תאריך: 29 פברואר, 2024
מינוי: 1475-2023
מספרנו: מכרעת.640

לכבוד

המבקשת	המשיבה
אמות השקעות בע"מ	הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
ע"י עו"ד בר-לב גיל, שמאי מקרקעין	ע"י מר נטל כהן אלי ומר קנרק גיא, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6111 חלקה 773 (חלק)
רחוב ויצמן 2, תל אביב-יפו

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 נטל כהן אלי ומר קנרק גיא מיום 30 במרץ 2023 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 26 בספטמבר 2023.

עמדת המבקשת, אמות השקעות בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין, עו"ד בר-לב גיל מיום 30 באוגוסט 2023.

ביום 1 בנובמבר 2023 קיימתי דיון בהשתתפות השמאי עו"ד גיל בר-לב, המתמחה גב' אפרת כהן קידר והנציג מר מוטי בסלר מטעם המבקשת ובהשתתפות השמאי גיא קנרק 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 בקשה לשימוש חורג ממשרדים למסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים לתקופה שבין 8.2.2023 לבין 31.12.2027.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 20 פברואר 2024 .

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור הוועדה המקומית את השימוש החורג, 8.2.2023.

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:	6111
חלקה:	773
שטח החלקה:	3,910 מ״ר
שטח נשוא השומה:	843 מ״ר
כתובת:	רחוב ויצמן 2, תל אביב-יפו
מהות הנכס:	מסעדות במגדל משרדים ותיק
הזכויות בנכס:	בעלות פרטית

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

החלק הדרומי של רובע הצפון החדש של העיר תל אביב. האזור ותיק, נוסד בשנות ה-40 וה-50 של המאה הקודמת מצפון וממזרח לגרעין העיר ההיסטורית. הסביבה מבוקשת ומאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים בני 5-4 קומות ובמגדלי מגורים ומשרדים וכן בבתים צמודי קרקע.

רחוב ויצמן מהווה עורק תנועה מרכזי, אשר חוצה את אזור הצפון החדש. תחילתו בשדרות שאול המלך בדרום וסופו ברחוב בני דן בצפון.

שדרות שאול המלך מהוות ציר תנועה ראשי, תחילתן ברחוב שלמה אבן גבירול במערב וסופן בדרך נמיר במזרח.

בסביבת הנכס בנייני משרדים וכן היכל המשפט תל אביב, הקריה (מחנה רבין), מוזיאון תל אביב לאומנויות, הקאמרי החדש, משכן לאומנויות הבמה, משרד המשפטים תל אביב, בית חולים איכילוב ומרכז ויצמן.

בסביבה ניכרת מצוקת חניה. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 773 בגוש 6111 בשטח קרקע של 3,910 מ״ר. החלקה פינתית, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. לחלקה חזית דרום מזרחית בת כ-53 מ׳ לשדרות שאול המלך וחזית צפון מערבית בת כ-75 מ׳ לרח׳ ויצמן. פני הקרקע בשיפוע מתון יורד מדרום מזרח לצפון מערב. על החלקה בנוי מגדל משרדים בן כ-50 שנה הידוע כ״בית אמות משפט״. המגדל בן 20 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומת מרתף. לובי הכניסה לבניין במפלס רחוב ויצמן. בקומה הראשונה מסעדה הכוללת רחבה אשר הגישה אליה באמצעות גרם מדרגות מרחוב ויצמן ובאמצעות מעלית נוסעים מקומת הכניסה. בקומת הקרקע שטחי מסחר הכוללים מעדניה לממכר יינות וגבינות, חנות לממכר שעונים ושתי מסעדות המהוות את נשוא השומה. בקומות המרתף מחסנים וחניות. בבניין 5 מעליות נוסעים. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין טוב.

5.3 תיאור הנכס

הנכס נשוא השומה ממוקם במפלס הכניסה למגדל. הנכס בשטח של 843 מ״ר בחלוקה לשלושה מתחמי הסעדה:

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

מסעדת "METOS"- למסעדה חזית לרחוב ויצמן עם גישה נוספת מלובי הבניין. מדובר במסעדת בשרים כשרה וותיקה אשר משרתת בשעות הצהריים בעיקר את עובדי הסביבה ואילו בשעות הערב מבלים. בהתאם לאתר המסעדה היא מכילה 250 מקומות ישיבה בתוך המסעדה, 80 מקומות ישיבה במרפסת ו-40 מקומות בצמוד למסעדה. במסעדה חדר פרטי. ניתן לערוך במסעדה אירועים פרטיים ועסקיים עד 80 איש. בחזית לרחוב ויצמן סוכך עונתי.

מסעדת "FISH MARKET"- למסעדה חזית לרחוב שאול המלך עם גישה נוספת מלובי הבניין. מפלס המסעדה נמוך ממפלס הרחוב. הגישה אליה באמצעות 13 מדרגות. המסעדה בסגנון אסיאתי בשילוב דגה. במסעדה מתקיימות מסיבות בערבי ימי שלישי, רביעי וחמישי בשילוב DJ וזמר וביום שישי החל משעת הצהריים. בנוסף מתקיימים במקום אירועים פרטיים ועסקיים לפי הזמנה.

מזנון פתוח- בחלל הפנימי שבין המסעדות פועל בשעות הצהריים מזנון פתוח עם מקומות ישיבה.

המסעדות בחלוקה לאולמות ישיבה, מטבחים, חדרי קירור, ברי משקאות, שירותים, מחסנים, חדר הלבשה, משרד וחדר טכני.

מסעדת "METOS" פועלת החל משנת 2004 כשימוש חורג ממשרדים למסעדה. ביום 8.2.2023 אושרה בקשה להארכה נוספת של השימוש החורג ממשרדים למסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים.

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מפורטת "G"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1097 מיום 11.6.1964.

מטרת התכנית להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות, לבטל דרכים קיימות או מאושרות, לייעד שטחים לאזורי שימוש מסוימים, לייעד קרקעות לצרכי ציבור. התכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגרשים לבניינים בעלי אופי ציבורי. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שימושים-	בניני מוסדות, אולמות לאספות ותערוכות, מלונות, מוסדות הבראה, אולמי ספורט, משרדי בנק ובתי חולים (פרט לבתי חולים למחלות מדבקות ומחלות נפש).
שטח מגרש מינימלי -	500 מ"ר.
רוחב חזית מינימלי-	19 מ'.
שיעור בניה-	40%.
מס' קומות-	4 קומות מעל קומת עמודים.
קווי בניין-	חזית לשד' שאול המלך 9 מ', חזית לרח' ויצמן 6 מ', צדדי 3 מ' ואחורי 5 מ'.

במגרש פינתי הוועדה המקומית רשאית להגדיל את שיעור הבניה ל-50% בהתחשב באופיו הציבורי של הבניין המוקם.

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

6.1.2 תכנית מס' 1059/ד'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2897 מיום 24.2.1983.

התכנית חלה על שטח של 16.97 דונם, מתחם בו בנויים "בית אמות" נשוא השומה, "בית אסיה", "בית אמריקה" ו"בית אירופה".

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש A בעל אופי ציבורי וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שימושים-	בכוחה של הוועדה המקומית להתיר הקמת בתי משרדים על שירותיהם ומטרותיהם השונות.
שטח מגרש-	3,910 מ"ר.
מס' קומות-	20 קומות מעל קומת עמודים.
שיעור בניה-	18% לקומה.
שטח בניה מעל מפלס הכיכר-	14,700 ,376% מ"ר. שיעור הבניה והשטחים מתייחסים לשטח ברוטו הכולל את כל שטחי הבניה מעל מפלס הכיכר לרבות מדרגות וכדומה.
שטח בניה מתחת למפלס הכיכר-	1,200 מ"ר לאולמות. אין הגבלה לשטח שירותים וחניה.
שטח קומת גג (מכונות)-	715 מ"ר.

6.1.3 היתרי בניה

בתיק הבניין אשר בגנזך הסרוק באתר הוועדה המקומית, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. תכנית היתר בניה מס' 450 מיום 3.9.1973 להקמת בניין IBM. בניין משרדים בן 20 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות מרתף. בקומת המרתף הרביעית והתחתונה חדרים טכניים ומקום חניה ל-85 מכוניות, בקומת המרתף השלישית חדרים טכניים ומקום חניה ל-84 מכוניות, בקומת המרתף השנייה חדרים טכניים, מחסנים, משרדים, אולם מחשבים בעל גובה כפול ומקום חניה ל-14 מכוניות, בקומת המרתף העליונה משרדים ומחסנים. בכל קומה 5 מעליות. על הגג חדר מכונות ראשי ובגג עליון חדר מכונות מעליות.

ב. היתר בניה מס' 924 מיום 11.2.1979 לשינויים במפלס הכיכר ובכל הקומות והוספת מתקני אנטנות, חדר מכשירי קשר וחדר טרנספורמטור על גג הבניין.

ג. היתר בניה מס' 220723 מיום 28.8.2002 לשינויים בקומות המרתף, בקומת המרתף הרביעית והתחתונה בניית מאגר מים וחדר משאבות, בקומת המרתף השנייה ביטול משרדים ומחסנים והוספת 54 מקומות חניה, בקומת המרתף השלישית הוספת 6 מתקני דו-חניון, בקומת המרתף העליונה ביטול משרדים ותכנון מבואות כניסה מרח' ויצמן ומשד' שאול המלך, הוספת קונסטרוקציית עמודים ארכיטקטוניים בחזית לרח' ויצמן, הגבהת גובה הקומה ובנית כיפת תאורה הבולטת מפני הכיכר. שינויים בפיתוח הכיכר הכוללים נטיעת 23 עצים עם בתי גידול ושינויים בחדרי השירותים בגרעין הקומות.

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

ד. היתר בניה מס׳ 3-230341 מיום 17.6.2003 לשיפוץ חזיתות הקומות הטיפוסיות ע״י שיחזור הפריקסטים הקיימים המקוריים.

ה. היתר לשימוש חורג מס׳ 240771 מיום 29.11.2004 לשימוש חורג ממשרדים (אולמות) למסחר ותצוגה בשטח של 1,085 מ״ר, לתקופה של 10 שנים. וכן העברת שטח מזון מקומה 1 במגדל לקומת מרתף 1- במקום שטחי משרדים (אולמות).

ו. היתר לשימוש חורג מס׳ 14-5122 מיום 28.1.2015 לשימוש חורג בשטח של 843.2 מ״ר, למסעדה הכוללת הכנת דגים מעובדים, אפיה (כולל הכנת בצק), לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, עד ליום 31.12.2020.

6.2 מצב חדש

ביום 8.2.2023 דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס׳ 2023-0002 בבקשה להארכת שימוש חורג ממשרדים למסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת קרקע בשטח של 843 מ״ר, עד ליום 31.12.2027 והחליטה לאשרה בתנאים.

הוחלט לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4.875 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
הוצג בפני ריכוז נתוני תכנית לרישיון עסק - תכנית שינויים פנימיים ביחס לתכנית מס׳ 10-1802. להלן שטחי הבניה:

קומה	שימוש	שטח במ״ר
קרקע	מטבח 1	85.70
	מטבח 2	93.25
	ח.טיפול בשר	13.05
	אזור הגשה 1	69.45
	בר משקאות 1	14.55
	בר משקאות 2	30.00
	מחסנים	95.95
	אולם ישיבה 1	113.05
	אולם ישיבה 2	139.45
	אולם ישיבה 3	36.30
	א.עמידת אנשים	13.50
	מעבר 1	25.55
	מעבר 2	7.95
	מעבר 3	18.50
	מעבר 4	18.85
	משרד	9.35
	חדר הלבשה	11.00
	שירותים	45.10

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

	ח.טכני	2.65
סה"כ		843.20

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, מיום 4 ביולי 2023, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 773 בגוש 6111 בשטח של 3,910 מ"ר. החלקה בבעלות אמות השקעות בע"מ, בשלמות.

7.2 הסכם שכירות

הוצג בפני חלק מהסכם שכירות שנערך ונחתם ביום 9.6.2021 ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המושכר- יחידה ששטחה כ-476 מ"ר ברוטו בקומה הראשונה ("יחידה א'"), יחידה ששטחה כ-362 מ"ר ברוטו בקומה הראשונה ("יחידה ב'"), יחידה ששטחה כ-131 מ"ר ברוטו בקומה 1- ("יחידה ג'"), יחידה ששטחה כ-30 מ"ר ברוטו בקומה הראשונה ("יחידה ד'") ויחידה ששטחה כ-30 מ"ר ברוטו בקומה הראשונה ("יחידה ה'").

מטרת השכירות- ביחידה א' ניהול מסעדת "פיש מרקט" בלבד. ביחידות ב'-ה' ניהול מסעדת מיתוס בלבד.

תקופת השכירות- 60 חודשים החל מיום מסירת החזקה, 1.1.2021, וכלה ביום 31.12.2025.

דמי שכירות- אחוז מסוים מהפדיון ולא פחות מדמ"ש מינימליים עבור כל אחת מהיחידות. נתבקשתי ע"י שמאי המבקשת לא לחשוף את תנאי השכירות.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
שימוש חורג 8.2.23-31.12.27	8.2.2023	1,559,500 ₪	לא חלה השבחה (*)

(*) לחלופין 6,973 ₪.

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

מצב קודם

דמי שכירות חודשיים למשרדים (843 מ"ר* 110 ₪)	92,730 ₪
דמי שכירות שנתיים למשרדים	1,112,760 ₪
שווי מצב קודם בתקופת השימוש החורג (4.896 שנים, 6.7%)	**4,518,066 ₪**

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

מצב חדש

דמי שכירות חודשיים למסחר (843 מ״ר* 150 ₪)	126,450 ₪
דמי שכירות שנתיים למסחר	1,517,400 ₪
שווי מצב חדש בתקופת השימוש החורג (4.896 שנים, 6.7%)	**6,160,999** ₪

ההשבחה

שווי מצב חדש בתקופת השימוש החורג	6,160,999 ₪
שווי מצב קודם בתקופת השימוש החורג	4,518,066 ₪
השבחה גולמית	1,642,933 ₪
קרן חניה (4.875 מקומות חניה* 62,913 ₪* 0.27 חלק יחסי לתקופה[1])	(83,434 ₪)
השבחה	**1,559,500** ₪

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה במקרה הנדון. לחלופין, ככל שטענתו לא תתקבל הציג את התחשיב הבא:

מצב קודם

דמי שכירות חודשיים למשרדים (843 מ״ר* 110 ₪)	92,730 ₪
דמי שכירות שנתיים למשרדים	1,112,760 ₪
שווי מצב קודם (היוון לצמיתות 6.7%)	**16,608,358** ₪

מצב חדש

יחידה מערבית

דמי שכירות חודשיים למסחר ביחידה המערבית (367 מ״ר* 150 ₪)	55,050 ₪
מקדם התאמה לפחת תכנוני	0.9
דמי שכירות שנתיים למסחר ביחידה המערבית	594,540 ₪
שווי יחידה מערבית מצב חדש בתקופת השימוש החורג (4.896 שנים, 6.7%)	**2,414,018** ₪

יחידה מזרחית

דמי שכירות חודשיים למסחר ביחידה המזרחית (476 מ״ר* 150 ₪)	71,400 ₪
מקדם התאמה לפחת תכנוני וחשיפה	0.65
דמי שכירות שנתיים למסחר ביחידה המזרחית	556,920 ₪
שווי יחידה מזרחית מצב חדש בתקופת השימוש החורג (4.896 שנים, 6.7%)	**2,261,269** ₪

[1] 0.27= 16,608,358 ₪ שווי הנכס לצמיתות/ 4,518,066 ₪ שווי הנכס במצב הקודם לתקופה של 4.896 שנים.
16,608,358 ₪= 6.7% שיעור היוון שנתי/ 843 מ״ר* 110 ₪ דמ״ש חודשיים למ״ר משרדים* 12 חודשים.

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

משרדים בתום תקופת השימוש החורג

דמי שכירות חודשיים למשרדים (843 מ״ר* 110 ₪)	92,730 ₪
דמי שכירות שנתיים למשרדים	1,112,760 ₪
ענ״נ שווי למשרדים דחוי לתום השימוש החורג (4.896 שנים, 6.7%)	**12,090,206** ₪

סיכום

שווי יחידה מערבית מצב חדש בתקופת השימוש החורג	2,414,018 ₪
שווי יחידה מזרחית מצב חדש בתקופת השימוש החורג	2,261,269 ₪
ענ״נ שווי למשרדים דחוי לתום השימוש החורג (4.896 שנים, 6.7%)	12,090,206 ₪
שווי מצב חדש	**16,765,492** ₪

ההשבחה

שווי מצב חדש	16,765,492 ₪
שווי מצב קודם	16,608,358 ₪
השבחה גולמית	157,134 ₪
קרן חניה (4.875 מקומות חניה* 62,913 ₪* 4.896/10 חלק יחסי בשימוש)	(150,161 ₪)
השבחה	**6,973** ₪

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת -

9.1 המתודולוגיה לבחינת ההשבחה

טיעוני המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור השימוש החורג, שכן שווי הנכס במצב החדש לא עולה על שווי הנכס במצב הקודם, זאת לטענת שמאי המבקשת בהתחשב בשימושים בעלי אופי ציבורי אשר הותרו בנוסף למשרדים, לטענת שמאי המבקשת, במצב הקודם. ככל שטענה זו לא תתקבל, בחינת ההשבחה בשומת המבקשת כללה תחשיב בו נערכה השוואה בין שווי הנכס במצב החדש (המהווה ענ״נ של שווי הנכס למסחר לתקופת השימוש החורג בתוספת ענ״נ של שווי הנכס למשרדים בתום השימוש החורג) לבין שווי הנכס למשרדים לצמיתות.

בשומת המבקשת יוחסו, במצב החדש, דמ״ש שונים לחלק המזרחי ולחלק המערבי של השטח. מההשבחה הגולמית הופחת חלק מכופר החניה הנדרש, זאת בהתחשב בתקופת שימוש בת 10 שנים (החלק היחסי שהובא בחשבון מהווה את היחס בין תקופת השימוש החורג לבין תקופה של 10 שנים).

טיעוני המשיבה

בחינת ההשבחה בשומת המשיבה נערכה תוך השוואה בין שווי הנכס במצב החדש המהווה ענ״נ של שווי הנכס למסחר לתקופת השימוש החורג לבין שווי הנכס במצב הקודם המהווה ענ״נ של שווי הנכס למשרדים לתקופת השימוש החורג. מסך ההשבחה הגולמית הופחת חלק מכופר

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

החניה הנדרש. החלק היחסי בכופר החניה שהובא בחשבון מהווה את היחס בין שווי הנכס במצב הקודם בתקופת השימוש החורג לבין שווי הנכס לצמיתות.

הכרעה

שמאי המבקשת חישב, בתחשיבו החלופי, את ההשבחה כהפרש בין הערך הנוכחי של דמ״ש בתקופת השימוש החורג בתוספת הערך הנוכחי של השימוש הדחוי למשרדים בתום השימוש החורג לבין שווי הנכס בשימוש משרדים לצמיתות.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה כהפרש בין הערך הנוכחי של דמ״ש בתקופת השימוש החורג בשימוש מסחר לבין הערך הנוכחי של דמ״ש בתקופת השימוש החורג בשימוש משרדים.

שתי הגישות מובילות לתוצאה זהה, כאשר נעשה שימוש במרכיבים זהים, ותואמות את העקרונות שנקבעו בפסק הדין בעניין קונפינו[2].

9.2 אומדן שווי הנכס במצב קודם

טיעוני המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור השימוש החורג, שכן שווי הנכס במצב החדש לא עולה על שווי הנכס במצב הקודם. לטענת שמאי המבקשת במצב הקודם הותר בנוסף לשימוש למשרדים גם שימוש לאולמות לאסיפות ולתערוכות וכן למשרדי בנקים, זאת מכח תכנית G.

טענת שמאי המשיבה כי תכנית 1059/ד׳ שינתה את השימושים שהיו מותרים מכח תכנית G בהתאם לאופי הבינוי המותר, שגויה. תכנית 1059/ד קבעה במפורש כי התכנית הראשית ממשיכה לחול ככל ואין סתירה בין ההוראות. זאת ועוד, בתשריט התכנית השטח בייעוד בעל אופי ציבורי. בהתייחס לשומה המכרעת הקודמת שנערכה לנכס הנדון ביום 28.10.2014 בגין שימוש חורג ממשרדים למסחר לתקופה של 7 שנים (להלן: ״שומה מכרעת קודמת״), טען שמאי המבקשת כי נאמרה בה הערת אגב בעניין, אשר אף היא אינה רלוונטית עוד בהתחשב בעקרון שנקבע בעניין יד חרוצים[3], לפיו אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר.

לטענת שמאי המבקשת שווי בשימוש למשרדי בנקים אינו נמוך משווי בשימוש מסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים, אדרבא לעיתים, כמו במקרה הנדון, עולה עליו. זאת בהתחשב במאפיינים הפיזיים של הנכס והיות רוב השטח הנישום פנימי ומתחת למפלס שדרות שאול המלך. בהתחשב במאפיינים אלו השימוש לבנק עדיף מהותית על פני שימוש למסעדה ואולם כנסים וירידים. שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת לנכס בגו״ח 6111/633 (בית ציוני אמריקה, אבן גבירול 26) שממוקם לטענת שמאי המבקשת במיקום עדיף למסעדה מהנכס הנדון. בשומה המכרעת נקבע כי תוספת השווי בין שימוש בעל אופי ציבורי מכח תכנית G במצב הקודם לבין שימוש מסעדה במצב החדש היא 1,000 ₪ למ״ר המהווה תוספת של 7%, זאת למועד קובע, 11.8.2010, תוך אימות הנקבע בשומת המשיבה. כן הפנה לשומה מכרעת בגו״ח 6937/42 (רוטשילד 33) בה נקבע כי דמ״ש חודשיים לשימוש בנקים המותרים עפ״י תכנית מס׳ 44 במצב קודם ולשימוש מסעדה מצומצמת במצב חדש זהים, ונאמדים בסך של 200 ₪ למ״ר, למועד קובע של 26.2.2014.

[2] בה״מ 26158/89 יצחק ויעקב קונפינו נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
[3] בר״מ 2283/18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ נכסי יד חרוצים 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

לטענת שמאי המבקשת לא הצליח לאתר עסקאות השוואה של דמ"ש לבנקים בעיר תל אביב. לפיכך הפנה לנתוני ההשוואה הבאים, אשר מבססים לטענתו את עמדתו כי שימוש לבנקים המותר עדיף על השימוש המבוקש-

א. שומה מכרעת בגו"ח 30163/141 (אביזוהר 8, שכונת בית הכרם, ירושלים) אשר נערכה למועד קובע 26.10.2019, לפיה בנק הפועלים שוכר שטח במרכז המסחרי, לפי דמ"ש חודשיים של 160 ₪ למ"ר.

ב. הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 5570/41 (מרכז "דונה סנטר", שמואל הנביא 6, מודיעין מכבים-רעות) אשר נערכה למועד 7.1.2019, לפיה הבנק הבינלאומי שוכר שטח במרכז המסחרי לפי דמ"ש חודשיים של 157 ₪ למ"ר.

לחלופין, ככל שטענתו לא תתקבל הציג שמאי המבקשת תחשיב בו הביא בחשבון במצב הקודם שטח של 843 מ"ר בשימוש משרדים. שמאי המבקשת הביא בחשבון כי דמ"ש הראויים למשרדים הם 110 ₪ למ"ר, כבשומת המשיבה.

לטענת שמאי המבקשת אי העמסת שטח שירות בשיעור 30% כמקובל, מתקזז עם העובדה שמדובר בשטח הממוקם בקומת קרקע ובעל צורה לא רגולרית.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם שטח של 843 מ"ר בשימוש משרדים. דמ"ש החודשיים הראויים למשרדים הם 110 ₪ למ"ר, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. שומת מקרקעין מקיפה (IFRS) שנערכה בגו"ח 6941/171 (מגדל לוינשטין, מנחם בגין 23) למועד 31.12.2022, ממנה עולה כי דמ"ש ממוצעים לכלל שטחי המשרדים במבנה הנישום הם 135 ₪ למ"ר. דמ"ש ממוצעים בקומות משרדים עליונות (החל מקומה 15) הם 138 ₪ למ"ר. דמ"ש ממוצעים בקומה 3 הם 77 ₪ למ"ר. דמ"ש ממוצעים בקומה 4 הם 110 ₪ למ"ר.

ב. עדכון אומדן שווי זכויות שנערך בגו"ח 6977/282 (מתחם החרש, החרש 18, 20) למועד 31.12.2021, ממנו עולה כי דמ"ש חודשיים ממוצעים למשרדים במיקום הנדון בקומות 7-9 הם 90 ₪ למ"ר, בקומות 19-22 הם 113 ₪ למ"ר ובקומות 30-36 הם 132 ₪ למ"ר. בשומה הוצג הסכם שכירות מיום 9.10.2021 לשטחי משרדים בקומות 10-14 בשטח של 6,605 מ"ר. תקופת החוזה 54 חודשים ובנוסף תקופת אופציה בת 60 חודשים. דמי השכירות למשרדים נקבעו לסך של 110 ₪ למ"ר, המשכירה תעמיד לזכות השוכר הקצב על סך 3,000 ₪ למ"ר.

ג. שומת מקרקעין מקיפה (IFRS) שנערכה בגו"ח 7096/6,7,99 (בית אנגל, יגאל אלון 88) למועד 30.6.2022, בה נקבע כי דמ"ש הראויים למשרדים במיקום הנדון הם 65 ₪ למ"ר. בשומה הוצגו נתוני ההשוואה הבאים:

גו"ח	כתובת	רמת גמר	דמ"ש חודשיים למ"ר
7094/17,18,106	TOHA 1- דרך השלום פינת יגאל אלון	גמר מלא	129 ₪
7101/18	LANDMARK- מתחם שרונה	גמר מלא	150 ₪
7077/50	SKY- המסגר פינת יצחק שדה	מעטפת	140 ₪
7077/50	SKY- המסגר פינת יצחק שדה	גמר מלא	190 ₪

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

7102/63	דה וינצ'י- לאונרדו דה וינצ'י פינת קפלן	גמר מלא	170 ₪

ד. בהתאם לדו"ח נת"מ מחיר למ"ר בחציון ראשון של 2022 באזור בית המשפט Class A הוא 129 ₪ למ"ר.

ה. בהתאם לסקירת שוק הנדל"ן של חברת CBRE לרבעון ראשון של 2022 עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים בעיר תל אביב הם 130 ₪ למ"ר.

ו. היצע דמי שכירות מאתר האינטרנט "יד 2":

כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשיים למ"ר
גני שרונה	295	11/16	38,350 ₪	130 ₪
ויצמן 14	122	19/20	16,000 ₪	131 ₪
ויצמן 2 - מגדל אמות השקעות	243	16/20	31,590 ₪	90 ₪
ויצמן בניין הרופאים	120	18/22	15,000 ₪	125 ₪
בית אמות	500	6/12	42,500 ₪	85 ₪
שד' שאול המלך 39- בית אמריקה	100	0/13	10,000 ₪	100 ₪
גני שרונה	350	18/20	30,800 ₪	88 ₪
גני שרונה	180	15/15	21,600 ₪	120 ₪
מגדל דה וינצ'י	279	5/42	41,850 ₪	150 ₪
ממוצע				113 ₪

לאחר התאמה למשא ומתן בשיעור 3% מתקבלים דמי שכירות ראויים בסך 110 ₪ למ"ר.
לטענת שמאי המשיבה יש לדחות את טענת שמאי המבקשת, לפיה יש להביא בחשבון כי במצב הקודם הותרו שימושים בעלי אופי ציבורי מכח תכנית G. שכן תכנית 1059/ד המאוחרת שינתה באופן מהותי את אופי הבינוי. משיעור בניה של 160% בבינוי של 4 קומות מעל קומת עמודים עבור בנייני מוסדות, אולמות לאסיפות ומוסדות, מלונות מוסדות הבראה, אולמי ספורט, משרדי בנק ובתי חולים לשיעור בניה של 376% במגדל בן 20 קומות מעל קומת עמודים עבור בתי משרד. ובכל מקרה, תכנית G התירה שימוש ל"משרדי בנק", דהיינו שימוש משרדי, זאת להבדיל מהשימוש "בנקים" המותר בייעוד מסחרי.
בשומה המכרעת הקודמת נטענה טענה דומה. השמאי המכריע קבע שאין מדובר בסוגיה רלוונטית לנקודת הזמן הנוכחית שכן אין מקום לדון בהליך רישוי שכבר בוצע ע"י המבקשת, הארכת תוקף לשימוש חורג ממשרדים למסחר. זאת ועוד, במצב קודם קיים היתר בניה לבניין משרדים מעל קומת עמודים וקומות מרתפים. בקומת המרתף העליונה מותר שימוש לאולם מחשבים ומשרדים. כן ציין השמאי המכריע כי שימוש לבנק לא בהכרח עדיף על שימוש למשרדים. שכן מטרת שימוש ספציפית אינה בהכרח עדיפה על שימושים נרחבים הנראים לכאורה נחותים בשווים. לעיתים נכס לשימוש בנק יכול לעמוד ריק תקופה ארוכה עד שימצא שוכר או קונה לשימוש זה.
השמאי המכריע קבע כי דמ"ש החודשיים הראויים למשרדים בנכס הנדון הם 90 ₪ למ"ר, נכון למועד 28.8.2013.

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

הצדדים חלוקים ביחס לשימוש אותו יש להביא בחשבון במצב הקודם. לטענת שמאי המבקשת במצב הקודם הותר בנוסף לשימוש למשרדים גם שימוש לאולמות לאסיפות ולתערוכות וכן למשרדי בנקים, זאת מכח תכנית G. לטענתו, בהתחשב בעקרון שנקבע בפסק הדין בעניין יד חרוצים יש להתחשב בזכויות שמתירה התכנית. לטענת שמאי המשיבה בהתחשב בכך שתכנית 1059/ד המאוחרת שינתה באופן מהותי את אופי הבינוי, אין להביא בחשבון שימושים מכח תכנית G. ובכל מקרה, תכנית G התירה שימוש ל"משרדי בנק", דהיינו שימוש משרדי, זאת להבדיל מהשימוש "בנקים" המותר בייעוד מסחרי.

בהתחשב במימוש קודם מלא במכר, קיבלתי את עמדת המבקשת כי במצב הקודם ניתן היה לעשות בנכס שימושים אשר הותרו בתכנית G. יחד עם זאת, בהתחשב במיקום הנכס, בהיקפו ובמועד הקובע עמדתי כעמדת השמאי המכריע שערך את השומה המכרעת הקודמת, השימוש המיטבי במועד הקובע מבין השימושים המותרים, הוא שימוש למשרדים.

לאור האמור הבאתי בחשבון במצב הקודם שטח של 843 מ"ר בשימוש משרד. לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה וכן את הערך שנקבע בשומה מכרעת קודמת, אני סבורה כי ניתן לקבל את הסכמת הצדדים שדמי השכירות החודשיים הראויים למשרדים הם 110 ₪ למ"ר.

9.3 אומדן שווי הנכס במצב חדש

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת הביא בחשבון כי דמ"ש הראויים למסחר הם 150 ₪ למ"ר, כבשומת המשיבה. יחד עם זאת קבע כי יש לייחס לשטח הנישום מקדמי הפחתה. שכן לטענתו, נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הם יחידות מסחר בעלות צורה רגולרית, בשטח של 370-75 מ"ר , בעלות גובה פנימי של 4.0 מ' ומעלה, עם יחס חזית עומק טוב יותר ואשר אינן מוגבלות רק לשימושי מסעדה.

שמאי המבקשת חילק את השטח הנישום לשתי יחידות, יחידה מערבית בשטח של 367 מ"ר לה חזית לרחוב ויצמן ויחידה מזרחית בשטח של 476 מ"ר לה חזית לשדרות שאול המלך.

בשומת המבקשת יוחס ליחידה המערבית מקדם הפחתה 0.9. וליחידה המזרחית מקדם הפחתה 0.65. לטענת שמאי המבקשת מקדמי ההפחתה מהווים שקלול של המרכיבים הבאים:

א. אי רגולריות- לטענת שמאי המבקשת השטח הנישום בעל צורה אי רגולרית, הגורמת לכך שאזורים רבים אינם מתאימים לשימוש מסחרי ומשמשים בפועל לשימושים נלווים כמו משרדים, אחסנה, שירותים ומעברים.

ב. גובה- לטענת שמאי המבקשת חלק מהנכס בגובה פנימי בגבולות 2.5-2.9 מ', גובה הנמוך מהותית מהמקובל לנכסים מסחריים.

ג. היקף- לטענת שמאי המבקשת השטח הנישום בהיקף גדול, 843 מ"ר, לשימושי מסחר בכלל ולמסעדה בפרט. לא בכדי בתכנית הבקשה הנדונה התבקש בנוסף לשימוש מסעדה שימוש לעריכת מופעים וירידים התואם את מאפייני הנכס.

ד. חשיפה- לטענת שמאי המבקשת ליחידה המערבית חזית רחבה אך לא מלאה לרחוב ויצמן. ליחידה המזרחית חזית לשדרות שאול המלך, אך היחידה בגובה הנמוך ממפלס הרחוב בכ-1.5 מ' והגישה אליה באמצעות גרם מדרגות הכולל 13 מדרגות. ליחידה המזרחית אין נגישות מרחוב ויצמן. לטענת שמאי המבקשת לכ-60% מהשטח הנישום אין כל חשיפה

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

לרחוב. בעוד שאחד ממאפייני המסחר הבסיסיים הוא חשיפה. מקדם ההפחתה הראוי ליחידה המזרחית בגין העדר חשיפה 0.8 זאת בהתבסס על הנתונים הבאים-

(1) בהתאם למחקר דלפי מקדם השווי הראוי לשימושי מסחר בקומת מרתף בגבולות 0.4-0.6.

(2) שומה מכרעת בגו״ח 30065/127 (שטראוס 12, ירושלים) בה נקבע מקדם שווי 0.6 לשטח מסחר חפור במפלס 3.69- מ׳ ביחס למסחר בק״ק.

(3) הכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 8981/13 (זרחין אלכסנדר 10, רעננה) בה נקבעה הפחתה בשיעור של 20% בגין העדר חשיפה, גובה המבנה וצורת הבניה.

(4) שומה מכרעת בגו״ח 6588/67,68,95-97 (נתניה) בה נקבע מקדם התאמה למיקום 0.8 לנכס המהווה קומת מסחר בבניין מגורים הממוקם באזור מגורים, ביחס לעסקאות ההשוואה הממוקמות ברחובות ראשיים.

ה. אופי השטחים- לטענת שמאי המבקשת היחידה המזרחית כוללת שטח עורפי של כ-145 מ״ר המשמש כשטח שירות פנימי, מובלע אשר אינו משמש כשטח אפקטיבי למסחר. השטח העורפי משמש לאחסנה, חדר הלבשה וחדרי קירור. מקדם השווי הראוי לשטח העורפי 0.7. זאת בהתבסס על שומה מכרעת בגו״ח 6937/42 (רוטשילד 33, תל אביב) בה נקבע מקדם שווי לשטחים עורפיים בשימושי מסעדה 0.7.

לחיזוק טענתו כי דמי השכירות נמוכים ביחידה המזרחית הציג בפני שמאי המבקשת הסכמי שכירות ליחידה זו משנים קודמות מהם עולה כי דמ״ש מינימאליים ליחידה זו נמוכים יחסית ופחתו בשנים האחרונות.

להלן התייחסותו לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה-

א. גו״ח 6941/171 (מגדל לוינשטין, מנחם בגין 23) – לטענת שמאי המבקשת מדובר בשטח של 370 מ״ר. הגובה הפנימי של שטח המסחר בגבולות 4.2-7.0 מ׳. השטח בעל שתי חזיתות פתוחות ורחבות, מוגבה ביחס למפלס דרך פתח תקווה ונמצא במפלס הכיכר הציבורית של המתחם.

ב. גו״ח 6977/282 (מתחם החרש, החרש 18, 20) – לטענת שמאי המבקשת מדובר בשטח של 150 מ״ר. הגובה הפנימי של המסעדה כ-6.0 מ׳. בחלק מהשטח תותקן גלריה בגובה של 3.25 מ׳. לשטח המסחר חזית פתוחה וארוכה ובגובה מפלס רחוב החרש.

ג. גו״ח 7108/36,51 (אדגר 360, השלושה 2) – לטענת שמאי המבקשת בהתאם למדידה שערך מדובר ביחידות בשטח 23-100 מ״ר. הגובה הפנימי של שטח המסחר כ-5.80 מ׳. לשטח המסחר חזיתות רחבות ובגובה מפלס הרחוב.

ד. ביחס לנתוני ההיצע במגדל WE (מנחם בגין 150) טען שמאי המבקשת כי מדובר בשטח של 240 מ״ר, הגובה הפנימי של שטח המסחר כ-7.6 מ׳ עם אפשרות לגלריה בגובה של 3.8 מ׳. לשטח המסחר חזיתות מלאות לרחוב. לנכס כניסות מתוך המבנה ומהרחוב.

ה. ביחס לנתוני ההיצע ברחוב השלושה 11 טען שמאי המבקשת כי מדובר בשטח של 76 מ״ר בגובה של כ-3.95 מ׳.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב החדש שטח של 843 מ״ר בשימוש מסחר. דמ״ש החודשיים הראויים למסחר הם 150 ₪ למ״ר, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

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

א. שומת מקרקעין מקיפה (IFRS) שנערכה בגו"ח 6941/171 (מגדל לוינשטין, מנחם בגין 23) למועד 31.12.2022, ממנה עולה כי דמ"ש ממוצעים לשטחי המסחר בקומת הקרקע במבנה הנישום הם 131 ₪ למ"ר.

ב. עדכון אומדן שווי זכויות שנערך בגו"ח 6977/282 (מתחם החרש, החרש 18, 20) למועד 31.12.2021, ממנו עולה כי דמ"ש למסעדה, אשר טרם נפתחה, בשטח של 150 מ"ר במפלס תחתון במגדל נקבעו לפי אחוז מסוים מהפדיון, בשומה הובאו בחשבון דמ"ש לפי 110 ₪ למ"ר.

ג. שומת מקרקעין מקיפה (IFRS) שנערכה בגו"ח 7108/36,51 (אדגר 360, השלושה 2) למועד 31.12.2022, ממנה עולה כי דמ"ש חודשיים ממוצעים לשטחי המסחר במבנה הנישום הם 110 ₪ למ"ר. דמ"ש בגבולות 82-139 ₪, בהתאם למיקום חזית/עורף, גודל החנות, תקופה ועוד.

ד. נתוני היצע לשטח מסחרי כדלקמן-

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	הערות שמאי המשיבה
השלושה 11	76	160 ₪	דמי ניהול בסך 10 ₪ למ"ר
שאול המלך 35- בית אמריקה	145	200 ₪	הנכס מיועד למסעדה

ה. בהתאם לסקירת שוק הנדל"ן של חברת CBRE לרבעון ראשון של 2022 עולה כי דמי השכירות הממוצעים למסחר בעיר תל אביב הם 175 ₪ למ"ר.

ו. היצע דמי שכירות מאתר האינטרנט "יד 2":

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשיים למ"ר	הערות שמאי המשיבה
ויצמן	200	60,000 ₪	300 ₪	המקום מיועד למסעדה
מגדל WE	240	45,000 ₪	188 ₪	קומת מסחר למסעדה או בית קפה עם כניסות נפרדות מהמבנה ומהרחוב. כולל מחסן בשטח של 10 מ"ר ו-3 מקומות חניה
אורי לסר 12- מגדלי דוד המלך	60	9,000 ₪	150 ₪	
אבן גבירול/ ז'בוטינסקי	80	10,000 ₪	125 ₪	
אבן גבירול 19	50	9,000 ₪	180 ₪	
אבן גבירול 30	53	7,000 ₪	132 ₪	
אבן גבירול/ באזל	44	9,000 ₪	205 ₪	
מונטיפיורי	300	30,000 ₪	100 ₪	הנכס משמש למסעדה או מועדון
קינג ג'ורג' 41	200	29,000 ₪	145 ₪	הנכס שימש כמסעדה בעבר
קרית הממשלה	165	25,000 ₪	152 ₪	מסעדה הכוללת מקומות לישיבה

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

				בחוץ. בקרבת בסיס הקריה ומגדלי משרדים
ממוצע		168 ₪		

לאחר התאמה למשא ומתן בשיעור 3% מתקבלים דמי שכירות ראויים בסך 163 ₪ למ״ר.

בהתייחס למקדמי ההפחתה הנטענים ע״י המבקשת, מסעדת ״מיתוס״ ממוקמת במגדל משרדים בן 20 קומות. סביבת המסעדה פעילה ותוססת לאורך כל שעות היום. בסביבת הנכס ממוקם בית החולים איכילוב, בית משפט השלום תל אביב, מוזיאון תל אביב, ספריית בית אריאלה ומגדלי משרדים רבים וביניהם בית אמריקה, בית אסיה ובית אירופה. למסעדה כניסה מרחוב ויצמן וכניסה מרחוב שאול המלך, עובדה המגדילה את חשיפת המסעדה.

לטענת שמאי המשיבה נתוני ההשוואה עליהם התבססו מאופיינים במיקום נחות, סביבה בה מצוקת חניה, רמת חשיפה נמוכה, סביבה עם פעילות ערה בשעות מצומצמות וכדומה. לפיכך, הפחתה מממוצע דמ״ש שלהם תהווה כפל הפחתה.

בהתייחס לטענות שמאי המבקשת לעניין נתוני ההשוואה שהציגו טענו שמאי המשיבה, כדלקמן:

א. מגדל לוינשטיין- המיקום נחות והחשיפה מוגבלת. הקומה מחולקת לשתי יחידות עצמאיות בשטח של 466 מ״ר המושכרות לשוכר אחד. הגישה ליחידות מלובי הכניסה הראשית בדרך מנחם בגין ומהכניסה העורפית ברחוב טיומקין, המהווה רחוב הולנדי פנימי, חד סיטרי וללא מוצא.

ב. מתחם החרש- המיקום נחות, החשיפה והגישה נמוכות מהנכס הנדון. לחלקה שתי חזיתות אחת לרחוב לה גווארדיה באזור ללא חניות, בכניסה לנתיבי איילון והשנייה לרחוב החרש באזור ללא חניות.

ג. אדגר 360- המיקום נחות ללא חשיפה. שטח המסעדה אינו פונה לחזית הרחוב. הגישה מלובי הבניין בלבד.

לטענת שמאי המשיבה דמ״ש הממוצעים בסביבה הם 162.5 ₪ למ״ר בהתחשב במאפייני הנכס נקבעו דמ״ש בסך 150 ₪ למ״ר. מכאן שאין להביא בחשבון הפחתה נוספת.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת היקף שטח השירות של המסעדה סביר ואינו חריג. דמ״ש מגלמים קיומו של שטח שירות.

בכל מקרה, הפחתה בגין מאפייני הנכס רלוונטית לשני מצבי התכנון ולא רק למצב החדש, כבשומת המבקשת.

בשומה מכרעת קודמת נקבעו דמ״ש חודשיים בסך 90 ₪ למ״ר בשימוש משרדים ו-123 ₪ בשימוש מסעדה. בשומת המשיבה נקבעו כעת דמ״ש חודשיים בסך 110 ₪ למשרדים ו-150 ₪ למסעדה, דהיינו, דמ״ש החודשיים בשומת המשיבה משקפים עליה בשיעור 22.2% בשימוש למשרדים ועליה בשיעור של כ-21.95% בשימוש למסעדה.

לטענת שמאי המשיבה שיעור העלייה בדמ״ש בשומתם ראוי ותואם דוחות נת״מ. לביסוס טענתם, הציגו השמאים סקר חברת נת״מ מחורף שנת 2013 לפיו דמ״ש חודשיים למשרדים Class A באזור בית המשפט הם 117.72 ₪ למ״ר בקיץ 2012 ולמשרדים Class B הם 83.97 ₪

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

ובממוצע 101 ₪ בחורף 2013. כן הציגו סקר חברת נת״מ לחציון השני של שנת 2022 לפיו דמ״ש חודשיים למשרדים Class A באזור בית המשפט הם 129 ₪ למ״ר ולמשרדים Class B הם 116.67 ₪ ובממוצע 123 ₪. דהיינו, עליה בדמ״ש בשיעור של כ-20% בעשור.

לטענת שמאי המשיבה דמ״ש בהליך הקודם נקבעו בהסתמך על הסכם שכירות שהציגה המבקשת. בהליך הנדון נתבקשו ולא נתקבלו נתוני דמ״ש מהנכס. דמ״ש בהתאם לשומת המבקשת הם 113 ₪ למ״ר אין זה סביר שדמ״ש ירדו ביחס לנקבע בשומה מכרעת קודמת המתייחסת לתקופה קודמת בעשור.

הכרעה

במצב החדש הבאתי בחשבון שטח של 843 מ״ר בשימוש מסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים. הבאתי בחשבון כי הנכס בהיקף גדול יחסית, יחד עם זאת צורתו וחלוקתו הפונקציונלית מאפשרת חלוקה לשלושה מתחמי הסעדה: שתי מסעדות ומזנון. לכל אחת מהמסעדות גישה נפרדת מהרחוב ומלובי הבניין.

יצוין כי בכל מסעדה נדרשים אזורי תפעול לרבות חדרי קירור, מחסנים ומטבח. כך שנתוני ההשוואה מגלמים קיומם של אזורים אלו.

בהתחשב במיקום הנכס ובמאפייניו ובהסתמך על נתוני ההשוואה שהוצגו אני קובעת כי דמ״ש החודשיים למ״ר בנכס הנדון הם 145 ₪.

דמ״ש החודשיים הראויים בשומה מכרעת קודמת, 123 ₪ למ״ר, התבססו על ממוצע נתוני הסכמי השכירות בנכס הנדון, על כלל מאפייניו. לטענת שמאי המשיבה דמ״ש שנקבעו בשומתו משקפים עליה בשיעור של כ-20% בדמ״ש הן למשרדים והן למסעדה. יצוין כי בהליך הנדון אף נוסף שימוש לעריכת מופעים וירידים. בחנתי את השינויים בשיעור התשואה למסחר ולמשרדים בין התקופות האמורות ואני סבורה כי הם מתיישבים עם קביעתי. שיעור התשואה במחצית השנייה של שנת 2013 אשר פורסם ע״י השמאי הממשלתי הוא 7.9% למסחר ואילו 8.2% למשרדים ואילו שיעור התשואה שפורסם ביחס למחצית הראשונה של שנת 2022[4] הוא 6.7% למסחר ולמשרדים.

המבקשת מאמצת את הערך שנקבע בשומת המשיבה לעניין השימוש משרדים (110 ₪ למ״ר לחודש בממוצע) ולא מייחסת לו הפחתות בגין מאפייניו ואילו לעניין השימוש מסעדה ועריכת מופעים וירידים, מאמצת את הערך שנקבע, אך מייחסת לו הפחתות, כך שמתקבל ערך כמעט דומה למשרדים (113.8 ₪ למ״ר לחודש בממוצע). מדובר במסקנה שאינה סבירה.

יצוין שבמהלך הדיון שהתקיים בפני נתבקשה המבקשת להציג את נתוני השכירות הרלוונטיים למועד הקובע בנכס הנדון. בהתחשב בכך שבהתאם להסכם דמ״ש מהווים נגזרת מהפדיון ולא פחות מדמ״ש מינימליים, נתבקשה כרטסת הנהלת חשבונות. בחלוף ארבעה חודשים ממועד הדיון הועבר ע״י מנהל הפיתוח העסקי של החברה, קובץ אקסל הכולל שני טורים ״חודשי״ ו״תשלום מפדיון״, זאת בהתייחס לשנת 2023. אין בידי אפשרות לאמת מידע זה או להסיק לאיזה שטח הוא מתייחס. מיותר לציין כי אין מדובר בכרטסת הנהלת חשבונות או לחלופין אישור מרו״ח בדבר ההכנסות מדמ״ש בנכס הנדון. בכל מקרה נתבקשתי לשמור על סודיות כך

[4] סקירה אחרונה שפורסמה.

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

שאין בידי להתייחס ספציפית לנתונים שהועברו למעט אמירה כללית שהם אינם תומכים בהפחתות הנטענות ומצויים בגבולות דמ״ש שהובאו בחשבון בשומתי.
לטענת מנהל הפיתוח העסקי של החברה יש להביא בחשבון כי דמ״ש מגלמים שימוש בשטח גדול יותר מהשטח ביחס אליו נתבקש השימוש החורג, לעניין זה אציין כי גם במצב הקודם מצב דומה וזאת אף לשיטת שמאי המבקשת, שטח הנטו שונה מהשטח לשיווק בשני המצבים.

9.4 כופר חניה

טיעוני המבקשת

בהתאם להחלטת הוועדה המתירה את השימוש החורג, יש לחייב את המבקשת בהשתתפות בקרן חניה עבור 4.875 מקומות חניה. לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון את מלוא עלות ההשתתפות בקרן חניה. ככל ולא תאושר הארכה נוספת של השימוש החורג, העלות לא תוחזר למבקשת. אין מדובר בהשקעה התורמת לשימוש.
לחלופין, יש לכל הפחות לקצוב את תקופת הייחוס לעלות קרן החניה ל-10 שנים ולהביא בחשבון את החלק היחסי של תקופת השימוש החורג הנוכחית, 48.96%[5]. שמאי המבקשת הביא בחשבון כופר חניה ל-4.875 חניות בסך 62,913 ₪ למקום חניה, כבשומת המשיבה.

טיעוני המשיבה

בהתאם להחלטת הוועדה המתירה את השימוש החורג, יש לחייב את המבקשת בהשתתפות בקרן חניה עבור 4.875 מקומות חניה. בשומת המשיבה הובא בחשבון כופר חניה ל-4.875 חניות בסך 62,913 ₪ למקום חניה. הובא בחשבון כי החלק היחסי המיוחס לתקופת השימוש החורג הוא בשיעור של 27%[1]. החלק היחסי מהווה את היחס בין שווי הנכס במצב הקודם בתקופת השימוש החורג לבין שווי הנכס במצב הקודם לצמיתות.

הכרעה

אין מחלוקת כי בהתאם להחלטת הוועדה נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 4.875 מקומות חניה, לפי עלות של 62,913 ₪ למקום חניה.
הצדדים חלוקים ביחס לשיעור החלק מהעלות שיש לייחס לתקופת השימוש החורג הנדונה. לעמדת שמאי המבקשת בבחינת ההשבחה במסגרת ההליך הנדון יש לנכות את מלוא העלות בהשתתפות בקרן החניה. לחלופין, יש להפחית את העלות לאורך 10 שנים ולהביא בחשבון חלק יחסי של תקופת השימוש החורג המאושרת. דהיינו, לייחס לתקופה האמורה 48.96% מהעלות.
לעמדת שמאי המשיבה יש לייחס לתקופה האמורה 27% מהעלות, כחלק היחסי של שווי הנכס בתקופת השימוש החורג ביחס לשווי הנכס לצמיתות.
אני סבורה כי בקביעת שיעור החלק היחסי של תקופת השימוש החורג המאושרת בעלות, יש להביא בחשבון את תקופת השימוש החורג הצפויה. תקופה זו מושפעת בין היתר ממשך השימוש החורג עד כה, מקיומם של שימושים דומים בסביבה, מהיקף עלות ההתאמה, ממשך תקופת השכירות ועוד.
בהתחשב בגורמים האמורים אני מעריכה כי הנכס עתיד לשמש למטרת השכירות שנים נוספות מעבר לתקופת השכירות ומעבר לתקופת השימוש החורג שאושרה. קיבלתי את טענתו החלופית

[5] 48.96%= 10 שנים/ 4.896 שנים תקופת השימוש החורג.

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

של שמאי המבקשת כי יש לפרוש את עלות ההשתתפות בקרן חניה על פני תקופה בת 10 שנים ולייחס לתקופה הנדונה את חלקה היחסי, דהיינו שיעור של 48.96% מהעלות.

10. תחשיב השומה

מצב קודם

שטח בשימוש חורג במ״ר	843 מ״ר
דמי שכירות חודשיים ראויים למ״ר בשימוש משרדים	110 ₪
דמי שכירות שנתיים למשרדים (843 מ״ר* 110 ₪* 12 חודשים)	1,112,760 ₪
שווי הנכס במצב קודם (היוון לצמיתות 6.7%)	**16,608,358** ₪

מצב חדש

שטח בשימוש חורג במ״ר	843 מ״ר
דמ״ש חודשיים ראויים למ״ר מסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים	145 ₪
דמ״ש מהוונים לתקופת השימוש החורג (4.896 שנים, 6.7%)	5,955,633 ₪
שווי למשרדים בדחיה לתום השימוש החורג (4.896 שנים, 6.7%)	12,090,292 ₪
שווי הנכס במצב חדש (היוון לצמיתות 6.7%)	**18,045,925** ₪

סיכום

שווי מצב חדש	18,045,925 ₪
שווי מצב קודם	16,608,358 ₪
השבחה גולמית	1,437,567 ₪
קרן חניה (4.875 מקומות חניה* 62,913 ₪* 4.896/10 חלק שימוש יחסי)	(150,157 ₪)
השבחה	**1,287,409** ₪

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. השומה

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

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
אישור שימוש חורג	8.2.2023	₪ 1,287,409	₪ 643,705

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