוקים בשאלה האם מדובר בבקשה לשימוש חורג מהיתר או האם מדובר בבקשה להיתר לשימוש חורג מתכנית. בהתאם לדף תיאור הבקשה באתר הוועדה המקומית עניינו בתכנית בקשה להיתר לשימוש חורג מתכנית.

בהתאם להוראות תכנית מס' 2192 שטח קומת הפלזה ישמש כשטח פתוח בהמשך לשטח הפתוח של ככר ציון והרחובות שמסביב לבניין. בשטח זה אסור יהיה לבנות, להקים או להציב כל מבנה ומתקן. תכנית מס' 2192 א' המאוחרת קובעת כי תנאי למתן תוקף לתכנית הוא חתימת הסכם בין בעלי הנכס לבין עיריית ירושלים להבטחת אחזקת השטח בקומת הפלזה. עוד קובעת התכנית כי כל ההוראות שבתכנית מס' 2192 שלא שונו במפורש בתכנית זו נשארות בתוקפן ללא שינוי. יצוין כי בהתאם לנספח הבינוי קומת הפלזה (הכיכר הפנימית) מפולשת. אין מדובר בתכנית קומת הלובי המצויה במפלס 15.99+ אשר תשריט שלה הוצג בשומת המבקשת.

לאור האמור לעיל אני סבורה כי מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית.

אני סבורה שאין לקבל את טענת המבקשת כי מהות ההשבחה מתן זמינות ליתרת זכויות בלתי מנוצלת. מדובר בזכויות בניה שמקורן בתכנית נקודתית שחלה על החלקה, אשר "השתחררו" כתוצאה מחישוב שטחים אחר. בהתאם להוראות התכנית הנקודתית החלה על החלקה, לא התאפשר מימוש הזכויות האמורות. לפיכך, אני מקבלת את עמדת המשיבה כי בחינת ההשבחה

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

צריכה להיערך תוך ייחוס מקדם שווי במצב הקודם, המשקף את השימוש המותר בקומה נשוא השומה.

9.2 שטח לחיוב

טיעוני המבקשת

ככל שטענותיהם בעניין עצם החיוב לא תתקבלנה ובהתייחס לשומת המשיבה, טענו שמאי המבקשת כי השטח לגביו יש לחייב בהיטל השבחה בגין השימוש החורג הוא 521.19 מ"ר ולא 609.3 מ"ר כבשומת המשיבה. כתימוכין, הפנו שמאי המבקשת לתכנית הבקשה להיתר לפיה השטח העיקרי הקיים בקומת הקרקע הוא 168 מ"ר והשטח העיקרי המוצע בקומת הקרקע הוא 521.19 מ"ר, סה"כ השטח העיקרי בקומת הקרקע הוא 689.19 מ"ר. לעמדת שמאי המבקשת חלוקת השטח העיקרי המבוקש לשימוש החורג הינה: 38.33 מ"ר למסחר מלונאי, 33.49 מ"ר למשרדים (לשכת תיירות) לפיכך היתרה המתקבלת בסך של 449.37 מ"ר מיוחסת למלונאות.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח לחיוב הינו 609.3 מ"ר בחלוקה ללובי מלון בשטח של 537.48 מ"ר, למשרד (לשכת תיירות) בשטח של 33.49 מ"ר ולחנות בשטח של 38.33 מ"ר, זאת בהתבסס על תכנית הבקשה להיתר. לעמדת שמאי המשיבה שטח המטבח (הכנה), מעבר אנקורי, מעבר בנק הפועלים ומחסן אנקורי מאושר בהיתר הבניה המקורי של החלקה ומצורף כנספח לתכנית מס' 2192 א'. לפיכך, אין להכלילו בשטח לחיוב.

שטח המשרד (לשכת התיירות) (33.49 מ"ר) ושטח המסחר (38.33 מ"ר) הינם בנוסף לשטח המבוקש למלונאות 537.48 מ"ר ולא על חשבונו כטענת המבקשת.

הכרעה

לטענת שמאי המבקשת השטח לחיוב הינו 521.19 מ"ר ואילו לטענת שמאי המשיבה השטח לחיוב הינו 609.3 מ"ר. שמאי המבקשת הביאו בחשבון כי בקומת הפלזה 168 מ"ר שטח עיקרי קיים. בהתאם לתכנית בקשה להיתר מס' 28135 משנת 1988 שטח קומת הפלזה הוא 168 מ"ר מתוכו 43.75 מ"ר שטח פירים. דהיינו, יתרת השטח בקומת הפלזה הוא 124.26 מ"ר. השטח האמור מחולק ל-4 גרעינים המצויים בפינות הבניין. השטח שימש למעברים, חדרי מדרגות ומעליות. דהיינו, מהות השטח לשירות. כך סווג שטח זה בתכנית הבקשה להיתר דנן.

בתכנית האמורה שטח השירות בקומת הקרקע הוא 129.8 מ"ר. שטח השירות מחולק ל-3 גרעינים המצויים בפינות הבניין (הגרעין הרביעי, הצפון מזרחי סווג כשטח עיקרי (מטבח (הכנה)) בשטח של 44.01 מ"ר). דהיינו גם במצב החדש מהות השטח של גרעיני הבניין לשירות. השטח המבוקש לשימוש חורג מתכנית הוא שטח לשכת התיירות (33.49 מ"ר), שטח החנות (38.33 מ"ר), שטח המעבר לאנקורי (12.5 מ"ר), שטח המעבר לבנק הפועלים (12.17 מ"ר), שטח מחסן אנקורי (11.21 מ"ר) ושטח המלון (537.48 מ"ר). שכן במצב הקודם הותר במקומם שטח פתוח, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין מקום לחיוב בגין שטח המטבח (הכנה), מעבר אנקורי ומעבר בנק הפועלים. לא קיבלתי את עמדתם כי אין מקום לחיוב בגין שטח מחסן אנקורי שכן אינו כלול בהיתר הקיים. המחסן ממוקם מצפון לשני גרעיני הבניין הצפוניים.

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

אני סבורה כי יש להביא בחשבון בשטח לחיוב את השטח הסחיר שאינו מהווה שטח שירות במהותו וכמפורט להלן: שטח לשכת התיירות (33.49 מ"ר), שטח החנות (38.33 מ"ר), שטח מחסן אנקורי (11.21 מ"ר) ושטח לובי המלון (537.48 מ"ר).

9.3 מקדמי שווי ושיעור היוון

טיעוני המבקשת

ככל שטענותיהם בעניין עצם החיוב לא תתקבלנה ובהתייחס לשומת המשיבה, טענו שמאי המבקשת כי מרבית השטח לגביו מבוקש השימוש החורג הינו לשימוש ללובי של מלון. מקדם השווי הראוי ללובי הינו 0.8 משווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות. לחיזוק טענתם הפנו לשומה מכרעת בגו"ח 30074/5-6 (רחוב אבן ישראל 1 פינת רחוב יפו) ולשומת המשיבה הקודמת בהן נקבע מקדם שווי דומה ללובי.

טיעוני המשיבה

<u>מקדם שווי לשטח פתוח (מצב קודם)</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.15 לשטח מקורה פתוח ביחס לשווי למלונאות.

<u>מקדם שווי ללובי ולמסחר (מצב חדש)</u>

בשומת המשיבה נקבע מקדם שווי 1.0 לשטח לובי המלון. לטענת שמאי המשיבה הערך שקבעו למ"ר מבונה עיקרי מלונאות אינו מגלם את שטח לובי המלון. לחיזוק טענתם הפנו לשומה מכרעת בגו"ח 30049/2,259,261-262 (יואל סלומון 6, נחלת שבעה) בה נקבע ערך דומה לחדר מלון וללובי.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח של 38.33 מ"ר למסחר מהווה מסחר מלונאי, חלק מבית המלון, לפיכך הובא בחשבון לפי ערכי שווי למלונאות במקדם שווי 1.0.

בשומת המשיבה נקבע שווי השטח לשימוש לשכת התיירות כשווי משרדים.

<u>שיעור היוון</u>

לצורך קביעת ההשבחה לתקופת השימוש החורג, קבעו שמאי המשיבה שיעור היוון של 7.9%. בסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2021, שהתאפיינה באופטימיות זהירה בכל הקשור למיגור מגפת הקורונה, נקבע שיעור תשואה למסחר של 6.9%. לעמדת שמאי המשיבה בהתחשב במיקום הנכס והאטרקטיביות שלו סביר לקבוע שיעור היוון של 5.9%. שמאי המשיבה הביאו בחשבון תוספת סיכון מובנה בענף המלונאות בשיעור של 2% ובסה"כ 7.9%.

הכרעה

<u>מקדם שווי לשטח פתוח (מצב קודם)</u>

קיבלתי את מקדם השווי לשטח פתוח ביחס לשווי למלונאות שהובא בחשבון בשומת המשיבה, 0.15 בהיותו ראוי.

<u>מקדם שווי ללובי, למסחר וללשכת התיירות (מצב חדש)</u>

בהתחשב בכך שהערך שנקבע למלונאות הינו לשטח עיקרי קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה והבאתי בחשבון מקדם שווי של 0.8 לשטח הלובי, המגלם מרכיב שוליות מסוים.

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

אני סבורה כי יש לקבוע מקדם דומה גם ללשכת התיירות. מדובר בחלק אינטגרלי מלובי המלון המשרת, בין היתר את אורחי המלון ומהווה חלק אינהרנטי למלון.
קיבלתי את עמדת המשיבה כי במקרה הנדון שטח המסחר מהווה חלק אינטגרלי מבית המלון ויש להביאו בחשבון כמסחר מלונאי במקדם שווי 1.0 ביחס לערכי שווי למלונאות.

<u>שיעור היוון</u>

קיבלתי את שיעור ההיוון שנקבע בשומת המשיבה, 7.9% בהיותו ראוי. בהתחשב בשיעורי התפוסה הנמוכים במלונות במועד הקובע אשר נבעו ממגפת הקורונה ובכך שבחינת ההשבחה נערכת לתקופה של חמש שנים הבאתי בחשבון הפחתה בגין אי ודאות זאת במקדם 0.9.

9.4 ערכי שווי

עמדת המבקשת

שמאי המבקשת סבורים כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע למלונאות הוא 6,000 ₪ ולא 12,000 ₪ כנקבע בשומת המשיבה. לעמדתם, שמאי המשיבה לא התייחסו לערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה. שמאי המבקשת הפנו לשומה מכרעת בגו"ח 30052/5-6 (החבצלת 2 ו-4) בה נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 6,000 ₪ נכון למועד קובע 28.10.2020, הסמוך למועד הקובע דנן. הנכס שבשומה המכרעת ממוקם בסמיכות ומול הנכס נשוא שומה זו כך שאין צורך בהפעלת מקדמי התאמה למיקום ולזמן. השמאי המכריע התבסס בקביעתו על נתוני השוואה רבים, כמפורט להלן:

תיאור נתון ההשוואה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה עיקרי	מועד קובע	התאמה לזמן	משקל	שווי משוקלל
עסקת המכר בנכס נשוא השומה המכרעת	30052/5-6	החבצלת 2 ו-4, מרכז העיר	6,000 ₪	31.7.2019	1.03	40%	2,472 ₪
הסכם שכירות מיום 13.12.2018	30074/447	כי"ח פינת אגריפס, מרכז העיר	4,000 ₪	13.12.2018	1.06	5%	212 ₪
שומה מכרעת (מלון עץ הזית)	30090/52	סנט ג'ורג' המושבה האמריקאית	5,500 ₪	16.5.2018	1.06	5%	292 ₪
שומה מכרעת (מלון ענבל)	30197/124	ז'בוטינסקי 3, טלביה	5,500 ₪	21.1.2017	1.12	5%	308 ₪
שומת משיבה קודמת לנכס נשוא השומה המכרעת	30052/5-6	החבצלת 2 ו-4, מרכז העיר	7,000 ₪	14.11.2015	1.15	20%	1,610 ₪
שומת משיבה למתחם זיו	30050/99	הנביאים 51, מרכז העיר	6,800 ₪	16.3.2019	1.045	11%	782 ₪
שומה משיבה לנכס בסמוך לממילא ולמלון וולדוף אסטוריה		דוד המלך 6	7,263 ₪	9.9.2017	1.09	9%	713 ₪
עסקת מכר (מלון הנביאים)		הנביאים 25	3,500 ₪	4.1.2018	1.09	5%	191 ₪
סה"כ						100%	6,578 ₪

השמאי המכריע בחר שלא להתבסס על עסקת המכר עליה התבססו שמאי המשיבה בהליך דנן על אף שהוצגה בפניו. בניתוח עסקת המכר עליה התבססו שמאי המשיבה נעשה שימוש בגישת העלות על כל חסרונותיה. הובאה בחשבון תרומת מחוברים בסך 6,000 ₪ למ"ר בלבד כאשר

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

מדובר במלון חדש (ניתן היתר בניה ביום 4.7.2017 להגדלת השטח המלונאי מ-32 חדרים ל-80 חדרים) הדורש עלויות בניה ועלויות תחזוקה גבוהות. בשומה המכרעת בגו"ח 30052/5-6 (החבצלת 2 ו-4) הביא בחשבון שמאי המשיבה באותו ההליך, תרומת מחוברים בסך 7,500 ₪ למ"ר.

לטענת שמאי המבקשת, העלויות העודפות שנטענו על ידי שמאי המבקשים בהליך שומה מכרעת בגו"ח 30052/5-6, בנוגע לעסקת המכר בנכס נשוא השומה המכרעת לא הוכחו ולא יכולות להסביר שווי כפול (12,000 ₪ שנקבע בשומת המשיבה במקום 6,000 ₪). גם במקרה דנן קיים מושע והיקף פרויקט כבנכס נשוא השומה המכרעת האמורה.

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון השפעת מגפת הקורונה על ערכי השווי. עסקת המכר עליה התבססו שמאי המשיבה נערכה לפני פרוץ המגיפה. המועד הקובע דנן חל בעיצומו של משבר הקורונה. התיירות בירושלים מתבססת במרביתה על תיירות נכנסת. עקב מגפת הקורונה חלה ירידה משמעותית בשווי למלונאות. אף בשומה המכרעת בגו"ח 30052/5-6 (החבצלת 2 ו-4) קיבל השמאי המכריע את טענת המבקשת להשפעת המגיפה. לא הוכחה עליית מחירים למלונאות כטענת המשיבה. אין מקום להשוות בין שווי למלונאות לבין שווי למגורים.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע למלונאות הוא 12,000 ₪ ולמשרדים (לשכת התיירות) 7,000 ₪. זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

<u>מלונאות</u>

להלן נתוני ההשוואה למלונאות שהוצגו בשומת המשיבה:

1. חוזה מכר-

בהתאם לחוזה מכר שנערך ונחתם ביום 28.2.2019 נמכרו 72.22% מהזכויות במלון בוטיק בן 80 חדרים שנבנו ברמת מעטפת בלבד, המצוי בגו"ח 30074/449, רחוב כי"ח פינת רחוב יפו, מרכז העיר. תמורת העסקה, 42,100,000 ₪ בתוספת מע"מ. להלן ניתוח העסקה שערכו שמאי המשיבה:

תמורת העסקה (72.22%)	42,100,000 ₪
שווי המלון בשלמות (100%)	58,294,101 ₪
סה"כ שטח אקוויוולנטי	2,641 מ"ר אקו'[8]
שווי מ"ר בנוי	22,069 ₪
בניכוי רווח יזמי (25%)	17,655 ₪
עלות בניה למ"ר	(6,000 ₪)
שווי מ"ר מבונה למלונאות	11,655 ₪

[8] 2,641 מ"ר אקו' = 1,944 מ"ר עיקרי x 1.0 + 1,108 מ"ר שירות x 0.5 + 476 מ"ר מרפסות מקורות x 0.3 (כ-6 מ"ר למרפסת לחדר).

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

לטענת שמאי המשיבה יש לתת לחוזה המכר משקל גבוה יותר מערכים שנקבעו בשומות מכרעות. לא ניתן להתעלם ממנו.

2. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה-

שמאי המשיבה הפנו לשומה מכרעת בגו"ח 30036/16 (בן סירא 6) בה נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 7,000 ₪ נכון למועד קובע 2.8.2016 בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות המכרעות הבאות ובהחלטת ועדת השגות:

גו"ח	כתובת	מועד קובע	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה
30074/5-6	אבן ישראל 1 פינת יפו	22.3.2010	437	7,000 ₪
30028/107	קרן היסוד 39[9]	6.8.2012	10,031	4,000 ₪
30048/176-179	עליאש פינת אגריפס	16.11.2012	4,800	5,750 ₪
30052/30	יפו 44 (מלון רון)	12.12.2012	2,053	5,600 ₪
30049/131	בן יהודה 6	22.7.2013	1,009	8,000 ₪
30052/176	מונבז 9	28.8.2013	3,772	6,500 ₪
ממוצע				6,142 ₪

לטענת שמאי המשיבה מיקום הנכס למלונאות הוא האופטימלי ביותר במרכז העיר ירושלים. מיקומו במרחק הליכה מהעיר העתיקה, מציר הרק"ל וממוקדי תיירות מרכזיים. בהתחשב במיקומו של הנכס נשוא השומה ובמועד הקובע קבעו שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 12,000 ₪.

בהתייחס לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי קביעת שווי מ"ר מבונה ברף התחתון של ערכים שנקבעו בשומות מכרעות למועדים קובעים 11-8 שנים לפני המועד הקובע דנן אינה סבירה.

בתגובתם לשומת המבקשת הפנו שמאי המשיבה לשומה מכרעת בגו"ח 30049/2,259,261-262 (יואל סלומון 6, נחלת שבעה) בה נקבע שווי מ"ר בנוי למלונאות בסך 14,000 ₪ נכון למועד קובע 17.4.2013, 8 שנים לפני המועד הקובע דנן.

בתגובתם לשומת המבקשת הפנו שמאי המשיבה גם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 18.6.2013, 8 שנים לפני המועד הקובע, בנכס נשוא השומה למכירת חלקות משנה 1,2,5 ו-7 תמורת סך של 78,120,000 ₪ בתוספת מע"מ. התמורה כוללת תשלום בסך 5,000,000 ₪ בגין ציוד. ממועד ההסכם המבנה עבר שיפוץ יסודי. להלן ניתוח העסקה שערכו שמאי המשיבה לעסקת המכר:

תמורת העסקה בנטרול תשלום בגין ציוד		73,120,000 ₪
בהתאם לתשריט	שטח רצפה של חלקות המשנה	6,089.10 מ"ר
	שטח המחסנים בחלקות המשנה (במקדם שווי 0.4)	92.75 מ"ר

[9] החלטת ועדת השגות. מלון דן פנורמה.

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

הבית המשותף	שטח ההצמדות לחלקות המשנה (במקדם שווי 0.1) — 52.65 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי	6,234 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי ברמת שלד	11,730 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)	9,775 ₪
עלות בניה למ"ר (שלד)	(3,000 ₪)
שווי מ"ר מבונה למלונאות במעוגל ללא מע"מ	7,000 ₪

השווי בשומת המבקשת מתבסס על ערך שנקבע בשומה מכרעת אחת בגו"ח 30052/5-6 (החבצלת 2 ו-4). בשומה המכרעת האמורה בחר השמאי המכריע שלא להתבסס על עסקת המכר שהוצגה לו, כמפורט בסעיף 1 (לנתוני ההשוואה) לעיל, ללא כל הסבר. להלן התייחסות שמאי המשיבה לנתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי המכריע:

1. עסקת המכר בנכס נשוא השומה המכרעת: הנכס נשוא השומה המכרעת שונה מהנכס נשוא השומה דנן. בהתאם לתחשיב שמאי המבקשת בהליך שהתנהל בפני השמאי המכריע, הנכס נשוא השומה המכרעת מצריך התאמות (מורכבות פרויקט והיקף עסקה 93% ומושע 95%) והפחתת עלויות עודפות (6,802,510 ₪) שאינן נדרשות בנכס נשוא השומה דנן. כן, בהתאם לתכנית מס' 753616 החלה על הנכס נשוא השומה המכרעת, נקבעו הוראות שימור לבניין אשר אינן חלות על הנכס נשוא שומה זו. זאת ועוד, מיקום הנכס נשוא השומה דנן אטרקטיבי ובעל חשיפה גדולה מהנכס נשוא השומה המכרעת. לפיכך, סברו שמאי המשיבה כי לא ניתן לבסס את השווי בעניינו על עסקת המכר של הנכס נשוא השומה המכרעת האמורה.
2. שומה מכרעת בגו"ח 30090/52 (מלון עץ הזית): מיקום הנכס נשוא השומה המכרעת שונה במהותו ממיקום הנכס נשוא השומה דנן. מדובר על נכס המצוי על כביש מס' 1 בסמוך לשכונת שייח ג'ראח. מלון עץ הזית מהווה מלון נופש ולא מלון עירוני כנכס נשוא השומה דנן. שיטת קביעת השווי שונה בין סוגי המלונות עקב אופיים וכוללת יחס ברוטו נטו שונה (כגון העדר בריכה וחצרות). בשומה המכרעת בוצע שימוש בגישת היוון ההכנסות.
3. שומה מכרעת בגו"ח 30197/124 (מלון ענבל): מיקום הנכס נשוא השומה המכרעת בשכונת טלביה שונה במהותו ממיקום הנכס נשוא השומה דנן במרכז העיר. קביעת השווי נעשתה, בין היתר, באמצעות שימוש בגישת היוון ההכנסות של המלון עצמו, המגלמת שיפוצים והתאמות בבינוי הקיים. בנכס נשוא השומה דנן אין צורך בשיפוצים והתאמה לבינוי קיים כאמור. המועד הקובע של השומה המכרעת הינו 4 שנים עובר למועד הקובע דנן, בהן חלה עלייה ניכרת בשוק הנדל"ן.
4. שומת משיבה קודמת לנכס נשוא השומה המכרעת: התבססות על שומת משיבה קודמת אינה סבירה. באותה המידה ניתן היה להתבסס על שומת משיבה שעמדה בפני השמאי המכריע בה נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 10,500 ₪.
5. שומת משיבה למתחם זיו: התבססות על שומת משיבה אינה סבירה בקביעת השווי.

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. שומה משיבה לנכס ברחוב דוד המלך 6 : התבססות על שומת משיבה אינה סבירה בקביעת השווי. יתרה מזו, מיקום הנכס נשוא השומה עדיף על מיקום הנכס נשוא שומת המשיבה. שומת המשיבה נערכה 4 שנים עובר למועד הקובע.
7. עסקת מכר (מלון הנביאים) : בשומה המכרעת לא הוצג ניתוח לעסקה.

לטענת שמאי המשיבה בסביבת הנכס נשוא השומה, בחלק מהמקרים קיימת עדיפות לבינוי מלונאי על פני בינוי למגורים. הדבר מעיד על סמיכות ערכי השווי של מלונאות ומגורים. לחיזוק טענתם הפנו שמאי המשיבה לנכסים הבאים הממוקמים בסביבה :

1. גו"ח 30049/148, רחוב בן הלל 4 עליה חלה תכנית מס' 8036. השימושים המותרים בחלקה מסחר ו/או מלון ו/או מגורים ו/או משרדים ובלבד שלא יהיו שימושים מעורבים בכל קומה. בחלקה ניתן היתר בניה ביום 17.10.2018 לקומת קרקע מסחרית ומעליה מלונאות. בשומה מכרעת שנערכה לחלקה הנדונה למועד קובע 10.10.2006 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,750 ₪. השמאי המכריע קבע כי "הבקשה להיתר הבנייה היא למלונית, אך מכיוון ששומתי המכרעת נערכה לצרכי מיסוי, הרי שגם אם אני סבור שהשווי של מ"ר בנוי, כאשר ההשכרה היא לתקופות קצרות, הוא גבוה יותר מזה שבהשכרה לתקופות ארוכות, הרי שמטעמי זהירות ושמרנות אבסס את שומתי על שווי מ"ר מבונה למגורים/מלונית להשכרה לתקופות ארוכות, הזהה לשווי מ"ר מבונה בדירות חדשות קטנות (ראה לעיל)." דהיינו שווי דומה למלונאות ולמגורים.
2. גו"ח 30049/26,72,226, רחוב יפו 45-47 עליה חלה תכנית מס' 101-0689760. הזכויות בחלקה הינן, בין היתר, למסחר, למלונאות, תעסוקה ומגורים. בהתאם להוראות התכנית יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים ובלבד שהשטח לשימוש למגורים לא יעלה על 50% משטח התכנית. בהתאם לתכנית בקשה להיתר שהוגשה בחלקה נראה כי השטח המבוקש למלונאות עולה על השטח המוצע בטבלת זכויות והוראות הבניה. דהיינו, נויד שטח משימוש סחיר אחר לטובת מלונאות.
3. לטענת שמאי המשיבה ברחוב בן יהודה 6 ניתן לבנות מגורים, תעסוקה ומלונאות והיזם בחר במלונאות.
4. לטענת שמאי המשיבה ברחוב שמאי 19 התבקשה תוספת שימוש למלונאות.

בהתייחס לטענתם בעניין ערכי השווי למלונאות ביחס לערכי השווי למגורים ולצורך בקרה, הציגו שמאי המשיבה עסקאות השוואה לדירות חדשות מגו"ח 30037/164 (רח' שחם מאיר) כמפורט להלן :

תאריך	חלקת משנה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
14.4.2021		120	₪ 4,775,000	₪ 39,792
25.3.2021	10	92	₪ 4,095,000	₪ 44,511
25.3.2021	214	100	₪ 4,137,619	₪ 41,376
7.3.2021		89	₪ 4,131,760	₪ 46,424
3.3.2021	508	64	₪ 2,580,000	₪ 40,313

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

ממוצע	42,483 ₪

בניכוי מע"מ, רווח יזמי בשיעור של 18% ועלות בניה כוללת בסך 10,000 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 20,771 ₪. בהתחשב בביקוש לשימוש מלונאי סברו שמאי המשיבה כי הערך שנקבע בשומתם, 12,000 ₪ מהווה שווי סביר ותואם את הסביבה.
אימוץ השווי שנקבע בשומת המשיבה הקודמת מיום 6.4.2014 חוטא לאמת.

<u>משרדים</u>
להלן נתוני ההשוואה למשרדים שהוצגו בשומת המשיבה:

1. הסכמי שכירות שהוצגו-

א. בהתאם להסכם שכירות מיום 19.9.2017 הושכר שטח של כ-60 מ"ר המצוי בקומת הביניים בבניין הממוקם ברחוב שמאי 12ג'. השטח מחולק לחדר קבלה ראשי, שלושה חדרי משרד, שירותים ומטבחון. תקופת השכירות הינה ל-12 חודשים החל מיום 1.10.2017 ועד ליום 30.9.2018 עם זכות לאופציה לשנה נוספת. דמי השכירות החודשיים שנקבעו לתקופת האופציה הם 7,000 ₪ בתוספת מע"מ. דהיינו, דמי שכירות חודשיים למ"ר בסך של כ-115 ₪ ללא מע"מ.

ב. בהתאם להסכם שכירות מיום 24.8.2016 הושכר משרד בשטח של 131 מ"ר[10] המצוי בקומה שלישית בבניין הממוקם ברחוב בן סירא 2. תקופת השכירות הינה ל-4 שנים מיום 25.9.2016 ועד ליום 24.8.2020. דמי השכירות החודשיים 11,000 ₪ לא כולל מע"מ. דמי השכירות יגדלו בשיעור של 5% בכל שנה. דהיינו, מתקבלים דמי שכירות חודשיים למ"ר בסך של כ-97 ₪ ללא מע"מ.

דמי השכירות החודשיים הממוצעים המתקבלים מניתוח שני חוזי השכירות הינם כ-106 ₪. בהתחשב בשיעור היוון של 6.8%, כשיעור ההיוון למשרדים שנקבע בסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2021, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 18,700 ₪.

2. עסקאות מכר-

להלן עסקאות מכר מאתר רשות המיסים, מגו"ח 30049/268 (רחוב הלל 23 פינת רחוב אנג'לו לוי ביאנקיני):

תאריך	חלקת משנה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
6.12.2021	50	35	750,000 ₪	21,429 ₪
9.2.2021	53	31.5[11]	775,000 ₪	24,603 ₪
2.3.2020	59	34	880,000 ₪	25,882 ₪
ממוצע במעוגל				24,000 ₪
ממוצע למ"ר בנוי רישוי במעוגל				21,000 ₪

[10] בחוזה השכירות לא מפורט שטח המושכר.
[11] באתר רשות המיסים 32 מ"ר ארנונה ו- 48 מ"ר רשום.

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

בהתבסס על נתוני ההשוואה למשרדים המפורטים לעיל קבעו שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי למשרדים בנכס נשוא השומה בסך 20,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪.

הכרעה

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים. כן בחנתי את נתוני ההשוואה עליהם התבססו שמאים מכריעים בקביעת ערכי השווי בשומות המכרעות בסביבה.

הנכס הנדון ממוקם בלב מרכז העיר ירושלים, בכיכר ציון המהווה נקודת מפגש של הרחובות יפו, מדרחוב בן יהודה, חבצלת ויואל משה סלומון (מדרחוב נחלת שבעה). הנכס נהנה מנגישות לתחבורה ציבורית ומנגישות למקום הורדת והעלאת נוסעים.

בקביעת ערכי השווי התבססתי על נתוני ההשוואה הבאים:

1. עסקת המכר בגו"ח 30074/449 (רחוב כי"ח פינת רחוב יפו) מיום 31.7.2019: קיבלתי את עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון את עסקת המכר כחלק מנתוני ההשוואה לצורך קביעת השווי, זאת הן בהתחשב במיקום הנכס והן בהתחשב במועד העסקה. בהתחשב בשיעור רווח יזמי של 25% ועלות בניה של 7,500 ₪ (המבנה ברמת מעטפת) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 10,155 ₪. מיקום הנכס נשוא השומה עדיף על מיקום נתון ההשוואה. יחד עם זאת במועד הקובע, לאחר פרוץ מגפת הקורונה, שוררת אי ודאות מסוימת בשוק המלונאות וזאת לאחר שנת 2019 אשר שברה שיא של תיירות נכנסת. לאור האמור לא הבאתי בחשבון התאמה למיקום.
2. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות במרכז העיר ירושלים:

גו"ח	כתובת	מועד קובע	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה למיקום בהתחשב בנגישות	שווי מ"ר מבונה מתואם
30074/5-6	אבן ישראל 1 פינת יפו	22.3.2010	437	₪ 7,000	1.34	1.05	₪ 9,816
30048/176-179	עליאש פינת אגריפס	16.11.2012	4,800	₪ 5,750	1.23	1.05	₪ 7,454
30052/30	יפו 44 (מלון רון)	12.12.2012	2,053	₪ 5,600	1.23	1.02	₪ 7,037
30049/131	בן יהודה 6	22.7.2013	1,009	₪ 8,000	1.21	1.02	₪ 9,874
30052/176	מונבז 9	28.8.2013	3,772	₪ 6,500	1.21	1.12	₪ 8,783
30036/16	בן סירא 6	2.8.2016	1,373	₪ 7,000	1.11	1.04	₪ 8,054
30049/306	ההסתדרות 3-5	20.7.2019	1,267	₪ 7,500	1.01	1.05	₪ 7,981
ממוצע							₪ 8,428

הבאתי בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 3% לשנה עד תחילת שנת 2020, זאת בהתחשב בגידול מס' החדרים והאורחים בירושלים המערבית משנת 2010 ועד שנת 2019 בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. התאמה דומה נערכה בשומה מכרעת בגו"ח 30036/16. בהתחשב במועד פרוץ מגפת הקורונה לא הבאתי בחשבון התאמה לתקופה

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

מתחילת שנת 2020 ועד למועד הקובע. אני סבורה כי מדובר בתקופה המאופיינת בקיפאון בתחום התיירות אשר היה צפוי כי יחלוף.

אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון התאמה להיקף במקרה הנדון. מדובר במלון יוקרתי, בעל לובי גדול הממוקם בקומת הקרקע, המאפשר שירותים נוספים שלא מתאפשרים במלונות בוטיק.

בהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע אני קובעת שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך **9,000** ₪.

אני סבורה כי הערך שנקבע בשומה המכרעת בגו"ח 30052/5-6 (החבצלת 2 ו-4) אינו תואם לערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה למועדים קובעים קודמים וכן לשוק המלונאות במרכז העיר ירושלים במועד הקובע. מרבית נתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי המכריע בקביעתו אינם ברי השוואה לנכס נשוא השומה בהתחשב, בין היתר, במיקומם. עסקאות המכר שנערכו בנכס נשוא השומה המכרעת הן לחלקים קטנים יחסית מהחלקה. כן, הממכר כולל זכויות למסחר וזכויות לשטח עיקרי תת קרקעי למלונאות. זאת ועוד, ניתוח העסקאות שנערכו לחלקים מהנכס הנישום באותה שומה מכרעת כולל מקדם דחייה ותשלום היטל השבחה צפוי בגין שטח לא מבוטל של 2,627 מ"ר ותרומת מחוברים. על החלקה חלות הוראות שימור. מדובר בניתוח המצריך הנחות עבודה שונות הכוללות פרמטרים רבים להם השפעה מהותית על מהימנות האומדן. לאור האמור בחרתי שלא להביא בחשבון את הערך שנקבע בשומה המכרעת האמורה בקביעת ערכי השווי על אף הסמיכות הגאוגרפית וסמיכות המועדים הקובעים.

10. תחשיב השומה

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח פתוח (פלזה)	620.51	0.15	₪ 9,000	₪ 837,689

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
לובי מלון	537.48	0.8	₪ 9,000	₪ 3,869,856
לשכת תיירות	33.49	0.8	₪ 9,000	₪ 241,128
מסחר מלונאי	38.33	1.0	₪ 9,000	₪ 344,970
מחסן אנקורי	11.21	0.5	₪ 9,000	₪ 50,445
סה"כ	620.51			₪ 4,506,399

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

סיכום

השבחה לצמיתות במועד הקובע	₪ 3,668,711
תשואה לשנה (לפי 7.9%)	₪ 289,828
תקופת השימוש החורג	5 שנים
מקדם אי ודאות בהתחשב במועד הקובע (מגפת הקורונה)	0.9
השבחה לתקופת השימוש החורג	₪ **1,044,230**

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישור שימוש חורג	28.4.2021	₪ 1,044,230	₪ 522,115

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



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