תאריך 18/5/2015
מס' תיק-פניה 210 -1877-2014

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בחלקה 77 בגוש 6901

רחוב דיזנגוף 197 פינת רחוב ארלוזורוב 19,

תל אביב

תאריך 18/5/2015
מס' תיק-פניה 210 -1877-2014

לכבוד,
מר יוסף גווילי - המבקש
באמצעות מר אריה קמיל ומר דני טרשנסקי - שמאי מקרקעין
רח' הנמל 36, תל אביב
דוא"ל dani@ktap.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - המשיבה
באמצעות מר דוד ברוך - שמאי מקרקעין
רח' הגיא 12, נס ציונה
דוא"ל bar_dav@zahav.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת

הנדון: <u>גוש 6901 חלקה 77, דיזנגוף 197 פינת רחוב ארלוזורוב 19, תל אביב, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 18/1/2015 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון. זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור הקלות במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 23/11/2014, שנערכה על ידי מר דוד ברוך, שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת הבעלים מיום 5/3/2015.

ב. שומה מטעם הנשום מיום 3/2/2015, שנערכה על ידי מר אריה קמיל ומר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין.

ביום 13/4/2015, קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועד הקובע 15/8/2012, יום אישור ההקלות.
ביקור בנכס נערך ביום 16/2/2015 ע"י החו"מ.

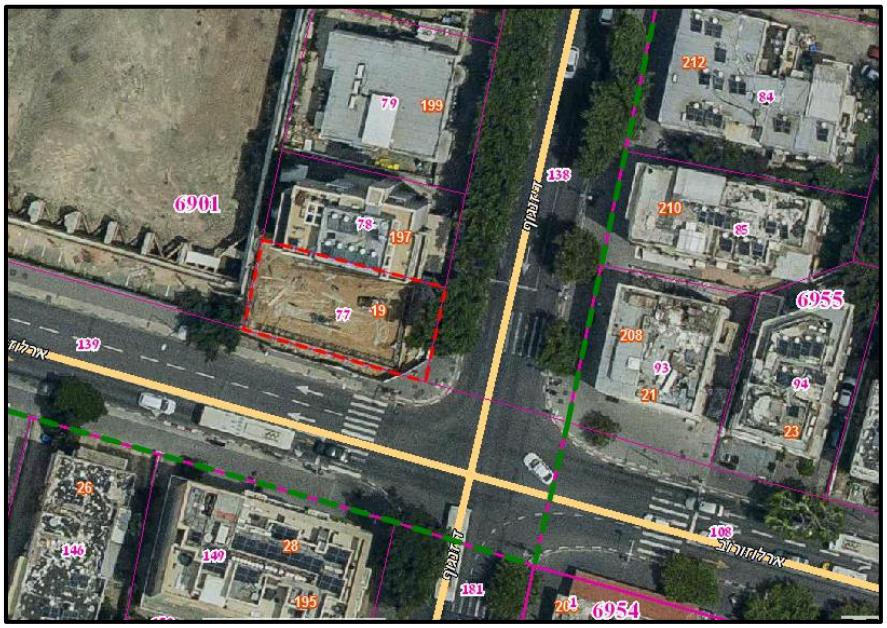
3. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	:	6901
חלקה	:	77 בשלמות
מהות הנכס	:	חלקה ריקה ופנויה בשטח 269 מ"ר
כתובת	:	דיזנגוף 197, פינת ארלוזורוב 19, תל אביב

4. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.
להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):
הנכס שבנדון הוא חלקה בשטח 269 מ"ר הממוקמת בפינת הרחובות דיזינגוף וארלוזורוב בתל אביב.
צורת החלקה מלבנית. רוחב החזית לרחוב דיזנגוף כ- 11.9 מ' ורוחב החזית לרחוב ארלוזורוב כ- 23.2 מ'.
החלקה במועד הביקור בנכס ריקה ופנויה. בהיקפה גדר פח מגלוון.
בגבול החלקה הצפוני בנוי בקו בניין אפס בניין מגורים בן 8 קומות.
עד לאחרונה עמד בחלקה מבנה דו קומתי, בקומת הקרקע פעל "קפה בתיה". המבנה נהרס.
סביבת הנכס, מרכז תל אביב (הצפון הישן), מאופיינת בבניה רוויה בגובה שכיח של 3-4 קומות למגורים מעל קומת קרקע מסחרית. בסביבה ביקוש ער למגורים ולמסחר.

<u>להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (ללא קנ"מ):</u>



5. <u>מצב תכנוני</u>

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס:

5.1 <u>המצב</u> התכנוני:

תכנית 58

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 976 מיום 4/1/1940.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור "מסחרי ו".

באזור זה יותרו, בין היתר, שימושי מגורים, מסחר, בניינים ציבוריים, משרדים ובתי מלון.

תותר הקמת בניין בן 3 קומות וקומת ביניים, מעל קומת מרתף.

אחוזי הבניה המותרים הינם 40% בקומה.

קווי הבניין המותרים:

קדמי - 4 מ'

צדדי - 3 מ'

אחורי - 5 מ'

בשנת 1996 הסדירה הוועדה המקומית את שטחי השירות המותרים בנוסף לשטחים העיקריים בתכנית 58 (ראה פרוטוקול 164 ב' להלן).

תכנית 286

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28/2/1952.

התכנית התירה בניה על מגרש הקטן משטח המגרש המינימלי (500 מ"ר), במגרש קיים לפי פרצלציה שאושרה לפני מתן התוקף לתכנית 58.

תכנית 346

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 288 מיום 23/4/1953.

התכנית מתירה הקמת קומה רביעית חלקית, ששטחה לא יעלה על 80% מהשטח המותר לבניה בקומות התחתונות.

פרוטוקול מספר 219

החלטת וועדה מיום 7/11/1962.

הוועדה המקומית קבעה כי שטח קומת הביניים, בשיעור של 75% משטח קומה רגילה, יכלל בשטח הרצפות הכללי המותר, אשר יחולק ל- 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת הקמת 3 קומות + קומת ביניים ול- 5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת הקמת 4 קומות + קומת ביניים.

בקומת הקרקע לא יותרו שימושי מגורים.

תכנית מ'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/6/1982.

התכנית קובעת כי במבני מגורים בהם אחוזי הבניה של קומה הינם 40% יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה. לא תותר תוספת אחוזי בניה עבור מרפסות. כל הוראה המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין לא תהיה בתוקף.

תכנית ג'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994.

התכנית קובעת הוראות לעניין הקמת חדרי יציאה לגג. לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית.

פרוטוקול מספר 164 ב' – תוספת שטחי שירות לתכנית מספר 58

החלטת וועדה מיום 9/5/1996.

הוועדה המקומית קבעה כי במבני מגורים, עם או בלי חזית מסחרית, תותר תוספת שטחי שירות כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי תכנית ע' מרתפים הוועדה תהיה רשאית להתיר שטח תת קרקעי נוסף למטרת חניה.

מעל מפלס הכניסה הקובעת מרחבים מוגנים, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית ג', מדרגות ומבואות בשטח מירבי של 20 מ"ר לקומה ושטחי שירות אחרים לפי תכנית מ'.

תכנית ע'1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית קובעת הוראות לעניין הקמת מרתפים.

5.2 <u>רישוי בניה במצב הקודם:</u>

להלן היתרי בניה שניתנו בעבר בחלקה:

א. בשנת 1934 ניתן רשיון מספר 245 להקמת בנין בן 6 חדרים, שני חדרי מדרגות, שני מטבחים, שני חדרי אמבטיה ושני ב"כ. במהלך השנים ניתנו היתרים שונים לתוספות ושינויים פנימיים.

ב. בתאריך 13/6/2010 ניתן היתר בניה מספר 10-0041 לשינויים ותוספת בניה בבנין מגורים קיים בקיר משותף בן 4 קומות עם חזית מסחרית לרחוב דיזינגוף הכוללים שינויים בדירות הקיימות, תוספת ממ"דים, תוספת יח"ד בקומה הרביעית, תוספת שתי קומות חדשות עבור 4 יח"ד נוספות ותוספת שני חדרי יציאה לגג. ההיתר כולל חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה. **ההיתר לא מומש**.

ג. בתאריך 25/3/2012 ניתן היתר בניה מספר 12-0069 להגדלת יחידת המסחר בקומת הקרקע והקטנת הצפיפות מ- 10 יח"ד ל- 9 יח"ד.

ד. בתאריך 18/7/2013 ניתן היתר בניה מספר 13-0926 להריסה, חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים.

5.3 <u>המצב החדש - הבינוי המבוקש:</u>

בתאריך 15/08/2012 הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מספר 2-12-0016 בקשה להיתר בניה מספר 12-1003 (החלטה מספר 56), להריסת מבנה קיים הכולל שתי קומות מגורים והקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מסחרית למסעדה, חמש קומות מלון + קומה שישית חלקית.

במרתפים מחסן וחדרי עזר ובקומת הקרקע אולם כניסה.

להלן טבלת השטחים הקיימים והמבוקשים (במ"ר) מתוך תכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי			אחוז מהמגרש	שטח שירות	סה"כ לבנייה
	מלון	מסחר	סה"כ			
מרתף תחתון					141.24	141.24
מרתף עליון					[1]196.5	196.5
קומת קרקע		72.57	72.57	27.0%	48.47	121.04
קומה א'	72.83		72.83	27.1%	46.46	119.29
קומה ב'	72.83		72.83	27.1%	46.46	119.29
קומה ג'	72.83		72.83	27.1%	46.46	119.29
קומה ד'	72.83		72.83	27.1%	46.46	119.29
קומה ה'	74.11		74.11	27.6%	45.51	119.62
קומת גג	53.23		53.23	19.8%	20.96	74.19
סה"כ	**[2]418.66**	**72.57**	**491.23**	**182.6%**	**638.52**	**1,129.75**

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

- 6% לשיפור איכות הדיור[3]
- 2.5% לכל קומה ובסה"כ 5% [3]
- תוספת שתי קומות מעל החמש המותרות.
- ביטול מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
- הקלה בקו בנין צדדי (10%).
- הקלה בקו בנין קדמי לרחוב דיזינגוף, מ- 4 מ' ל- 3.74 מ' שלפיו בנויים רב הבניינים בקטע הרחוב.
- הקלה בהבלטת מרפסות עד 40% מעבר לקו בנין קדמי (1.6 מ' לרחוב דיזינגוף).
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
- מצללה מבטון בגג.
- בניה המשכית לקיר המשותף עם בנין צמוד על קו הבניין המשותף עד לקו הבניין הצידי.
- בנית ג'קוזי במפלס קומת הגג.
- בנית מרתפים בתכסית של מעל 80% משטח המגרש.
- מעלית אחת בלבד (ללא מעלית משא).

בתאריך 18/12/2014 ניתן היתר בניה שמספרו 14-1042 בהתאם לבקשה. ההיתר מותנה בהסדרת 8 מקומות חניה חסרים (השתתפות בקרן חניה) ובעמידה בהתחייבות בעל ההיתר לשימוש במבנה כבית מלון בבעלות אחת ורישום הערה על כך לפי תקנה 27.

בתאריך 28/8/2013 רשות הרישוי האריכה את תוקף ההיתר לשנה נוספת עד ליום 15/8/2015 בישיבתה מספר 1-13-0094.

[1] בשל טעות סופר מצויין בתכנית הבקשה להיתר כי סך השטח השירות בקומת המרתף העליון 184.04 מ"ר
[2] בשל טעות סופר מצויין בתכנית הבקשה להיתר כי סך השטח העיקרי המבוקש הינו 419.23 מ"ר
[3] בפועל נוצלו רק חלק מהשטחים שאושרו בהקלה

6. זכויות בנכס

6.1 על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות לחלקה שבנדון מיום 31/12/2014, שהופק באמצעות האינטרנט, החלקה בבעלות "סיאם מלונאות בע"מ" (בשלמות).
על הבעלות רשומה משכנתא.

6.2 ביום 27/1/2008 נרכשה החלקה ועליה מבנה ובו שתי חנויות (אחת מהן תפוסה על ידי דייר מוגן) ושתי דירות על ידי 11 רוכשים שונים תמורת סך של 1,850,000 $. נקבע כי היטל ההשבחה בגין המכר יחול על הרוכשים.

6.3 ביום 19/4/2012, נמכר הנכס בשלמותו על ידי 11 בעליו לחברת "סיאם מלונאות בע"מ" במחיר של 10,000,000 ₪. בהסכם המכר נקבע שהיטל ההשבחה יחול על המוכרים.

6.4 שמאי הבעלים הציג מסמך (ללא תאריך) ובו פנייתה של הוועדה המקומית אל רשמת המקרקעין לרשום על החלקה שבנדון הערת אזהרה בדבר שימוש מלונאי בכל המבנה ואי מכירת המלון במלואו או בחלקיו ללא הסכמת עיריית תל אביב.

7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם

סלע המחלוקת בין הצדדים הינו מהות השימוש המיטבי בנכס.
שמאי הוועדה המקומית ערך את תחשיב ההשבחה תוך חישוב תרומת ההקלות, שאושרו לשווי הנכס, לפי שוויו למלונאות אשר הינו לגישתו השווי בשימוש המיטבי.
ההשבחה שנקבעה על ידי שמאי הוועדה ליום 15/8/2012 הינה 895,680 ₪.
לגישת שמאי הבעלים, השימוש המיטבי הינו שימוש למגורים ולא למלונאות ולפיכך כלל לא חלה בנכס השבחה. שמאי הבעלים קבעו, כי שווי החלקה במצב הקודם (למגורים) הינו 13,100,000 ₪ ואילו השווי במצב החדש, בהתאם להיתר הבניה המבוקש, הינו 7,000,000 ₪ בלבד.
כטיעון חלופי, ערכו שמאי הבעלים תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים"), אשר נוספו עם אישור הקלות (בדומה לתחשיב שמאי הוועדה) ואת השטחים האקוויוולנטיים הכפילו בשווי ליחידה במועד הקובע, שבו נקבעה השבחה של 163,890 ₪ ליום 15/8/2012 (כחמישית מההשבחה בשומת הוועדה).
להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 השימוש המיטבי בנכס

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים סבורים ששווי הקרקע למגורים גבוה באופן ברור משווי הקרקע למלונאות (גם לאחר מתן ההקלות). במרבית החלקות הפנויות בסביבה נבנים בנייני מגורים. יש בכך כדי להעיד שהשימוש למגורים הינו השימוש המיטבי.
הבחירה לבנות מלון בחלקה שבנדון נובעת משיקולים סובייקטיביים של הבעלים ומרצונו לנהל מלון בוטיק בתל אביב על אף היותה של פעולה זו בלתי כלכלית.

שמאי הבעלים קבעו את שווי הקרקע במצב הקודם לפי ערכי השווי הבאים:

- שווי מבונה בקומת מגורים טיפוסית 15,000 ₪ למ״ר
- שווי מבונה למגורים בקומת הגג 19,500 ₪ למ״ר
- שווי מבונה למגורים בקומת הביניים 13,500 ₪ למ״ר
- שווי מבונה למסחר בקומת הקרקע 20,000 ₪ למ״ר
- שווי זכויות בניה למרתף 10,000 ₪ למ״ר

זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע שהובאו בחשבון לשימוש מגורים הינן 198.5%[4] (40% למסחר בקומת הקרקע, 32.5% למגורים בקומת הביניים, 45% למגורים בכל אחת משתי קומות טיפוסיות ו-36% למגורים בקומת הגג).

לזכויות אלו מתווסף שטח מרפסות על פי תקנות התכנון והבניה (לפי שווי של 4,500 ₪ למ״ר) ושטחי שירות.

את השווי במצב החדש חישבו שמאי הבעלים לפי שטחי הבניה המבוקשים בהיתר, כולל ההקלות המבוקשות, לפי שווי דומה לשטחי המרתפים והמסחר ולפי שווי מ״ר מבונה למלונאות של 5,000 ₪ למ״ר.

עוד מוסיפים שמאי הבעלים בעניין זה, כי אופן חישוב ההשבחה בשומת הוועדה המקומית, שבוצע לפי סכום ההפרשים (״הדלתא״) ולא חישוב שווי המצב הקודם בכללותו אל מול שווי המצב החדש, אינו מתאים למקרה שבנדון בשל העובדה, שהשימוש המבוקש אינו השימוש המיטבי.

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה סבור שהדעת נותנת, שהרוכשים ביצעו בדיקות כדאיות כלכלית טרם הוחלט לנצל את זכויות הבניה בדרך של בניית מלון.

הנכס נרכש בשנת 2012 ולאחר ביצוע העסקה הוגשה הבקשה להיתר הבניה על ידי הרוכשים, אשר שילמו עבור הנכס תמורה המשקפת את שימושו המיטבי של הנכס. משכך, שווי הרכישה מהווה את שווי המצב הקודם ומשקף שימוש מיטבי, שהינו השימוש למלונאות.

בנוסף, העובדה שבשנים 2009 ו-2010 הוגשו ואושרו בנכס בקשות לתוספת קומות ותוספת יחידות דיור בשימוש למגורים, אך לא מומשו, מצביעה אף היא על כך שהיזמים ערכו תחשיבי כדאיות כלכלית והחליטו לבחור באפשרות הקמת מלון על פני אפשרות הקמת בית מגורים.

חיזוק נוסף לכך היא העובדה, שבטרם אושרה הבקשה שבנדון, הוגשה ונדחתה (בשנת 2011, טרם עסקת המכר) בקשה נוספת להקמת מלון.

<u>ההחלטה:</u>

אין חולק כי השימוש הן למגורים והן למלונאות הותר במצב הקודם.

נראה כי קיימת הסכמה רחבה, ששימוש למגורים כלכלי יותר משימוש מלונאי. עמדה זו מוצאת ביטוי בשומות מקרקעין רבות, שנערכות על ידי פרטיים ועל ידי רשויות (ובהן גם הוועדה המקומית תל אביב). לדוגמה ראה שומתי המכרעת בחלקות 2-3 בגוש 6909, רחוב טרומפלדור פינת רחוב הירקון בתל אביב מתאריך 24/3/2014, שבה הוסכם על הצדדים ששווי מלונאות נמוך משמעותית

[4] לפי תכניות 58, 346, מ׳ ופרוטוקול 219

ממגורים באותו הנכס. כך גם בשומתי בחלקות 4,5,8,10,11,12,16 בגוש 6419 בהרצליה פיתוח, בסמיכות לים שגם בה הוסכם על הצדדים שווי מלונאי נמוך משמעותית משווי למגורים.

למרות זאת, אני סבור, שאין בסיבה זו לבדה כדי לקבוע שלא קיימת חבות בהיטל השבחה עקב אישור הקלות.

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) מספר הר/85039 מיום 26/7/2012 נקבע, שחישוב ההשבחה בגין הקלה יעשה לפי "ההפרש בין שווי הנכס ללא הקלה ובין שווי הנכס בתוספת ההקלה". עוד נכתב: "במכר, חישוב השבחה הינו שונה, שכן מדובר בהשבחה עקב אישור תכנית". בהמשך ההחלטה נקבע: "לא מצאנו כל בסיס לטענה כאילו יש לשום לפי שווי מיטבי תיאורטי בהתעלם מהיתר הבניה שהתבקש"[5].

החלטה זו הינה ברורה ומפורשת ולכאורה לא מותירה ספק באשר לסוגיה.

אלא, שהחלטה אחרת בתיק מספר תא/85249/11, שניתנה מאוחר יותר ביום 12/2/2014 באותה ועדת ערר בהרכב דומה קבעה (אם כי באופן נחרץ פחות), כי בתחשיב ההשבחה להקלה יש לשום את שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון. מהחלטה זו ניתן להסיק, כי יש לשום את השימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם גם אם הוא בחלופה תכנונית אחרת לזו שבחר היזם.

לנוכח ההחלטות הסותרות, החלטתי תינתן באופן עצמאי ומנותק מהחלטות ועדת הערר על בסיס שני מבחנים שונים:

א. בדיקת נוהגי החישוב, שהשתרשו בשומות ההשבחה הרבות להקלות.

ב. מבחן סבירות התוצאה הכלכלית.

מנסיוני, שומות השבחה להקלות נערכות באמצעות תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים") לנכס לפני מתן ההקלה ולאחריה באותה חלופת הבינוי. נוהג תחשיבי זה השתרש הן בשומות הוועדה והן בשומות הבעלים.

באופן דומה, שאינו רלוונטי לתיק שבנדון, לא נהוג לקזז בין זכויות שהוקנו בתכנית ולא נוצלו לבין זכויות מנוצלות בהקלה. כך לדוגמא בבקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, אך לא ממומש בה מרתף שהותר כחלק מהמצב התכנוני הקודם, יערך תחשיב ההשבחה להקלות מבלי לקזז/לזכות בגין המרתף שלא נוצל.

גם במבחן התוצאה הכלכלית המשמעות של אימוץ עמדת שמאי הבעלים תהיה, שלעולם לא יחוייב בעלים, שבחר לממש (ולו גם כשלב ביניים) חלופה תכנונית הכוללת הקלות, בחלופה שאינה ממצה את מעטפת זכויות הבניה הכלכליות.

דהיינו, בעלים שיבחר בחלופה תכנונית אחרת, שאינה מיטבית או שבחר שלא למצות את זכויות הבניה הרגילות בתכניות מאושרות יוכל להנות מ"חשבון פתוח" של הקלות, שמשמעותן היא חריגה מהכללים התכנוניים הרגילים, כפי שנקבעו בתכניות מאושרות (על המשמעות הציבורית הנגזרת ממנה). תוצאה זו אינה סבירה בעיניי וגם מהטעם הזה עמדת שמאי הוועדה מתקבלת.

לאור האמור אני סבור, שיש לבחון את ההשבחה הנכס בחלופה התכנונית שנבחרה על ידי הבעלים בשני מצבי התכנון.

[5] ציטוט מסוף עמוד 4 בהחלטת ועדת הערר.

7.2 <u>תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה חישב את ההשבחה החלה עקב אישור ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בנין קדמי. השטח שנבנה מחוץ לקו הבניין הקדמי 12.12 מ״ר.
- הקלה לתוספת שתי קומות בשטח 125.69 מ״ר ובנוסף מרפסות בשטח 54.87 מ״ר.
- ביטול קומת ביניים ששטחה 72.83 מ״ר והפיכתה לקומה טיפוסית.
- הקלה כמותית לתוספת 1.65 מ״ר.
- הקלה בקו בנין צדדי בשיעור 10%. השטח שנבנה מחוץ לקו הבניין צדדי 5.54 מ״ר.
- הקלה בהבלטת מרפסות בשטח של 50.32 מ״ר.

בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה בקו בנין קדמי הובא בחשבון מקדם שמבטא ניצול יעיל של זכויות הבניה 0.2.

בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה לתוספת שתי קומות הובא בחשבון מקדם שמבטא ניצול יעיל של זכויות הבניה 0.2. ההקלה מאפשרת יישום זכויות בניה קיימות, שלא ניתן לנצל בתחום קווי הבניין המותרים, שיפור התכנון וחלוקת הפנים, תוספת גובה לבנין והקטנת תכסית הבניה.

בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה טיפוסית הובא בחשבון מקדם תועלת של 0.1. ההקלה מאפשרת את הקמת הבניין ב- 5 קומות שוות, כך שמתאפשר תכנון אופטימלי וניצול יעיל של זכויות הבניה ע״י הגדלת תכסית הקומה מעל 75% משטח קומה רגילה וביטול שימושים מעורבים.

בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה הכמותית הובא בחשבון השטח הנוסף, 1.65 מ״ר, במקדם 1.00.

בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה בקו בנין צדדי הובא בחשבון מקדם של 0.2.

בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה בהבלטת מרפסות מקו בנין קדמי נקבע מקדם של 0.3. שמאי הוועדה סבור כי שטח המרפסות מהווה תוספת, שלא ניתן היה לבנות כלל ללא אישור ההקלה.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים, כתחשיב חלופי כאמור, חישבו את ההשבחה החלה עקב אישור ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בנין קדמי.
- הקלה לתוספת שתי קומות.
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
- הקלה כמותית לתוספת 1.65 מ״ר.
- הקלה בהבלטת מרפסות.

בשומת שמאי הבעלים לא נמצאה התייחסות להשבחה עקב אישור הקלה בקו בנין צדדי בשיעור 10%.

בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה בקו בנין קדמי הביאו בחשבון שמאי הבעלים שטח דומה, אך הינם סבורים כי מקדם התועלת הינו 0.1.

בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה לתוספת שתי קומות הובא בחשבון, כי השטח הנוסף בקומות

אלו הינו 125.69 מ״ר (ללא שטח המרפסות) ומקדם התועלת הינו 0.1.

בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה טיפוסית לא חולקים שמאי הבעלים על אופן החישוב בשומת הוועדה.

אין מחלוקת בעניין חישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה הכמותית (למעט ערכי השווי כמפורט להלן).

בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה בהבלטת מרפסות מקו בנין קדמי הביאו בחשבון שטח דומה, אך הם סבורים כי מקדם התועלת הינו 0.2.

באופן כללי מציינים שמאי הבעלים ביחס להקלות שאושרו כי מהותן, בשימוש מלונאי, מקסום של הזכויות המוקנות ובשל כך הובאו בחשבון במקדם תועלת של 0.1. בהתייחס להקלה לתוספת קומות סבורים שמאי הבעלים, כי בצורת הבינוי המבוקשת, בהתחשב בנוף האורבני הסטנדרטי בסביבת הנכס, לא קיים יתרון לקומות גבוהות.

ביחס למרכיב המרפסות סבורים שמאי הבעלים מחד, כי המרפסות הנלוות לתוספת הקומות אינן מהוות הקלה, אלא, מאושרות מכוח תקנות התכנון והבניה ומאידך, בשל התועלת הנמוכה של המרפסות בשימוש מלונאי במרקם עירוני סואן ואינטנסיביות השימוש הנמוכה, הובאו בחשבון במקדם 0.2.

<u>ההחלטה</u>:

שטח החלקה קטן מאד – 269 מ״ר בלבד.

השטח המצוי בתחום קווי הבניין על פי מדידה גראפית ואנאליטית הינו כ- 118 מ״ר. מכאן שבמצב הקודם ללא הקלות ניתן היה לבנות לכל היותר 43.8% (כולל שטחי שירות). מכאן שמגבלות קווי הבניין אינן מאפשרות מימוש זכויות הבניה במצב הקודם.

למעשה שלוש הקלות מתוך סך ההקלות שניתנו (האחת תוספת קומות השניה לשינוי בקווי הבניין והשלישית להפיכת קומת ביניים לקומה טיפוסית) הן אלו שמאפשרות את מיצוי זכויות הבניה בחלקה. אלמלא הקלות אלה לא היה ניתן לבנות על החלקה את השטחים המותרים בתכניות מאושרות.

לכן, שטחים שבנייתם התאפשרה בשלוש הקלות אלה יחושבו לפי מקדם השבחה 0.5 (גבוה מזה שקבעו הצדדים).

בכל קומה בבניין מתוכננים כמקובל שטחים עיקריים (שמשמשים כחדרי מלון מסוגים שונים) ושטחי שירות (שמשמשים כממ״קים, חדרי מדרגות, חללים טכניים וכו׳).

כמפורט בסעיף 7.3 להלן, ערכי השווי בשימוש מלונאות מתייחסים לשטחים עיקריים (שבהם גלומה מטבע הדברים התועלת משטחי השירות). לכן, השטחים ברוטו (עיקרי ושירות יחד) שמתאפשרת בנייתם בשל מתן שלוש ההקלות יוכפלו במקדם יחסי השטחים לשם קבלת השטח העיקרי שניתן בהקלה. מקדם זה יחושב לפי היחס שבין סך השטחים הבנויים בשש הקומות העל קרקעיות לבין סך השטחים (עיקרי ושירות) הבנויים בשש הקומות העל קרקעיות.

א. הקלה כמותית

אין חולק כי השטח העיקרי הנוסף, שאושר במסגרת אישור ההקלה הכמותית, הינו 1.65 מ״ר.

ב. הקלה בקו בנין קדמי

שני הצדדים חישבו את השטח החורג מקו הבנין הקדמי לפי ההפרש בין קו הבניין במצב הקודם של 4.00 מטר לבין קו בנין לאחר הקלה של 3.74 מטר, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

אולם, קו הבנין המבוקש בתכנית הבקשה להיתר, הינו 3.64 מטר. סך השטח החורג מקו הבנין הקדמי, בשש הקומות החורגות ממנו (כולל קומת הקרקע), הינו לפיכך 16.78 מ״ר.

משטח זה ינוכה השטח שניתן בהקלה כמותית (שכבר מחושבת לגביו ההשבחה המלאה).

ג. הקלה לתוספת שתי קומות

השטח בהקלה (עיקרי ושירות) חושב לשטח המצוי בתחום קווי הבניין (לפני מתן ההקלה) בשתי קומות טיפוסיות של 118 מ״ר בכל קומה (השטח הבנוי הנוסף בכל אחת מהקומות מצוי מעבר לקו בניין ולכן ההשבחה לגביו תחושב בסעיפי החיוב האחרים).

ד. ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה רגילה

מהות ההקלה הינה השלמת קומת הביניים, כך שתהיה קומה שלמה במקום קומה ששטחה 75% משטח קומה טיפוסית.

לכן, ההשבחה תחושב לשטח שהושלם בקומה זו, ששטחו 25% משטח קונטור קומה ששטחה 118 מ״ר.

ה. הקלה בקו בנין צדדי

ממדידה גרפית מתכנית הבקשה עולה, כי הרוחב הממוצע של החריגה מקו הבנין הינו 0.15 מ׳.

לפיכך, השטח החורג מקו הבנין הצדדי, בשש הקומות החורגות ממנו, הינו כ- 6.5 מ״ר.

ו. הקלה בהבלטת מרפסות

בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס׳ 2) התשס״ב-2002 נקבע, כי קו בניין למרפסות יכול לחרוג למרחק של 1.2 מ׳ מקו הבניין שבתכנית.

אמנם, חלק מהרשויות נוהגות לפרש סעיף זה ככזה שמסמיך את הוועדה להחליט פרטנית לגופו של עניין, אולם, עיון בנוסח סעיף 402 (א) תוך פרשנות דווקנית מלמד כי על הוועדה לראות את קו הבניין למרפסות שנקבע בתקנות כאילו הותר בתכנית.

בסעיף 402 (ב) אף נקבע שבמקרים שבהם חלה תכנית, שבה נקבע במפורש קו בניין למרפסות, שבו שהוועדה תנהג לפי הקבוע בתכנית (ולא על פי התקנות).

בנכס שבנדון לא נקבעו קווי בניין יחודיים למרפסות בתכנית. על כן, יכולה מרפסת לבלוט עד 1.2 מ׳ מקווי הבניין. ההקלה שפורסמה אינה מרחיבה זכות זו (שמוקנית ממילא בתקנות) ועל כן אינה משביחה.

7.3 <u>ערכי שווי למלונאות</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה המקומית קבע את השווי למ״ר מבונה למלונאות על בסיס ניתוח עסקת המכר בנכס שבנדון מתאריך 19/4/2012 תמורת 10,000,000 ₪. בניתוח העסקה לפי שטח אקוויוולנטי של 517 מ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי (בגילום שטחי שירות) של 19,350 ₪.

בנוסף, שמאי הוועדה התבסס על שומות מכריעות שנערכו בסביבה ועסקו בשווי קרקע למלונאות:

שומה מכרעת שערך מר שמואל רוזנברג בחלקה 76 בגוש 7113 ושומה מכרעת שערך מר אבישי זיו

בחלקה 113 בגוש 6905.

באשר להערת האזהרה, רישומה נדרש על ידי הוועדה המקומית, במטרה להבטיח ששטחי השירות המשותפים הנרחבים במלון, לא יוצמדו לחלקים של המבנה, תוך פיצולו ליחידות נפרדות. לכן ההערה אינה משפיעה על השווי.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים קבעו שווי קרקע למלונאות בשלוש גישות שומה:

א. גישת היוון ההכנסות לעסק החי שצפוי לקום על החלקה.
תוצאת התחשיב היא שווי של 4,500 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי (בגילום שטחי שירות).

ב. גישת ההשוואה למחירי קרקע למלונאות בארבעה מכרזי מינהל מקרקעי ישראל לקרקע למלונאות בתל אביב, חיפה וירושלים והחלטה אחת של ועדת ההשגות, שלפיהן השווי למ"ר מבונה הינו בטווח שבין 1,200 ₪ למ"ר לבין 2,000 ₪ למ"ר.

ג. גישת העלויות (חילוץ מרכיב הקרקע לחמישה נתוני שווי מלונות בנויים (שלושה מהעיתונות ושתי שומות שנערכו עבור הרשות לניירות ערך לדווח לפי כללי IFRS).
מהשווי הממוצע לחדר בנוי של 720,000 ₪ ניכו עלות הקמה ממוצעת של 620,000 ₪ לחדר לפי תקרת ההשקעה של משרד התיירות. התקבל שווי קרקע לחדר של כ- 100,000 ₪ ושווי של כ- 4,000 ₪ למ"ר מבונה (לפי שטח חדר ממוצע של 25 מ"ר).

בשקלול שלוש גישות השומה השונות ובהתאמה למועד הקובע ולמגבלת הסחירות בנכס, קבעו שמאי הבעלים כי שווי מ"ר למלונאות הינו בסך 5,000 ₪ למ"ר.

באשר למגבלת הסחירות, ציינו שמאי הבעלים כי הוועדה המקומית מתנה את אישור מתן היתר הבניה המבוקש ברישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 בגין שימוש מלונאי במבנה ואיסור על מכירת המלון בשלמותו או חלקים ממנו ללא הסכמת עיריית תל אביב. נוסח ההערה אותו מבקשת הוועדה לרשום "דרקוני" ומונע את השימוש המיטבי במקרקעין ופוגע בסחירות ובשווי הנכס.

<u>ההחלטה:</u>

מגרש בייעוד מלונאי הוא מוצר ייחודי, שפונה לשוק רוכשים מצומצם.

בבדיקה כללית של ענף המלונאות בישראל עולה כדלקמן:

א. ב- 15 השנים האחרונות (משנת 1999 ועד היום) פורסמו 89 מכרזי רמ"י למגרשים המיועדים למלונאות בכל הארץ. ל- 63 מכרזים מתוכם (כ- 70%) לא הוגשו הצעות כלל.

ב. ניתוח של **<u>כל</u>** המכרזים, שבוצעו בחמש השנים האחרונות משנת 2009 ועד היום, מצביע על טווח מחירים גדול מאד למ"ר עיקרי (כולל הוצאות פיתוח), הנע בין 150 ₪ למ"ר לבין 2,500 ₪ למ"ר עיקרי. טווח רחב זה נובע מהבדלים במיקום, האטרקציות התיירותיות בכל אתר, בנוף הנשקף ממנו ובגורמים פיזיים רבים נוספים.

ג. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ב- 15 השנים האחרונות מאז שנת 1999 ועד שנת 2013 גדל מספר חדרי המלון בשיעור נמוך מכ- 50,000 חדרים לכ- 53,000 חדרים.

ד. באזור התעשייה הרצליה פיתוח, ששטחו כ- 650 דונם, אושרה בשנת 2008 תכנית מספר הר/1900/1, שמתירה בניית מלונות באזור התעשיה. למרות שחלפו 7 שנים מאז אישור התכנית ועד היום ולמרות ששווי קרקע לתעשיה בהרצליה בסביבה מוערך כיום בכ- 4,000 ש"ח למ"ר

מבונה נבנו בסביבה שני מלונות בלבד (אחד מהם כיום בבניה).

ה. מזה שנים רבות מועברות אל ועדות התכנון פניות של בעלי מגרשים בייעוד מלונאות בבקשה לשינוי ייעוד למגורים.

נתונים כלליים אלה אודות מגרשים למלונאות מצביעים לכאורה על שווי נמוך משמעותית משווי בייעוד מגורים. אולם, על אף האמור נראה כי מיקום הנכס בפינת הרחובות דיזנגוף וארלוזורוב במרכז תל אביב בסמיכות לים יוצר לגביו ביקוש ייחודי בקרב תושבי חוץ ובקרב חוגים נוספים, כך ששוויו עולה על כל אחת מעסקאות ההשוואה במכרזי רמ״י.

לנוכח הקושי בהערכת מרכיב הרווח התפעולי לבית המלון העתידי שיוקם במגרש והקושי בחילוץ מרכיב הקרקע לאחר ניכוי עלות ההקמה, שנובע בין היתר מכך שטרם נערכה עבודה שמאית או קווים מנחים לענף המלונאות, אני קובע שווי למלונאות בשתי גישות:

א. השוואה לערכים שומתיים שנקבעו למלונות בקרבה לחוף הים בתל אביב ובהרצליה (שמבטאים עמדה מקצועית רווחת לגבי שווי נכס דומה, ראה נספח תחשיבים).

ב. חישוב הרנטה הקרקעית לפדיון העסקי הצפוי ללא מע״מ[6] בשיעור שבין 8% לבין 10% לפי תפוסה שנתית של 70% ולפי פדיון של כ- 950 ₪ ללילה לחדר ששטחו 35 מ״ר בשיעור היוון כולל של 10% .

באשר למגבלת הסחירות, אני סבור שרישום הערת האזהרה אותה דרשה הוועדה המקומית לרשום כתנאי למתן היתר הבניה ואשר מחייבת את אישור העירייה למכירת הנכס שבנדון ״במלואו או חלקיו״ מהווה מגבלה משמעותית על הנכס. לבעלות משותפת מסוג זה יש השפעה על שווי המקרקעין הן בשל פרק הזמן שידרש לצורך קבלת אישור למכירת הנכס והן בשל הסיכון, כי אישור זה לא יתקבל (מסיבות שונות של הוועדה באותו מועד עתידי שבו תתבקש המכירה).

אני אומד את המטרד הטמון ברישום הערת האזהרה בדומה למטרד שנוצר בבעלות במושע בשיעור של 10% משווי הקרקע.

בשיקלול התוצאה בשתי הגישות ולאחר התאמה למגבלת סחירות אני קובע שווי של 9,000 ₪ למ״ר.

8. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור ההקלות ליום אישורן, 15/8/2012, הינה 798,000 ₪.

היטל ההשבחה מהווה מחצית, 399,000 ₪.



אייל יצחקי
שמאי מכריע

נספח: תחשיבים

[6] ראה החלטת ועדת השגות מיום 3/9/2013 במושב גני טל, גוש 5449 חלקה 6.

נספח : תחשיבים

השוואה	תאריך	שווי למ"ר מבונה	התאמה	מחיר מתואם
שווי בשומה המכרעת "מרינה לי" על חוף הרצליה פיתוח	18/11/2011	₪ 7,500	1.1	₪ 8,250
מכרעת מלון בוטיק בהקמה רח' טרומפלדור/הירקון סמוך מאד לים	29/06/2010	₪ 12,000	1	₪ 12,000
מכרעת רמת ים 60 הרצליה	2011	₪ 7,000	1.1	₪ 7,700
מלון אולמפיה (סמוך לנכס)	03/08/2007	₪ 12,800	1.2	₪ 15,360
מלון בזל רחוב הירקון סמוך לים	24/05/2007	₪ 12,360	1.2	₪ 14,832
ממוצע				₪ 11,628
בהתאמה למגבלת סחירות 10%				₪ 10,466

<u>רנטה קרקעית למחזור עסקי - בית מלון</u>

מחיר לינה ללילה		₪ 950
תפוסה שנתית		70%
ימים בשנה		365
פדיון שנתי		₪ 242,725
שווי לחדר	10%	₪ 2,427,250
שווי למ"ר	35	₪ 69,350.00
רנטה קרקעית	10%	₪ 6,935.00
בתוספת לפעילות נלווית	20%	₪ 8,322.00

<u>הקלה כמותית</u>

שטח מותר	489.58	182%
שטח מבוקש	491.23	
שטח ההקלה הכמותית	1.65	0.6134%

<u>הקלה בקו בנין קדמי לרחוב דיזינגוף</u>

קו בנין מותר	4	
קו בנין מבוקש	3.64	
רוחב	7.77	
קומות	6	
שטח חורג מקו בנין	16.78	מ"ר
שטח חורג מקו בנין בניכוי שטח בהקלה כמו	15.13	

<u>הקלה בתוספת קומות</u>

שטח קומה במסגרת קווי הבניין	118
שטח שתי קומות	236

<u>ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית</u>

השלמה לשטח קומה טיפוסית 25%	29.5

<u>מקדם שטחים עיקריים</u>

שטח עיקרי	491.23
שטחי שירות בקומות העל קרקעיות	300.78
סה"כ בנוי בקומות ק' - ה'	792.01
יחס עיקרי מתוך כלל השטח הבנוי	0.62

ההקלה	שטח	יחס עיקרי שירות	מקדם	שטח אקוויוולנטי
הקלה כמותית שטח עיקרי בלבד)	1.65	1.00	1	1.65
קו בניין קדמי לרחוב דיזנגוף	15.13	0.62	0.5	4.69
תוספת קומות	236.00	0.62	0.5	73.19
ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית	29.50	0.62	0.5	9.15
סה"כ				88.68
שווי מ"ר מבונה				**₪ 9,000**
ההשבחה				**₪ 798,110**