תאריך: 02/09/2020

מספר מינוי: 769-2020

מספרנו: 30

לכבוד,

המבקשים, חנה גולדמן ואחרים
באמצעות השמאי רן וירניק
**בדוא"ל** wran@isdn.net.il

המשיבה, ועדה מקומית תל אביב-יפו
באמצעות השמאי מיכאל עין דור
**בדוא"ל** miki@eindorm.co.il

א.ג.נ,

**שומה מכרעת היטל השבחה**

**בגוש 6914 חלקה 2**

**רח' אלנבי 4, תל אביב-יפו**

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **מטרת השומה**:

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

גורם ההשבחה: אישור תכנית מס' תא/3641/מח.

אופן מימוש הזכויות: מכר מיום 27.01.2019.

2. **מועדים:**

- המועד הקובע לשומה: 23.05.2011[1].
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 30.08.2020.
- מועד הדיון: ביום ב', 22 ביוני 2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **מסמכים שהוצגו:**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

[1] 15 יום ממועד פרסום מתן תוקף לתכנית ברשומות.

מטעם המבקשים :

- שומה מטעם הנישום מיום 20.04.2020, שנערכה ע"י השמאי רן וירניק.
- העתק נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 21.03.2020 בנכס שבנדון.
- הסכם מכר זכויות הבעלות בנכס שבנדון מיום 27.01.2019.
- הסכמי שכירות דיירות מוגנת בנכס שבנדון.
- פס"ד בימ"ש מחוזי ת"א מס' ע"א 2902/07 לעניין הדייר המוגן בנכס שבנדון.
- שומה מכרעת שנערכה לנכס שבנדון ע"י השמאי המכריע גד נתן ביום 25.08.2019.
- שומה שערך שמאי המבקשים לנכס ברח' אלנבי 10 גו"ח 6914/5 מיום 22.10.2003.
- שומות מכריעות המפורסמות באתר משרד המשפטים.

מטעם המשיבה :

- שומה מטעם המשיבה מיום 12.02.2020, שנערכה ע"י השמאי מיכאל עין דור.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 19.05.2020.
- העתק כתב ערר שהוגש ביום 22.10.2019 על השומה המכרעת שערך גד נתן בנכס שבנדון.
- העתק נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 13.06.2019 בנכס שבנדון.
- מפת מדידה שנערכה למתחם שבנדון מיום 08.11.2012.
- הסכם מכר זכויות הבעלות בנכס שבנדון מיום 27.01.2019.
- דף מידע תכנוני לחלקה שבנדון שהופק מאתר האינטרנט של עיריית ת"א-יפו.
- העתק דיווחי עסקאות מכר בגו"ח 6968/235 מאתר האינטרנט של רשות המיסים.
- הרמוניקות ודפי היתרי בניה מס' 583, 358, 907 שהופקו במקרקעין שבנדון.
- הרמוניקת היתר בניה גו"ח 6914/1
- שומות מכריעות המפורסמות באתר משרד המשפטים.

4. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | - | קרקע בתחומה בנוי מבנה ותיק למסחר ומלונאות[2]. |
| גוש | - | 6914 |
| חלקה | - | 2 |
| שטח חלקה רשום | - | 445 מ"ר[3] |

[2] השימושים הינם נכון למועד הקובע בהתאם למתואר בחוות הדעת של הצדדים.

[3] עפ"י העתק נסח רישום שהוצג לעיוני.

| | | |
|---|---|---|
| מגרש | - | חלק ממגרש מס׳ 210 לפי תכנית מס׳ תא/3641/מח. |
| זכויות משפטיות | - | בעלות. |
| כתובת | - | רח׳ אלנבי 4 פינת רציף הרברט סמואל, תל אביב-יפו |

5. **<u>תיאור הנכס הסביבה:</u>**

הנכס הנדון הינו מבנה ותיק הממוקם ברח׳ אלנבי 4 פינת רציף הרברט סמואל, תל אביב-יפו.

רח׳ אלנבי הינו רח׳ מרכזי יחסית בעיר, המסתעף מרחוב מנחם בגין וממשיך עד לפינת רציף הרברט סמואל, כיכר הכנסת אל מול חוף הים. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים. הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון - רחוב אלנבי ומעברו מגדל האופרה.

ממזרח – מבנה ותיק בבינוי של 3 – 4 קומות הבנוי בקיר משותף עם הנכס שבנדון.

ממערב – רחבה מרוצפת, רחוב הרברט סמואל ומעברו חוף הים.

מדרום – רחבת חניה ומעברה רחוב יונה הנביא.

הנכס נשוא השומה ממוקם בקצה המערבי של רחוב אלנבי, בצמוד לנקודת המפגש עם כיכר הכנסת ורציף הרברט סמואל.

החלקה הנדונה בעלת צורה הנדסית לא רגולרית. שטחה הרשום הינו 445 מ״ר. החלקה פונה בחזית צפונית בת כ- 15 מ׳ לרחוב אלנבי[4]. הטופוגרפיה בתחומה מישורית.

בתחום החלקה ממוקם מבנה ותיק אשר נבנה בשנות ה- 30[5] וכולל נכון למועד הקובע, קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות אשר שימשו עד לאחרונה למלונאות[6].

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון.

ביום הביקור בנכס נראה כי המבנה עבר שיפוץ יסודי לאחרונה ומשמש למלון הידוע בשם ״Herbert Tel aviv״.

[4] בהתאם למפת מדידה מיום 08.11.2012 שהוצגה לעיוני מטעם שמאי המשיבה.
[5] בשנות ה- 40 נבנתה קומה נוספת ובשנות ה- 60 נוספו מקלחות לחדרי המלון.
[6] המבנה היה ידוע כמלון ״מונופול״. השימושים המתוארים נכון למועד הקובע הינם בהתבסס על חוות הדעת של הצדדים.

להלן צילום אוויר של החלקה וסביבתה (תחומה בקו אדום):



6. **<u>המצב התכנוני:</u>**

6.1. **מצב קודם**

- **<u>תכנית מס' 60</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בתוספת מס' 2 לרשומת פלשתינה מיום 18.07.1940, מסווגת את החלקה הנדונה בתחום 'אזור מסחרי I'.

**<u>הערה</u>:** במסגרת פרוטוקולים מטעם הועדה המקומית משנת 1986, לבקשות להיתרי בניה בחלקות הצמודות ברח' אלנבי 2 ואלנבי 6, נרשם כי זכויות הבניה על-פי תכנית מס' 60 ל'אזור מסחרי' 1 הינם לבינוי של 4 קומות + קומת ביניים בזכויות בניה בשיעור של 190% כוללים 40% בקומות ו- 30% בקומות ביניים. קו בניין לרח' 4.0 מ' וקולונדה.

- **<u>תכנית מס' 44</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ. מס' 1142 מיום 20.11.1941. מעיון בתשריט התכנית עולה כי החלקה שבנדון אינה כלולה בתחום הקו הכחול של התכנית. התכנית קובעת הוראות בניה ושימושים בתחום 'אזור מסחרי I', זכויות בניה בשיעור של 40% לקומה ככלל ו- 50% לקומה באזור חנויות הממוקמים ברחובות מסוימים כדוגמת רחוב אלנבי, בבינוי של 3 קומות ובנוסף קומת מרתף וקומת ביניים. השימושים באזור מסחרי I מרובים, ובעיקר למטרת מסחר ודירות מגורים.

- **<u>פרוטוקול מס' 219</u>** (החלטה מס' 13904) מיום 07.11.1962, במסגרתו נקבע כי קומת הביניים המותרת על-פי תכניות החלות בחלקה, תהיה בשיעור של 75% משטח קומה טיפוסית ובהליך של הקלה ניתן יהיה לנייד זכויות בין הקומות על מנת ליצור קומה מלאה במקום קומת הביניים.

6.2. **מצב חדש**

- **<u>תכנית מס' 1200</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2123 מיום 03.07.1975, מסווגת את החלקה שבנדון בתחום 'אזור לתכנון בעתיד'.

  שטח לתכנון בעתיד - לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותוכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד.

- **<u>תכנית מס' 1680</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2770 מיום 10.12.1981, קבעה הוראות בדבר בניה על גגות בתים, בין היתר בניית חדרי יציאה לגג מדירות מגורים בקומה עליונה בשטח של עד 23 מ"ר ליח"ד, בתנאים.

- **<u>תכנית מס' מ'</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ. מס' 2829 מיום 24.06.1982, קבעה הוראות לעניין אחוזי בניה, מס' קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות לרבות סגירת מרפסות בבנייני מגורים קיימים.

- **<u>תכנית מס' ע'</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, קבעה הוראות לעניין מרתפים.

- **<u>תכנית מס' ס'</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3672 מיום 25.06.1989, קבעה הוראות לעניין תוספת דירות גג בבניינים קיימים, בתנאים.

- **<u>תכנית מס' ג'</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.04.1994, קבעה הוראות בדבר בניה על גגות בתים, לרבות חדרי יציאה לגג, בתנאים.

- **<u>תכנית מס' 2710</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4540 מיום 03.07.1997, קבעה הוראות לעניין מעליות.

- **<u>תכנית מס' ע'1</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.03.2003, קבעה הוראות לעניין מרתפים. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

  **<u>תכנית מס' 2650ב'</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5846 מיום 04.09.2008, קובעת הוראות לשימור מבנים ואתרים בעיר תל-אביב. במסגרת הוראות התכנית נקבעו הוראות לעניין שימור המבנים הנדרש, כדוגמת חובת שיפוץ ואחזקת המבנים לשימור, ולרבות תמריצים שנקבעו לצורך יישום השימור. לא תותר הריסת מבנה לשימור, למעט תוספות בניה מאוחרות.

  מעיון במסמכי התכנית עולה כי הבניין שבנדון מסווג כ'בניין לשימור בסגנון בניה בינלאומי – ללא הגבלות מחמירות'. לעניין הבניין שבנדון נקבע כי לא יחולו התמריצים המפורטים בתכנית זו. הבניין ממוקם במתחם לגביו נשקלת הכנת תכנית מתאר/מפורטת מיוחדת, אשר במידה ותאושר, הוראותיה יגברו על תכנית זו.

- **<u>תכנית מס' תא/3641/מח</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6233 מיום 08.05.2011, הינה תכנית מפורטת, שבין היתר כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בו נכללת החלקה שבנדון.

מעיון במסמכי התכנית עולה כי החלקה שבנדון ממוקמת בתחום אזור 'מגורים ותיירות', כחלק מתא שטח מס' 210[7], והמבנה שבתחומה מסומן להריסה.

שטחה היחסי של חלקה 2 שבנדון מתוך סך שטח מגרש מס' 210 הינו כ- 12.817% (3,472 מ"ר / 445 מ"ר).

להלן פירוט הוראות הבניה בתחום תא שטח מס' 210.

<u>זכויות בניה ומס' יח"ד</u>:

מגורים – שטח עיקרי עד 5,555 מ"ר במגדל, שטח שירות עילי עד 2,500 מ"ר, עד 79 יח"ד.

תיירות – שטח עיקרי לפחות 8,333 מ"ר, שטח שירות עילי לפחות 4,167 מ"ר, עד 100 יח"ד.

צרכי ציבור – שטח עיקרי 350 מ"ר, שטח שירות 140 מ"ר. יירשמו ע"ש העירייה.

מרתף – עד 12,000 מ"ר מתחת לקרקע לחניון ציבורי, מלונאות ומגורים.

שטח ממוצע של כל יח"ד לא יפחת מ- 70 מ"ר ברוטו.

תותר תוספת לשטחים העיקריים, עבור מרפסות פתוחות חופפות (מקורות) בהתאם לתקנות התו"ב. הן לשטחי המגורים והן לחדרי האירוח המלונאיים.

תותר הקמת גלריות ויציעים בקומת הקרקע, במסגרת השטחים המותרים.

לא תותר הקמת מחסנים דירתיים במפלסי הדירות במגדל.

תותר העברת שטחים לקומות המרתף.

תותר המרת שטחים ממגורים למלונאות בלבד.

תוספת זכויות בניה תהווה סטייה ניכרת.

<u>קווי בניין, גובה ומס' קומות</u>:

קו בניין קדמי לאלנבי והרברט סמואל יהיה לפי החזית הקיימת המיועדת לשימור.

קו בניין קדמי ליונה הנביא יהיה לפי חזית קיימת המיועדת לשימור בבית מספר 1. בהמשך הרחוב – קו בניין קדמי 4 מ'.

קו בנין צידי – צפונה, לכיוון תא שטח 240 ו- 250 – קו בניין 0 מ'.

קווי בניה למגדל – להרברט סמואל 45 מ', ליונה הנביא - 4 מ', לירקון – 0, צפונה לכיוון תא שטח 240 ו- 250 – קו בניין 0 מ'.

קווי בניה למרתפים יהיו בגבולות המגרש למעט בכיוון החזית לשימור ברחובות אלנבי והרברט סמואל, שם תהיה נסיגה במרתף של 1 מ' מהחזית לשימור, להבטחת שימורה. קו בניין תחת מרתף להרברט סמואל יהיה 7 מ'.

[7] יחד עם חלקות 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 112.

גובה הבניין לשימור יושווה לכל אורכו לגובה של 3 קומות מעל הקולונדה. מעל לגובה לזה, יתווספו עוד 3 קומות בנסיגה מהחזית בהתאם לנספח הבינוי. גובה קומת הקרקע לאורך הקולונדה במבנה לשימור תהיה על-פי המצב הקיים. הקומה המפולשת תהיה בגובה של עד 2 קומות. מגדל המגורים יהיה בגובה של עד 85.5 מ׳ בדומה לגובה מגדל האופרה ובסה״כ 26 קומות מעל ק״ק.

יותרו סה״כ 4 קומות של מרתפים, עפ״י נספחי התכנית בכפוף לנספחי התכנית ותכנית ע-1.

תוספת גובה או קומות יהוו סטיה ניכרת.

<u>תכליות ושימושים:</u>

- בקומות המרתף התחתונות השימושים המותרים הינם לחניה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרים טכניים ויתר השימושים המותרים בתכנית ע-1.
- בקומת המרתף העליונה השימושים המותרים הינם לחניה, חניה ציבורית, חדרים טכניים ויתר השימושים המותרים בתכנית ע-1.
- בקומת הכניסה השימושים המותרים יהיו חזית מסחרית, לובי כניסה, חדרים טכניים, שטחי שירות, הסדרת כניסה ויציאה לחניה. לשטחים המסחריים תהיה גם כניסה ישירה מהרחוב להולכי רגל.
- בקומות 1 – 6 השימושים המותרים הינם לחדרי אירוח מלונאים, שטחי שירות ושטחים טכניים.
- בקומה 7 ובמרפסת הגג של המלון השימושים המותרים הינם לקומה מפולשת למגורים או תיירות הכוללת מבואה עליונה, חדרי מדרגות, מעליות, חדרים ומתקנים טכניים, בריכה, חדר כושר, מועדון ושטחי שירות. תותר יציאה ושימוש במרפסת הגג שבקומה זו, מתוך שטחים אלו. הגישה אל הקומה תבוצע באופן ישיר מכל אחת מהתכליות המותרות במגרש. תותר העברת הקומה המפולשת מקומה 7 לקומה גבוהה יותר. מתחת לקומה המפולשת יותר שימוש מלונאי בלבד ומעליה שימוש למגורים.
- בקומה 8 ועד גג המגדל השימושים המותרים הינם למגורים, שטחי שירות ושטחים טכניים.
- בקומת הגג של המגדל השימושים המותרים הינם למגורים, מתקנים טכניים, בריכת שחיה, חדר כושר, מועדון דיירים ושירותים נלווים. תותר יציאה ושימוש במרפסת הגג שבקומה זו, מתוך שטחים אלו.

<u>חניה:</u>

חניה עפ״י התקן התקף בעת מתן היתר בניה. החניה תהיה כולה תת-קרקעית (למעט חלק מחניה תפעולית שתמוקם מעל לקרקע).

יוקצו 50 מקומות חניה ציבוריים בקומת המרתף העליונה בתחום תא שטח 210, כמפורט בנספח התנועה. מקומות אלו יהיו בנוסף למקומות החניה המיועדים לשימושי הקרקע השונים.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

קיימים מס׳ תנאים למתן היתר בניה, בין היתר, נדרש בתחום תא שטח מס׳ 210 אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, עפ״י פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק התו״ב.

כל תא שטח יוציא היתר בניה בתחומו ללא תלות בתא השטח השני, בתנאי שיבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות בתחומו.

שטח הציבור בתא שטח מס׳ 210 ייבנו ע״י מבקש ההיתר ועל חשבנו ויירשמו ע״ש עיריית ת״א והבטחת ביצועם תהווה תנאי למתן היתר בניה.

תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור הקולונדה וחזיתות הבניינים לרחוב אלנבי, הרברט סמואל ויונה הנביא מס׳ 1, בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

ביצוע התכנית:

במידה ולא יוצא היתר בניה מכוח תכנית זו בתוך 3 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית. בסמכות ועדה מקומית לאשר מתן היתרי בניה בשלבים.

- **תכנית מס׳ תא/3641/1 (תכנית מס׳ 507-0211755)** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 7307 מיום 21.07.2016, הינה תכנית שמטרתה לחדש את תוקף תכנית מס׳ תא/3641/מח, שפקע ביום 11.05.2014. התכנית כוללת הוראות בניה ללא שינוי מתכנית מס׳ תא/3641. במסגרת התכנית נקבע כי תוקפה של תכנית תא/3641/מח כפי שנקבע בסעיף 7.2 להוראותיה, מחודש ב- 3 שנים מיום אישורה של תכנית מס׳ תא/3641/1 (507-0211755). במידה ולא יופק היתר בניה מכוח תכנית זו בתוך 3 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית.

6.3. **רישוי**

- **היתר בניה מס׳ 583** הופק ביום 01.04.1935 שמטרתו הקמת מבנה בבינוי של 3 קומות.
  מעיון בהרמוניקת היתר הבניה עולה כי שטח קומות א׳-ג׳ הינו 195.8 מ״ר.
- **היתר בניה מס׳ 358** הופק ביום 18.02.1945 שמטרתו תוספת קומה רביעית למבנה הקיים.
  מעיון בהרמוניקת היתר הבניה עולה כי שטח הקומה הינו 203.4 מ״ר.
- **היתר בניה מס׳ 374** הופק ביום 05.12.1945 שמטרתו שינויים פנימיים בקומה הרביעית.
- **היתר בניה מס׳ 907** הופק ביום 05.02.1967 שמטרתו הוספת מקלחות בקומות ב׳, ג׳ ו- ד׳.
- **היתר בניה מס׳ 188** הופק ביום 24.02.1986 שמטרתו תוספת חדר כביסה על גג המבנה.
  מעיון בהרמוניקת היתר הבניה עולה כי שטח כל קומה הינו 195.8 מ״ר וכי שטח חדר הכביסה הינו 7.8 מ״ר.
- **היתר לשיפוץ המבנה בתיק מס׳ 4428** הופק לראשונה ביום 19.07.2018 וביום 16.01.2020 ניתנה הארכה שלישית לתוקף הרישיון. מעיון בהיתר הסרוק עולה כי הוא כולל עבודות שיפוץ, שחזור ותיקון אשר תואמות את הוראות מחלקת השימור.

7. **<u>המצב המשפטי:</u>**

- **<u>נסח רישום</u>:**

הוצג לעיוני העתק נסח רישום מפנקס הזכויות, פלט אינטרנט מס׳ 114380 מיום 21.03.2020, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת״א-יפו, ממנו עולים הפרטים הבאים:

| | |
|---|---|
| גו״ח | : 6914/2. |
| שטח חלקה | : 445 מ״ר. |
| המספרים הישנים של החלקה | : 6914/3. ספר ת״א 3 דף 128, ספר ת״א 91 דף 83. |
| בעלות | : ע״ש מס׳ בעלי זכויות רבים. |
| הערות | : הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 20.09.2000 על הבעלות של אבישר בנימין, שלמה, גד ודן לטובת סבונה אינטרפריזס בי.וי.<br>הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 17.08.2008 על הבעלות של סיגלר דרורה, אייל, אורן, אברהם ולוי אירית, לטובת אבולעפיה ואליד.<br>הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 07.01.2019 על הבעלות של הרץ טלי ורוני לטובת ע.ג. אבי פיתוח השקעות בע״מ ומלון ימית תל אביב בע״מ.<br>הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 06.02.2019 על הבעלות של אבישר (מזרחי) מרדכי, חנניה, ניסים, יוסף, חנה ואילנה לטובת ע.ג. אבי פיתוח השקעות בע״מ ומלון ימית תל אביב בע״מ. קיימות הערות נוספות לפי פקודת המיסים והערה לפי סעיף 27. |

- **<u>הסכם מכר</u>**:

הוצג לעיוני העתק הסכם מכר חתום מיום 27.01.2019 בין אבישר (מזרחי) מרדכי, חנניה, ניסים, אילנה, יוסף וחנה (המוכרים), לבין חב׳ מלון ימית תל-אביב בע״מ וחב׳ ע.ג. אבי פיתוח השקעות בע״מ (הקונים). מההסכם עולה כי זכויות המוכרים המהוות 50% מזכויות הבעלות הבלתי מסוימות בחלקה 2 בגוש 6914 שבנדון, בהן קיים מבנה בו מחזיק דייר מוגן בשם חברת פבר בע״מ, נמכרו בתמורה לסך של 13,000,000 ₪.

- **<u>הסכם שכירות דייר מוגן</u>**:

הוצג לעיוני חוזה שכירות מיום 18.03.1943 ממנו עולה כי חברת פבר בע״מ לקחו על עצמם את ההתחייבות והזכויות של השוכרים הקודמים שחתמו על חוזה למטרת החזקת מלון ובית קפה, לתקופה שבין 24.02.1941 ועד ליום 23.02.1942, בתמורה לסך של 74,800 לא״י לחודש.

הוצג לעיוני חוזה שכירות מיום 29.02.1944, ממנו עולה כי המבנה ברחוב אלנבי 4 הושכר לחברת פבר בע"מ, למטרת החזקת מלון ובית קפה, לתקופה שבין 24.02.1944 ועד ליום 23.02.1945 בתמורה לסך של 77,500 לא"י לחודש.

- **<u>פס"ד דייר מוגן</u>**:

הוצג לעיוני פס"ד שניתן ביום 18.04.2007 ע"י בימ"ש לשכירות בת"א במסגרת תיק ש 000093/04, ופס"ד מס' ע"א 2902-07 מזרחי ואח' נ' פבר בע"מ ואח' שניתן בימ"ש המחוזי ביום 27.07.2011, במסגרתם נקבע כי יש להתייחס אל חב' פבר בע"מ כדייר מוגן ששילם דמי מפתח מלאים בכניסתו ולכן לא חלה עליה החובה לשלם דמי שכירות כלכליים והיא זכאית להמשיך ולשלם דמי שכירות עפ"י ההוראות המגבילות.

8. **<u>מהות ההשבחה:</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית מס' תא/30641/מח ומימוש במכר.

9. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים:</u>**

| **תוכנית** | **השבחה לפי שומת המשיבה** | | **השבחה לפי שומת המבקשים** | |
|---|---|---|---|---|
| **תא/3641/מח** | **מימוש מלא** | **מימוש חלקי (50%)** | **מימוש מלא** | **מימוש חלקי (50%)** |
| | ₪ 21,110,000 | ₪ 10,555,000 | ₪ 4,684,000 | ₪ 2,342,000 |

10. **<u>עיקרי המחלוקת:</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון :

| נושא | עמדת שמאי המבקשים | עמדת שמאי המשיבה |
|---|---|---|
| **זכויות הבניה במצב הקודם** | שימוש מיטבי – שווי הבנוי הקיים<br>195 מ״ר עיקרי בנוי מסחר<br>585 מ״ר עיקרי בנוי מלונאות<br>125 מ״ר מרפסות למלונאות במקדם שווי 0.3 | שימוש מיטבי – שווי הבנוי הקיים[8]<br>195 מ״ר עיקרי בנוי מסחר<br>585 מ״ר עיקרי בנוי מלונאות |
| **דייר מוגן** | יש להביא בחשבון כי הנכס מוחזק על-ידי דייר מוגן.<br>שווי מצב קודם – כמוחזק על ידי דייר מוגן (שווי כתפוס). מקדם שווי 0.35 משווי זכות בעלות.<br>שווי מצב חדש – כפוף לעלויות פינוי הדייר המוגן (4/3 מדמי המפתח המוערכים בכ- 55% משווי בעלות) תחת הנחה שהיתר הבניה להריסה יהווה עילת פינוי. | פינוי הדייר המוגן מהווה את השימוש המיטבי ב- 2 מצבי התכנון, כך גם עלות פינויו ואפשרות הפקת היתר בניה שתשמש כעילה לפינויו. לפיכך השפעתו מתקזזת בין שני מצבי התכנון. |
| **דחיה למימוש** | מקדם 0.558 (10 שנים, 6%) | מקדם 0.8 (דחיה של כ- 4 שנים) |
| **שימוש ביניים** | דמ״ש דייר מוגן שמשולמים בפועל. 3,000 ₪ לשנה (250 ₪ לחודש), סה״כ 25,000 ₪ (זמן הדחיה פחות שנה להתארגנות) | פינוי הדייר המוגן היה כדאי כבר במצב קודם. לפיכך שימוש הביניים יערך בהתאם לדמ״ש ראויים בשוק חופשי.<br>סה״כ 2,800,000 ₪ ל- 3 שנים (שנה פחות מזמן הדחייה, בגין הצורך בהתארגנות). |
| **עלות עודפת להקמת מקומת חניה ציבוריים תת-קרקעיים** | יש לקזז עלות הקמת מקומות חניה ציבוריים בקומת המרתף שלא תותר הצמדתם ליח״ד.<br>50 מקומות חניה X 35 מ״ר מקום חניה X 3,000 ₪ למ״ר.<br>סה״כ 5,250,000 ₪. | אין עלות עודפת. אין מניעה לסחור/להשכיר מקומות החניה הציבוריים. לפיכך, התרומה לשווי עולה על עלות ההקמה. |
| **עלות עודפת בגין שימור** | חלה רק על המצב החדש<br>1,100 ₪ למ״ר<br>350 מ״ר לשימור<br>סה״כ 385,000 ₪. | דרישות השימור קיימות בשני מצבי התכנון. |
| **ערכי שווי** | 25,000 ₪ מר״מ למגורים<br>9,000 ₪ מר״מ מלונאות<br>15,000 ₪ מ״ר בנוי מלונאות<br>30,000 ₪ מ״ר בנוי מסחר | 35,000 ₪ מר״מ למגורים<br>15,000 ₪ מר״מ מלונאות<br>20,000 ₪ מ״ר בנוי מלונאות<br>30,000 ₪ מ״ר בנוי מסחר |

[8] במסגרת פרק הגורמים והשיקולים בשומה, נרשם כי השימוש המיטבי, לאור מצבו הפיזי של המבנה, הינם זכויות הבניה שהינם כ- 820 מ״ר, לעומת 780 מ״ר שטח המבנה הבנוי. אף על פי כן, במסגרת תחשיב השומה שווי המצב הקודם נערך לפי שטח המבנה הבנוי, בערכי שווי לבנוי.

11. **<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:</u>**

**<u>נקודות שבהסכמה:</u>**

- אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי אין השבחה בגין תכניות 1680, 1200, ע', ג', ע'-1, ס', מ', 2710 ו -2650ב', לאור ייעוד החלקה לאזור מסחרי והמבנה הבנוי הקיים בכל אחד מהמועדים הקובעים לרבות השימושים שנעשו בו.
- אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי אין השבחה בגין תכנית מס' תא/3641/1 שלא שינתה את הוראות והיקף זכויות הבניה שאושרו בתכנית מס' תא/3641/מח.
- אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעניין המועד הקובע.
- אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעניין השטח הבנוי הקיים על-פי היתרי הבניה שהופקו בחלקה.
- אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעניין היקף זכויות הבניה במצב החדש לפי תכנית מס' תא/3641/מח.
- אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי השיעור היחסי של חלקה 2 הנדונה מכלל מגרש 210 הינו 12.82%
- הסכמת הצדדים לעניין קיזוז שטח מבנה הציבור במצב חדש, בסך של 2,940,000 ₪ (490 מ"ר X 6,000 ₪ למ"ר) סבירה בעיניי ולפיכך אקבלה.

**<u>להלן המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:</u>**

11.1. **<u>שמאי המבקשים:</u>**

11.1.1. <u>זכויות הבניה במצב הקודם-</u>

השימוש המיטבי במצב הקודם הינו המבנה הבנוי הקיים, ששטחו 780 מ"ר עיקרי + 125 מ"ר מרפסות, בחלוקה ל- 195 מ"ר עיקרי בנוי למסחר בקומת הקרקע, 585 מ"ר עיקרי בנוי למלונאות ו- 125 מ"ר מרפסות למלונאות. מקדם השווי הראוי לשטחי המרפסות הינו 0.3.

11.1.2. <u>דייר מוגן-</u>

אין להתעלם מכך שהנכס מוחזק על-ידי דייר מוגן שהינו חברה בע"מ, שזכויותיה המוגנות הינן לצמיתות, למעט במקרה של פינוי כפוי.

על-פי ההגדרה החוקית בתוספת השלישית שווי המקרקעין נאמד "כאילו נמכרו בשוק החופשי" ולפיכך במידה ויימכרו בשוק החופשי הם יימכרו כזכויות תפוסות על-ידי דייר מוגן ולא זכויות בעלות בשלמות. הדבר דומה להפחתה בגין מושע.

השפעת הדייר המוגן שונה בין שני מצבי התכנון. השמאי המכריע גד נתן, שערך שומה מכרעת בנכס הנדון, קיבל את עמדתנו לעניין זה.

במצב הקודם, מכיוון ואין כדאיות כלכלית או עילה תכנונית להפקת היתר בניה שישמש כאמצעי לפינוי הדייר המוגן, השימוש המיטבי הינו שווי זכות הבעלות כתפוסה על-ידי דייר מוגן, בהתאם לשווי הבנוי הקיים (כפי שאף הוסכם על-ידי שמאי המשיבה).

במצב החדש, המבנה מסומן להריסה וזכויות הבניה גדלות ולפיכך המצב משתנה ויש להביא בחשבון כי לצורך מימוש הזכויות כי להביא בחשבון עלות פינוי הדייר המוגן המוערכת בכ- 4/3 משווי דמי מפתח מלאים, המוערכים בשיעור של 55% משווי זכויות הבעלות[9].

סה״כ עלות פינוי הדייר המוגן מוערכת בסך של 11,140,000 ₪ אותה יש לקזז משווי החלקה במצב החדש.

11.1.3. <u>דחיה למימוש-</u>

בשל ריבוי בעלי זכויות בתחום התכנית, בצורך בהכנת תכנית מפורטת שתכלול הוראות איחוד וחלוקה מחדש, ולאור קיומם של דיירים מוגנים נוספים בשטח התכנית, יש להביא בחשבון דחיה של כ- 10 שנים, בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.558). בפועל, עברו מעל ל- 10 שנים מאז מועד אישור התכנית וטרם מומשו זכויות הבניה. לטענתו, השומות המכריעות שהציג שמאי המשיבה במסגרת מסמך התגובה שערך, משקפות דחיה של כ- 6 שנים לרוב בתכניות שכוללות הוראות של איחוד וחלוקה (ולא 4 שנים כפי שטען שמאי המשיבה) ואף על פי כן מדובר בדחיה קצרה יחסית בהתאמה למקרה שבנדון שבו מדובר ב- 12 חלקות, המחוזקות ע״י בעלי זכויות רבים ודיירים מוגנים.

11.1.4. <u>שימוש ביניים-</u>

מכיוון ולא היה קיים יתרון בפינוי הדייר המוגן במצב הקודם (אין כדאיות כלכלית ואין עילה תכנונית), אזי שדמ״ש בתקופת הביניים צריכים להיות בהתאם למשולם בפועל על-ידי הדייר המוגן. דמ״ש אלו הינם בסך של 250 ₪ לחודש, 3,000 ₪ לשנה, וסה״כ כ- 25,000 ₪ לתקופה של כ- 9 שנים (10 שנים עד לדחייה פחות שנה לצורך התארגנות) אותם יש להביא בחשבון כתוספת לשווי החלקה במצב החדש. עמדה זו התקבלה גם על-ידי השמאי המכריע גד נתן, שערך שומה מכרעת בנכס הנדון.

11.1.5. <u>עלות עודפת להקמת מקומות חניה ציבוריים תת-קרקעיים-</u>

יש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת 50 מקומות חניה ציבוריים תת-קרקעיים שלא תותר הצמדתם, כפי הנדרש במסגרת תכנית מס׳ תא/3641/מח. שטח מקום חניה 35 מ״ר, עלות עודפת של 3,000 ₪ למקום חניה תת-קרקעי. סה״כ יש לנכות עלות עודפת בסך של 5,250,000 ₪ משווי מגרש מס׳ 210.

11.1.6. <u>עלות עודפת בגין שימור-</u>

יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין דרישות שימור בתכנית מס׳ תא/3641/מח, לשימור החזית. במסגרת הוראות התכנית נדרשת שימור הקולונדה וחזיתות המבנים לרחוב אלנבי בכל תא בו מבוקשת בניה וללא תלות זה בזה.

העובדה כי תכנית מס׳ 2650ב׳ מסמנת את המבנה לשימור במצב הקודם, אינה רלוונטית כי המבנה הנדון ממוקם כחלק ממתחם לגביו נשקלת הכנת תכנית מתארית מפורטת/מיוחדת שהוראותיה יגברו לכשתאושר. מכאן נובע כי התכנית המפורטת (תכנית תא/3641/מח) היא זו שתקבע את הוראות השימור וכנגדה יש לקזז את עלויות השימור.

[9] 15,188,000 ₪ = 125 מ״ר מרפסות X 4,500 ₪ + 585 מ״ר מלונאות X 15,000 ₪ + 30,000 ₪ X 195 מ״ר מסחר

עלות השימור מוערכת בסך של 1,100 ₪ למ״ר, על שטח מוערך לשימור בהיקף של כ- 350 מ״ר.

סה״כ יש לנכות עלות עודפת בסך של 385,000 ₪ משווי החלקה במצב החדש.

11.1.7. ערכי שווי-

שווי מר״מ למגורים הינו 25,000 ₪, שווי מר״מ למלונאות הינו 9,000 ₪, שווי מ״ר בנוי מופחת למלונאות הינו 15,000 ₪, שווי מ״ר בנוי מופחת למסחר הינו 30,000 ₪.

- מסחר:

שווי מ״ר בנוי למסחר שקבע מבוסס על קביעת שמאי המשיבה.

- מגורים:

את ערכי השווי למר״מ למגורים קובע בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט להלן:

| שמאי מכריע | כתובת | גו״ח | מועד קובע | שווי מר״מ למגורים | מס׳ קומות | התאמה לזמן[10] | התאמה לאופי בינוי | התאמה למיקום הנכס | שווי מר״מ מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| משה נדם | הירקון 23 | 6916/73 | 17.05.16 | ₪24,000 | 18 | 0.65 | 1 | 1.2 | ₪18,700 |
| שלומי יפה | הירקון 54 | 6909/34 | 30.03.16 | ₪30,000 | 6 | 0.65 | 1.25 | 1.2 | ₪29,300 |
| דוד טיגרמן | הירקון 28 | 6916/30 | 06.01.17 | ₪23,250 | 6 | 0.61 | 1.25 | 1.2 | ₪21,300 |
| שמואל רוזנברג | הירקון 58 | 6909/49 | 29.02.12 | ₪18,500 | 6 | 1 | 1.25 | 1.2 | ₪27,800 |
| שושי שרביט שפירא | הירקון 59 | 6909/2,3 | 29.06.10 | ₪20,570 | 8-10 | 1.32 | 1.15 | 1 | ₪31,200 |
| בצלאל קציר | הירקון 38 | 6914/60 | 12.03.14 | ₪18,000 | 6 | 0.72 | 1.25 | 1.2 | ₪19,400 |
| גד נתן | דניאל 8-2 | 7229/63-66, 83 | 08.09.15 | ₪40,000 | 18 | 0.68 | 1 | 1 | ₪27,200 |
| ממוצע במעוגל למ״ר קרקע מבונה למגורים בנכס לתאריך הקובע 23.05.2011 | | | | | | | | | ₪25,000 |

לטענתו, נכון למועד הקובע בשנת 2011 עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, ממגדל האופרה הצמוד, הינן עסקאות טובות. הן משקפות שווי של מבנה שאינו מבנה ותיק (נבנה בשנת 85 – 87) עם מאפיינים שונים ממבנים שממוקמים על רחוב הרברט סמואל, שכוללים דירות יוקרה בלבד וסביבה ״נקייה״ ולא בניין עם עירוב שימושים כמו בניין האופרה.

- מלונאות:

את ערכי השווי למר״מ למלונאות קובע בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט להלן:

| שמאי מכריע | כתובת | גו״ח | מועד קובע | שווי מר״מ למלונאות |
|---|---|---|---|---|
| גד נתן | דניאל 8-2 | 7229/63-66, 83 | 08.09.15 | ₪8,700 |
| נאוה סירקיס | הירקון 74 | 6907/29,31,32 | 26.05.14 | ₪10,000 |

[10] השינויים במחירי המקרקעין על-פי מדד מחירי הדיור, בהתאמה של כ- 15% לשינוי במונחי קרקע.

את שווי מ״ר בנוי למלונאות קובע בהתבסס על שווי מ״ר קרקע מבונה למלונאות כפי שקבע בסך של 9,000 ₪, בתוספת 6,000 ₪ למ״ר המהווה את רכיב המחוברים כולל יזמות ומע״מ שחוקים. סה״כ כ- 15,000 ₪ למ״ר בנוי למלונאות.

11.1.8. <u>תחשיב-</u>

| שווי מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ייעוד** | **שטח סחיר לבניה במ״ר** | **יחידה** | **שווי מר״מ** | **סה״כ** |
| מלונאות עיקרי | 8,333 | | ₪9,000 | ₪74,997,000 |
| מגורים עיקרי | 5,555 | | ₪25,000 | ₪138,875,000 |
| שטח ממ״ד מגורים | 948 | | ₪25,000 | ₪23,700,000 |
| סה״כ שווי גולמי מגרש 210 (במעוגל) | | | | ₪237,570,000 |
| ניכוי עלות הקמת מבנה ציבור | 490 | | ₪6,000 | ₪ 2,940,000 - |
| ניכוי עלות הקמת 50 מקומות חניה ציבוריים (35 מ״ר למקום חניה) | 35 | 50 | ₪3,000 | ₪ 5,250,000 - |
| סה״כ שווי מגרש 210 כזמין לבניה | | | | ₪229,380,000 |
| סה״כ שווי חלקה 2 הנדונה | | 12.82% | | ₪29,407,000 |
| עלות שימור | 350 | | ₪1,100 | ₪ 385,000 - |
| עלויות פינוי דייר מוגן | 0.55 | 1.33 | ₪15,188,000 | ₪ 11,140,000 - |
| דחיה למימוש | 10 | 6% | | 0.558 |
| שווי שימוש ביניים | | | ₪3,000 | ₪25,000 |
| סה״כ שווי חלקה 2 הנדונה | | | | ₪10,000,000 |
| **סה״כ שווי חלק יחסי בחלקה 2 הנדונה (50%)** | | | | **₪5,000,000** |

| שווי מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| **ייעוד** | **שטח בנוי במ״ר** | **שווי מר״מ** | **סה״כ** |
| בנוי למסחר | 195 | ₪30,000 | ₪5,850,000 |
| בנוי למלונאות | 585 | ₪15,000 | ₪8,775,000 |
| מרפסות למלונאות (מקדם שווי 0.3) | 125 | ₪4,500 | ₪562,500 |
| סה״כ שווי גולמי מצב קודם | | | ₪15,188,000 |
| מקדם שווי לזכות בעלות תפוסה ע״י דייר מוגן | | | 0.35 |
| סה״כ שווי חלקה 2 הנדונה | | | ₪5,316,000 |
| **סה״כ שווי חלק יחסי בחלקה 2 הנדונה (50%)** | | | **₪2,658,000** |

| השבחה | |
|---|---|
| **סה״כ השבחה למימוש יחסי (50%)** | **₪2,342,000** |

11.2. **<u>שמאי המשיבה:</u>**

11.2.1. <u>זכויות הבניה במצב הקודם-</u>

במסגרת פרק גורמים ושיקולים בשומת המשיבה נרשם כי השימוש המיטבי הינו המבנה הבנוי הקיים ופינוי הדייר המוגן וזאת לאור מאפייני הבניין הקיים וזכויות הבניה במועד הקובע. סה"כ העריך את זכויות הבניה האקו' בסך של 820 מ"ר[11].

אף על פי כן, במסגרת תחשיב שווי המצב הקודם, הביא בחשבון את שווי הבנוי הקיים וללא יתרת זכויות בניה.

סה"כ שטח בנוי שהביא בחשבון הינו 780 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה, מתוכו 195 מ"ר בנוי מסחר בקומת הקרקע ו- 585 מ"ר בנוי ב- 3 קומות למלונאות.

11.2.2. <u>דייר מוגן-</u>

אומדן ההשבחה צריך שייערך למקרקעין ולא לשווי זכות הבעלות. פינוי הדייר המוגן מהווה את השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון. עילת הפינוי (הפקת היתר בניה) ועלות הפינוי, קיימות גם הן בשני מצבי התכנון ולפיכך השפעת הדייר המוגן דומה ומתקזזת בשני מצבי התכנון. ככל שהתכנית החדשה יצרה "עילת פינוי" שלא הייתה במצב הקודם, הרי שמדובר באלמנט שאף מגדיל את ההשבחה.

11.2.3. <u>דחיה למימוש-</u>

לאור מיקום תכנית מס' תא/3641/מח, הוראותיה ותרומתה לשווי כל אחד מבעלי הזכויות בנכס, יש להביא בחשבון דחיה מוערכת של כ- 4 שנים עד להתארגנות בעלי הזכויות ומימוש הזכויות. מקדם הדחיה שהובא בחשבון הינו 0.8.

אי מימוש התכנית בפועל לא מעיד על שיקולים אובייקטיבים, אלא סובייקטיבים.

במסגרת מס' רב של שומות מכריעות הובאה בחשבון דחיה דומה לתכניות שכללו הוראות איחוד וחלוקה:

| שמאי מכריע | תאריך השומה | גו"ח | שטח מתחם (בדונם) | מס' תכנית | תקופת הדחייה שנקבעה | שיעור היוון | רכיבי הדחייה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| אמנון נזרי | 17.11.16 | 6632/273 | 1,900 | 3700 | 6 | 6% | מושע ותכנית איחוד וחלוקה |
| שושי שרביט שפירא | 25.07.18 | 6625/1219 | 1,900 | 3700 | 6 | 6% | מושע ותכנית איחוד וחלוקה |
| יצחק ברמן | 06.07.15 | 6632/273 | 190 | 3388א' | 6 | 6% | מושע ותכנית איחוד וחלוקה |
| דורית פריאל | 03.01.16 | 6632/51 | 190 | 3388א' | 6 | 6% | מושע ותכנית איחוד וחלוקה |
| משה נדם | 04.11.14 | 6649/250 | 9 | 3853 | 5 | 6% | תכנית פינוי בינוי כפופה לאיחוד וחלוקה |
| גיל הרצברג | 02.04.17 | 6625/1219 | 20 | 3312 | 4 | 6% | מושע ואיחוד וחלוקה |
| אייל יצחקי | 11.12.12 | 6631/208 | 5.5 | 3897 | 5 | 5% | תוספת בניה לבניין קיים הכולל 31 יח"ד |
| נורית ג'רבי | 30.10.13 | 6628/705 | 13.8 | 3902 | 1 | 6% | תוספת בניה לבניין קיים הכולל 32 יח"ד |

[11] 445 מ"ר X 160% X 4 קומות + 445 מ"ר X 30% X מקדם שווי קומת ביניים 0.8

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תמיר שדה | 03.11.16 | 6133/492-494 | 8 | 4040 | הפחתה כוללת בשיעור של 30% | | תכנית פינוי בינוי |

11.2.4. <u>שימוש ביניים-</u>

לאור העובדה כי פינוי הדייר המוגן היה כדאי כבר במצב הקודם, לצורך חישוב שווי שימוש ביניים יש להתבסס על דמ״ש ראויים בנכס ולא על דמ״ש מופחתים/מוגנים.

דמ״ש הראויים מוערכים בסך של 2,800,000 ₪ לתקופה של 3 שנים (שנה פחות מזמן הדחיה המוערך, לאור הצורך בהתארגנות).

11.2.5. <u>עלות עודפת להקמת מקומות חניה ציבוריים תת-קרקעיים-</u>

במסגרת סעיף 6.4 לתקנון תכנית מס׳ תא/3641/מח נקבעו הוראות החניה והדרישה להקצאת 50 מקומות חניה ציבוריים תת-קרקעיים. אין כל הוראה המונעת סחירות/השכרת מקומות החניה הציבוריים, כפי שמבוצע בכל רחבי העיר. לפיכך תרומתן לשווי עולה על עלות הקמתן.

11.2.6. <u>עלות עודפת בגין שימור-</u>

הוראות השימור נקבעו כבר במסגרת תכנית מס׳ 2560ב׳ בשנת 2008 ולפיכך קיימות גם במצב הקודם. לפיכך עלויות השימור מתקזזות לאור העובדה שהן קיימות בשני מצבי התכנון.

11.2.7. <u>ערכי שווי-</u>

שווי מר״מ למגורים הינו 35,000 ₪, שווי מר״מ למלונאות הינו 15,000 ₪, שווי מ״ר בנוי מופחת למלונאות הינו 20,000 ₪, שווי מ״ר בנוי מופחת למסחר הינו 30,000 ₪.

את ערכי השווי למר״מ למגורים קובע בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות כמפורט להלן:

- <u>מגורים:</u>

<u>עסקאות לדירות מגורים:</u>

| **SEA ONE** | | | |
|---|---|---|---|
| תאריך עסקה | מחיר מכירה | שטח (מ״ר) | מחיר למ״ר בש״ח |
| 01.12.11 | ₪21,378,000 | 225 | ₪95,013 |
| 15.12.10 | ₪27,214,212 | 383 | ₪71,055 |
| 15.12.10 | ₪5,222,585 | 73 | ₪71,542 |
| 15.12.10 | ₪9,308,256 | 131 | ₪71,055 |
| 15.12.10 | ₪3,666,457 | 52 | ₪70,509 |
| 15.12.10 | ₪5,520,737 | 78 | ₪70,779 |
| 15.12.10 | ₪5,385,998 | 76 | ₪70,868 |
| 11.05.10 | ₪13,153,543 | 190 | ₪69,229 |
| 26.04.10 | ₪17,120,000 | 187 | ₪91,551 |
| ממוצע | | | ₪75,734 |
| **הרברט סמואל 10** | | | |
| תאריך עסקה | מחיר מכירה | שטח (מ״ר) | מחיר למ״ר בש״ח |
| 14.05.12 | ₪12,757,500 | 140 | ₪91,125 |
| 25.03.12 | ₪16,024,050 | 110 | ₪145,673 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 25.03.12 | ₪14,497,950 | 110 | ₪131,800 |
| 18.08.11 | ₪17,225,000 | 200 | ₪86,125 |
| 18.08.11 | ₪17,225,000 | 200 | ₪86,125 |
| 11.08.11 | ₪16,346,068 | 200 | ₪81,730 |
| 11.08.11 | ₪17,927,945 | 200 | ₪89,640 |
| 11.08.11 | ₪18,191,591 | 200 | ₪90,958 |
| 17.07.11 | ₪16,324,000 | 100 | ₪163,240 |
| 04.05.11 | ₪15,261,000 | 150 | ₪101,740 |
| 10.04.11 | ₪12,180,000 | 150 | ₪81,200 |
| 07.03.11 | ₪17,541,380 | 200 | ₪87,707 |
| 21.02.11 | ₪13,195,000 | 245 | ₪53,857 |
| 29.12.10 | ₪12,180,000 | 200 | ₪60,900 |
| 01.12.10 | ₪11,579,103 | 120 | ₪96,493 |
| 11.11.10 | ₪11,697,692 | 120 | ₪97,481 |
| 03.11.10 | ₪29,993,197 | 400 | ₪74,983 |
| ממוצע | | | ₪95,340 |
| **הרברט סמואל 40-38** | | | |
| תאריך עסקה | מחיר מכירה | שטח (מ״ר) | מחיר למ״ר בש״ח |
| 05.09.11 | ₪5,400,000 | 70 | ₪77,143 |
| 27.06.11 | ₪5,644,660 | 100 | ₪56,447 |
| 29.08.10 | ₪13,401,500 | 202 | ₪66,344 |
| | | | ₪66,645 |
| **מגדל האופרה** | | | |
| 05.04.12 | ₪7,862,400 | 137 | ₪57,390 |
| 17.01.12 | ₪2,000,000 | 42 | ₪47,619 |
| 11.05.11 | ₪1,732,500 | 42 | ₪41,250 |
| 07.04.11 | ₪3,000,000 | 50 | ₪60,000 |
| 15.12.10 | ₪8,422,400 | 118 | ₪71,376 |
| ממוצע | | | ₪55,527 |

<u>עסקאות לקרקע למגורים</u>:

| תאריך עסקה | כתובת | שיעור הקרקע שנרכש מתוך סך שטח הקרקע | שטח קרקע בשלמות (מ״ר) | סכום עסקה | שווי קרקע בשלמות | שווי למר״מ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.01.2010 | הירקון 90א׳ | 44% | 332 | ₪13,259,999 | ₪30,000,000 | ₪32,000 |
| 18.02.2010 | הירקון 63 | 100% | 690 | ₪40,550,000 | ₪40,550,000 | ₪29,000 |
| 11.05.2010 | הירקון 58 | 100% | 400 | ₪15,250,000 | ₪15,250,000 | ₪20,000 |

<u>שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק</u>:

| כתובת | מועד קובע | שווי מר״מ מגורים |
|---|---|---|
| הירקון 90א׳ | 21.07.09 | ₪25,000 |
| הירב קוק 8 | 24.09.09 | ₪25,000 |
| הירקון 38 | 12.03.14 | ₪18,000 |
| גאולה 25 | 08.05.13 | ₪16,750 |
| הירקון 81 | 15.12.10 | ₪23,000 |

לטענתו, עסקאות ההשוואה ממגדל האופרה הצמוד מהוות רף תחתון בגלל שמדובר במבנה מיושן. עסקאות ההשוואה המתאימות יותר הינן העסקאות מרחוב הרברט סמואל 10, שם נמכרו דירות במחיר של 95,000 ₪ למ״ר בנוי. בניכוי יזמות של 20% ועלויות בניה של 16,800 ₪ מגיעים לתוצאה של שווי קרקע גבוה.

- מלונאות:

ביום 24.05.2007 נמכר מלון לאונרדו בזל ברחוב הירקון 156 תמורת 82,800,000 ₪ + מע״מ. המלון כולל 137 חדרים בשטח של כ- 4,000 מ״ר. העסקה משקפת שווי של כ- 605,000 ₪ לחדר וכ- 20,700 ₪ למ״ר בנוי למלונאות.

במסגרת שומה מכרעת שנערכה ברחוק הירקון 90א׳ בת״א, נקבע שווי מר״מ למלונאות בסך של 15,220 ₪ למועד וקבע 21.07.2009. מניתוח 2 עסקאות ההשוואה בשומה המכרעת (מלון בזל ומלון אולימפיה) מתקבל שווי של כ- 18,500 ₪ למ״ר בנוי בממוצע למלונאות.

11.2.8. תחשיב-

| **מצב קודם** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ״ר)** | **יחידות** | **שווי למ״ר** | **סה״כ** |
| קרקע מסחר | 195 | | ₪30,000 | ₪5,850,000 |
| קומות מלון | 585 | | ₪20,000 | ₪11,700,000 |
| סה״כ שווי מצב קודם | | | | ₪17,550,000 |
| | | | | |
| **מצב חדש** | | | | |
| **מהות** | **שטח (מ״ר)** | **יחידות** | **שווי למ״ר** | **סה״כ** |
| מלונואות | 8333 | | ₪15,000 | ₪124,995,000 |
| מגורים עיקרי | 5555 | | ₪35,000 | ₪194,425,000 |
| מגורים ממ״דים | 12 | 79 | ₪35,000 | ₪33,180,000 |
| סה״כ ביניים | | | | ₪352,600,000 |
| בניכוי עלות הקמת שטחי ציבור | 490 | | ₪6,000 | - ₪ 2,940,000 |
| סה״כ | | | | ₪349,660,000 |
| מקדם דחיה | | | | 0.8 |
| סה״כ שווי מגרש 210 | | | | ₪279,728,000 |
| שווי יחסי של חלקה 2 | | 12.82% | | ₪35,860,000 |
| שימוש ביניים לתקופת הדחייה | | | | ₪2,800,000 |
| סה״כ שווי מצב חדש | | | | ₪38,660,000 |
| | | | | |
| **השבחה** | | | | |
| שווי מצב חדש | | | | ₪38,660,000 |
| שווי מצב קודם | | | | ₪17,550,000 |
| סה״כ השבחה | | | | ₪21,110,000 |
| **סה״כ השבחה למימוש יחסי (50%)** | | | | **₪10,555,000** |

11.3. **<u>הכרעה</u>:**

**11.3.1. <u>זכויות הבניה במצב הקודם-</u>**

קיימת הסכמה בין הצדדים ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם, בהתאם לשטח המבנה הבנוי הקיים וחלוקתו, בהיקף של 195 מ״ר בנוי למסחר ו- 585 מ״ר בנוי למלונאות.

בניגוד לשמאי המשיבה, שמאי המבקשים סבור כי יש להביא בחשבון במסגרת אומדן שווי המצב הקודם גם את שווי המרפסות בקומות המלון, ששטחן כ- 125 מ״ר ומקדם השווי הראוי לטענתו לשטח זה הינו 0.3.

מכיוון וקיימת אי התאמה בין שטחי הקומות המצוינים בהיתרי הבניה[12], על הצד הזהיר אני מקבלת את הסכמת הצדדים ביחס לשטחים הבנויים.

את עסקאות ההשוואה שהבאתי בחשבון (כפי שיפורט להלן), ניתחתי תוך חילוץ שווי מ״ר עיקרי מגלם שטחי שירות ומרפסות ולפיכך אביא בחשבון שטח עיקרי של 195 מ״ר בקומה ובסך הכל 780 מ״ר עיקרי בנוי, בהתאם להסכמת הצדדים.

מעיון בהיתרי בניה שהופקו למבנים הצמודים (ברחוב אלנבי 2 ואלנבי 6) עולה כי פרשנות הועדה המקומית לזכויות הבניה המאושרות באזור 'מסחרי I' לפי תכנית מס' 60 החלה על החלקה שבנדון במצב הקודם, הינה כי זכויות הבניה הינן בשיעור של 190% כוללים - 40% ב- 4 קומות ועוד 30% בקומת ביניים. קו בנין לרחוב הינו 4 מ' ומותרת קולונדה.

הצדדים לא הביאו בחשבון יתרת זכויות בניה במצב הקודם. מבלי לקבוע מה היקף זכויות הבניה במצב הקודם, סביר כי קיימת יתרת זכויות בניה שלא נוצלו[13]. אלא, שבהתחשב בכך שלצורך מימוש יתרת זכויות הבניה נדרש לערוך שינויים במבנה הקיים, אשר אין כל ודאות לאישורם (שכן הוא בנוי בבינוי של 4 קומות מלאות ובחריגה מתכסית מותרת, בעוד הוראות הבניה בתכנית הינן ל- 4 קומות מלאות + קומת ביניים, כך שנדרש להסב קומה מלאה לקומת ביניים ולבנות את יתרת זכויות הבניה בקומה נוספת), סביר כי ממילא לא קיימת כדאיות כלכלית למימושן במסגרת הבינוי הקיים, שכן נדרש פינוי הדייר המוגן והתאמות משמעותיות לבינוי חדש ע״ג קיים.

**11.3.2. <u>דייר מוגן-</u>**

שמאי המבקשים טוען כי יש להביא בחשבון את קיומו של דייר מוגן בנכס, ואשר השפעתו שונה בין שני מצבי התכנון, כך שבמצב הקודם לא קיימת עילה לפינויו ולפיכך השימוש המיטבי הינו שווי המבנה כבנוי וכמוחזק על-ידי דייר מוגן, דהיינו שווי זכות הבעלות התפוסה. במצב החדש קיימת עילה לפינויו ולכן יש להביא בחשבון תשלום לפינוי כפוי (4/3 מדמ״מ, המוערכים בשיעור של 55% משווי זכות הבעלות), לצורך מימוש הזכויות. שמאי המשיבה טוען כי עלות ועילת הפינוי קיימת בשני מצבי התכנון ולפיכך השפעת הדייר המוגן דומה והיא מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

[12] היתר בניה מס' 583 (195.8 מ״ר בקומה) והיתר בניה מס' 358 (203.4 מ״ר בקומה).

[13] בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה קיימת יתרת זכויות בהיקף של 40 מ״ר אקווי'.

אני סבורה כי סוגיית השפעת הדייר המוגן על שווי המקרקעין במקרה הנדון הינה סוגיה משפטית, אשר עדיף שהייתה מתבררת במסגרת הערכאות השיפוטיות הרלוונטיות (ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה). משהובאה סוגיה זו בפני, לשם יעילות ההליך, אינני מוצאת מקום להימנע מלהכריע בה. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות השיפוטיות הרלוונטיות כאמור.

במסגרת סעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 מוגדרת השבחה כדלקמן:

*"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג"*

ולאחר מכן במסגרת סעיף 4(7) לתוספת השלישית, נכתב כי:

*"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי"*

מהאמור לעיל, אני למדה כי את אומדן ההשבחה בכל אחד ממצבי התכנון יש לבחון בהתאם לשווי המקרקעין, ולא בהתאם לשווי הזכות הקניינית, של הבעלים בנכס או של הדייר המוגן. מכיוון ועסקינן בשווי המקרקעין כאמור, ולא בשווי זכות קניינית פרטנית, אני בספק אם יש להתחשב בקיום הדייר המוגן בנכס במסגרת אומדן שווי המקרקעין לצורך היטל השבחה.

לטעמי, ההגדרה "כאילו נמכרו בשוק החופשי" אינה משנה מסקנה זו.

כאמור, ההתייחסות הינה לשווי המקרקעין ולא לשווי זכות קניינית פרטנית ולפיכך טענת שמאי המבקשים כי קונה סביר ישלם פחות עבור זכות בעלות תפוסה, לעומת זכות בעלות מלאה, איננה רלוונטית להנחת שוק משוכלל, בו ההתייחסות הינה כאמור לשווי המקרקעין כאילו נמכר בשלמות.

סקרתי שומות מכריעות ופסיקות של ערכאות שיפוטיות[14] במסגרתן הובאה בחשבון השפעת הדייר המוגן על שווי המקרקעין. מעיון בהכרעות אלו עולה כי השפעת הדייר המוגן באה לידי ביטוי רק באפשרות מימוש זכויות הבניה (בין אם במקדם דחיה ובין אם בעלויות פינוי הדייר המוגן).

[14] ראו למשל ערר (חי') 8008/17 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל (סעיף 63 להחלטה) ועררים מאוחדים מס' (תא) 95002/16, 95001/16 תל-אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ונ.ת.ע – נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (סעיפים 76 – 79 להחלטה).

לעניין זה יפים דבריו של נציג היועמ"ש שנאמרו במסגרת עמדת היועמ"ש לממשלה שפורסמה בתיק המתנהל בבימ"ש העליון, בר"ם 7255/17 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אורלי בורנשטיין ואח':

*"בין ההוצאות הנדרשות למימוש תכנית ניתן להבחין בין שני סוגי הוצאות:*

*עניינו של הסוג הראשון בהוצאות אשר אינן משפיעות על שווי הנכס דוגמת כתב שיפוי והוצאות עריכת תכנית שהיה על מוכר הנכס לשלם כדי לקדם את התכנית המשביחה ולהביא לאישורה. הוצאות אלו אינן נכללות בשומת ההשבחה של הנכס, משום שאין בהוצאתן כדי להשפיע על שווי הנכס בשוק החופשי, אלא רק על היקף התעשרותו של הנכס (כפי שנקבע והובהר בהלכת עניין **אברמוביץ**').*

*הסוג השני של הוצאות עניינו בהוצאות הנדרשות לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני הנובע מהתכנית המשביחה לאחר אישורה, **והוצאתן כלעצמה עומדת בדרכו של הקונה מרצון לשם מימוש הזכויות בנכס ועל כן הן בהכרח משפיעות על שווי הקרקע ועל היקף ההשבחה**"*

בהתחשב באמור לעיל ובהתחשב בעובדה שאף שמאי המשיבה אינו חולק על כך שאין להתעלם מהשפעת הדייר המוגן במסגרת אומדן ההשבחה (לדידו ההשפעה מתקזזת בין שני מצבי התכנון), אבחן את השפעת הדייר המוגן על שווי המקרקעין בכל אחד ממצבי התכנון.

הוצג לפני פס"ד שניתן בתיק מס' ש 000093/04 בבימ"ש לשכירות ת"א ובמסגרת ע"א 2902/07 אבישר (מזרחי) מרדכי ואח' נ' פבר בע"מ ואח', במסגרתם נקבע, בין היתר, כי השוכרת בנכס (חב' פבר בע"מ) הינה דיירת מוגנת ששילמה דמי מפתח מלאים וכי היא כפופה לתקרת דמ"ש מרביים.

במסגרת הדיון שנערך בפני, טען שמאי המבקשים כי מכיוון ומלכתחילה חוזה השכירות בנכס נערך מול חברה/תאגיד ולא אדם פרטי, זכות הדיירות המוגנת הינה זכות לצמיתות, למעט במקרה של פינוי כפוי. בהמשך ההליך הציג בפני שמאי המבקש את פס"ד שניתן בבימ"ש העליון בתיק ע"א מס' 14/87 חברת בית הירשנברג בע"מ נ' ח.ג. פולק בע"מ, במסגרתו נקבע כי:

*"...מובן, כי לתאגיד יש מאפיין של המשכיות, שאינו מתקיים תמיד **באותה מידה בבשר ודם**. מסיבה זו לא הרי השכרה לאדם פרטי כהרי השכרה לתאגיד, והשקפה זו מצאה ביטויה בסעיף 96 לחוק הגנת הדייר, הרואה בסירובו של בעת הבית לקבל תאגיד, המוצע כדייר, משום סירוב סביר...*

***אולם משהושכר הנכס לתאגיד מלכתחילה, מתקיים בו מאפיין ההמשכיות, בין אם התאגיד הוא חברה פרטית ובין אם הוא חברה ציבורית..״***

בנוסף, בהמשך ההליך שנערך בפניי, ולאחר דרישתי להסבר למקדם השווי שנקבע על-ידי שמאי המבקשים לזכות הבעלות התפוסה בנכס, אשר הוערך על ידו בשיעור של 35%, הבהיר כי ״בדיירות מוגנת קיים ערך מתנדף של כ- 10% הנובע מערך המטרד ובהתחשב במקדמים מקובלים של כ- 60% לדייר המוגן וכ- 40% לבעלים ללא הערך המתנדף, השיעור לבעלים הינו 35% כולל הערך המתנדף״.

ראשית, אני סבורה כי אכן צודק שמאי המבקשים לעניין הזכות הייחודית והיתרון של חברה כדיירת מוגנת לה הושכר הנכס מלכתחילה בתור ישות כזאת, הכוללת מאפיין של המשכיות שסביר ואינה מתקיימת באדם פרטי. לפיכך, שווי זכות הבעלות התפוסה במקרה הנדון נמוך מאוד.

אלא, שקביעת שמאי המבקשים כי שווי זכות הבעלות התפוסה במקרה הנדון מהווה שיעור של 35% משווי זכות הבעלות המלאה, הינה בבחינת ניסיון לאחוז את החבל בשני קצותיו.

לטעמי, סביר כי אומדנו של שמאי המבקשים נלמד מהאמור בסעיפים 3 ו- 7 לפרק ט׳ לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי ובסעיפים 2 ו- 6 לדברי ההסבר לפרק זה, במסגרתן נאמר כי זכות הדייר המוגן המוערכת בבתי עסק בשנות האלפיים הינה בשיעור של כ- 50% - 60%, וכי גובה גורם המושעא בין הבעלים לדייר המוגן (ערך המטרד) בדיירות מוגנת הכפופה לשיעור דמ״ש מרביים הינה בשיעור של כ- 10%.

אלא, שבמסגרת סעיף 3ג׳ לפרק זה, נאמר במפורש לעניין גורם מרכיב ההפרעה בין השותפים (מרכיב המושע/ערך המטרד) כי:

***״גורם זה קשה למדידה ובדרך כלל יעריך אותו השמאי כמקדם על פי התרשמותו ובהתחשב במשך הזמן הצפוי עד לשחרור הנכס...״***

בהתאם לכך, מכיוון ועסקינן בזכות דיירות מוגנת אשר כוללת מאפיין המשכיות שאינו מתקיים בדייר מוגן שהוא אדם פרטי (השואפת לצמיתות לפי שמאי המבקשים), לא ייתכן כי שווי זכות הבעלות התפוסה במקרה דנן זהה לשווי זכות הבעלות התפוסה הרווחת (המהווה כאמור שיעור מוערך של כ- 35%[15]), אלא שהוא צריך להיות נמוך יותר.

כמובן שאת שווי המקרקעין יש לאמוד בהתאם לשימוש המיטבי בכל אחד ממצבי התכנון. כך ניתן ללמוד מהאמור בערר (ת״א) 85092/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל״ן בע״מ, במסגרתו נקבע כי:

[15] שווי בעלות תפוסה מוערכת בשיעור של כ- 40%, ובהפחתת שיעור של כ- 10% משווי זה בגין מרכיב המטרד/ההפרעה בין השותפים.

*"בעת בחינת השימוש היעיל והטוב על השמאי העוסק במלאכה לבחון, בין היתר, האם שימוש זה הינו הותרת המבנה הקיים והמשך השימוש בו (זאת, כמובן במצבים בהם המדובר בבניה חוקית) או שמא השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבינוי הקיים וניצול הקרקע הריקה לבניה חדשה תוך מיצוי הזכויות התכנוניות"*

אני סבורה, בדומה לעמדת שמאי המשיבה, כי במסגרת המצב התכנוני הקודם, אין מניעה להפיק היתר בניה להריסה ובניה מחדש של המבנה לצורך מימוש זכויות הבניה המאושרות, אשר סביר ותהווה עילה לפינוי הדייר המוגן לפי סעיף 131 (10) לחוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972, בעיקר לאור גיל המבנה והתכנון הארכאי.

מתחשיבים שערכתי, במסגרתם נערכה השוואה בין חלופת שווי זכות הבעלות התפוסה במקרקעין הכוללים את המבנה הקיים לעומת חלופת שווי הבעלות המלאה במקרה של הריסה ובניה מחדש בהתאם לזכויות הבניה המאושרות ובכפוף לתשלום נדרש עבור פינוי כפוי (המוערך בשיעור של 4/3 מדמי מפתח מלאים), עולה כי השימוש המיטבי מבין החלופות הינו שווי המקרקעין הכולל את המבנה הקיים וזאת גם במקרה של אומדן רכיב המטרד בין השותפים במקרקעין (כמפורט בסעיף 3ג' לפרק ט' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי) על הצד הגבוה כמו גם אומדן עלות המחוברים המופחתים. לפיכך ולאור הסכמת הצדדים, אביא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו שווי המקרקעין הכולל את המבנה הקיים.

עד כאן לעניין השפעת הדייר המוגן במצב הקודם. כעת נבחן השפעתו במצב החדש.

במסגרת סעיף 131 (10) לחוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972, נקבע:

*"בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, **והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף**".*

לאחר מכן בסעיף 133 (ב) ו- (ג) לחוק נקבע:

*"(ב) בית המשפט רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בית עסק אחר או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת, ובלבד שלגבי בית עסק לא יקבע בית המשפט כסידור חלוף תשלום פיצויים בלבד, אלא בהסכמת הדייר או במקרה שהדייר מסרב להסכים לכך ללא טעם סביר.*

***(ג) במקרה המפורט בסעיף 131(10) רשאי בית המשפט, נוסף על האמור בסעיף קטן (ב), לקבוע דירה אחרת או בית עסק אחר שיהיו בבנין שיוקם או ישונה או יתוקן לפי אותו רשיון בניה, ולקבוע לתקופת הביניים סידור חלוף ארעי".***

במסגרת מסמך שנערך ע"י עו"ד אבנר מנוסביץ' מיום 20.8.2019 מטעם המבקשים, אשר נמסר לי ע"י שמאי המבקשים, נכתבו הדברים הבאים:

*"5. כאן גם המקום להדגש כי בין בעלי הנכס היו בעלי המניות של החברה הדיירת המוגנת היו גם ההי' אבישר בנימין ז"ל, שלמה אבישר יבל"א ושני אחייניהם גדי ודן אבישר שכמובן לא גבו לעצמם דמי שכירות.*

***6. הרוב המוחלט של בעלי הזכויות בנכס לא הטריח עצמו אפילו לדרוש את דמי השכירות שהצטברו במהלך השנים לסכומים לא משמעותיים שהגיעו לסך של כ- 20,000 ₪ וכיום מוחזקות למעלה מ- 60% מזכויות הבעלים בנכס בידיהם של בעלי המניות הנוכחים של חברת פבר (הדגשה לא במקור).***

***7. נראה לי, עם כל הכבוד, כי יהיה זה נדיר ביותר ואפילו בלתי אפשרי במקרה של פינוי למצוא דיור חלוף למלון הכולל 30 חדר ומסעדה הצמודה לו, אשר פועלים מתוקף חוזה השכירות המקורי מאז 1944 (הדגשה לא במקור),*** *שבעליו יסכימו להיות הבעלים החדשים של נכס שבבעלותם תעבור חברת פבר לקבל דמי שכירות בערכים של כ- 250 ₪ לחודש אלא אם ישולם לאותם בעלי בית פיצוי הולם שיהיה בו משום היוון לאורך עשרות שנים של ההפרש בין 250 ₪ לחודש ובין דמי השכירות שהם ידרשו לקבל בפועל.*

*8. ולחילופין, יהא צורך לשלם לשוכרת בעת שתפנה את הנכס המושכר תוספת של פיצוי כספי מהווה בגובה ההפרש בין דמי השכירות המסחריים שיהיה עליה לשלם לבעל הנכס החדש (ככל שימצא כזה) על שפת ימה של ת"א ובין דמי השכירות שעליה לשלם היום בסך של 250 ₪ לחודש".*

הנה כי כן, מדבריו של עו"ד מנוסביץ' מטעם המבקשים, עולה כי לאור מיקומו הנדיר של הנכס על שפת הים במיקום מבוקש ביותר בעיר, אף המבקשים בעצמם, המהווים ברובם את בעלי המניות בחברת פבר בע"מ (הדיירת המוגנת), יעדיפו לחזור לבניין לאחר שייהרס ויבנה מחדש, ולא לקבל תשלום עבור פינוי כפוי או סידור חלוף אשר ספק אם יתקרב בתרומתו למיקומו ה"נדיר ביותר" של

הנכס שבנדון. העובדה שרוב בעלי הזכויות משמשים כבעלי מניות בחברת פבר בע"מ (הדיירת המוגנת) רק מחזק את האפשרות הסבירה להסכמה למהלך זה.

כאמור, וכפי שנבקע בסיפא של סעיף 133 (ג) לחוק הגנת הדייר, יש להביא בחשבון תשלום לסידור ארעי בגין תקופת הביניים שבין תחילת ההתארגנות הנדרשת בחלקה לצורך הריסת המבנה והקמת מבנה חדש במקומו ועד להקמת המבנה החדש בפועל או לכל היותר הפסד עבור פעילות המלון לתקופת הבניה.

לפיכך, במצב החדש, בשונה מהמצב הקודם, השפעתו של הדייר המוגן מתבטאת בזמינות זכויות הבניה. יש לאמוד את שווי הזכויות החדשות בניכוי מגבלה זו אשר יכולה לבוא לידי ביטוי במספר דרכים, בין אם בדחיה עד לפינוי הדייר המוגן, בין אם על-ידי פינוי כפוי ותשלום פיצוי ובין אם בהסדרת דיור ארעי לתקופת הבניה והחזרתו למבנה החדש.

לאחר בחינת השימוש הטוב והיעיל ובהתחשב במפורט לעיל (לרבות החפיפה במחזיקי זכויות הבעלות והדיירות המוגנת ונדירות מיקום הנכס), בשונה מגישת שמאי המבקשים, אני סבורה כי האפשרות הסבירה ביותר המהווה את השימוש המיטבי היא עלות הסדרת דיור ארעי לדייר המוגן למשך תקופת הבניה ולאחר מכן החזרתו של הדייר המוגן למבנה החדש שייבנה.

בהתאם למפורט לעיל, מסקנתי היא כי יש לאמוד את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון כאשר השפעתו של הדייר המוגן קיימת במצב התכנוני החדש בשל ההוצאה הכרוכה לצורך מימוש הזכויות.

אציין כי באופן הזה, באומדן שווים המלא של המקרקעין בהתעלם מהרכב הבעלויות בשני מצבי התכנון, נבחנת ההשבחה כפי שמוגדרת בהוראת החוק "עליית שווים של המקרקעין" המביאה לידי ביטוי את תוספת השווי כתוצאה מאישור תכנית.

**11.3.3. <u>דחיה למימוש-</u>**

בהתאם להוראות תכנית תא/3641/ מח, תנאי למתן היתר בניה במגרש 210 נשוא השומה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

שמאי המבקשים סבור יש להביא בחשבון דחיה של 10 שנים (בשיעור היוון של 6%) עד למימוש הזכויות, במקדם דחיה 0.558. שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של 4 שנים בלבד עד למימוש הזכויות, במקדם דחיה 0.8.

במסגרת מסמך תגובת המשיבה לשומה האחרת, צוינו 9 שומות מכריעות (כפי המפורט לעיל) במסגרתן נקבעה תקופת הדחיה (ושיעור ההיוון) עד למימוש זכויות הבניה במסגרת תכניות לאיחוד וחלוקה, תכניות לפינוי בינוי, ותכניות לתוספת בניה ע"ג מבנה קיים הכולל מס' רב של יח"ד.

אכן צודק שמאי המבקשים כי במסגרת השומות המכריעות שנערכו לגבי תכניות איחוד וחלוקה, תקופת הדחייה הרווחת הינה כ- 6 שנים (בשיעור היוון של 6%) ולא 4 שנים כפי שקבע שמאי המשיבה. בחנתי את התכניות שלגביהן נערכו השומות המכריעות שבנדון ומצאתי כי הן ברובן חלות על שטח גדול משמעותית משטח התכנית שבנדון וכוללות גם כן מס׳ רב של בעלי זכויות.

בנוסף, בחנתי מס׳ תכניות שאושרו בעיר תל-אביב, במסגרתן נקבעו הוראות וזכויות בניה אך הן כפופות לתכנית נוספת לאיחוד וחלוקה. להלן פירוט התכנית וניתוח שערכתי:

| מיקום | מס׳ תכנית | שטח תכנית (דונם) | מס׳ בעלי זכויות | מועד אישור התכנית | מס׳ תכנית | מועד אישור התכנית | סה״כ זמן לאישור תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מתחם מבצע קדש ת״א | תא/3312/מח | 20.2 | 20+ | 08.02.2010 | תא/מק/3312/א׳ | 04.03.2015 | 5.1 |
| מתחם סומייל ת״א | תא/2988 | 45 | 50+ | 15.01.2005 | תא/2988/א׳ | 02.07.2013 | 8.6 |
| צפון מערב קרית שלום | תא/1/2494 | 152.7 | 100+ | 03.11.2011 | תא/1/2494/א׳ | 19.10.2017 | 6 |
| מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר | תא/3885 | 78.95 | 200+ | 09.07.2015 | תא/מק/3385/1 | 02.05.2019 | 3.10 |
| מתחם וסרמן-פוריה | תא/3929 | 6.316 | 10+ | 22.12.2015 | תא/מק/1/3929 | 05.02.2019 | 3.3 |

בשקלול האמור לעיל, אני סבורה כי בהתאם למאפייני המתחם הנדון הכולל פחות מ- 20 בעלי זכויות (בחלקות 1, 2, 3, 6,7, 8, 9, 10, 11, 112) במגרש מס׳ 210 ששטחו כ- 3.47 דונם, משך הזמן המוערך על-ידי על הצד הזהיר עד להכנת תכנית מפורטת נוספת לאיחוד וחלוקה בתחום מגרש מס׳ 210, הינו כ- 5 שנים.

לאור העובדה כי קיימת הוראה בתקנון תכנית מס׳ תא/3641/מח הקובעת כי במידה ולא יופק היתר בניה מכוח תכנית זו בתוך 3 שנים מיום אישורה יפקע תוקפה, קיימת אי ודאות מסוימת להארכת תוקפה ולפיכך אני סבורה כי שיעור היוון צריך לגלם את רכיב האי ודאות והסיכון, בשיעור של 7%.

יובהר כי הצורך בהסדר עם הדיירים המוגנים חופף לתקופת הדחיה שנקבעה לעיל.

**11.3.4. <u>שימוש ביניים-</u>**

שמאי המבקש סבור כי לאור העובדה שהשימוש המיטבי במצב הקודם הינו המבנה הבנוי הקיים ולא הריסתו, אין עילה לפינוי הדייר המוגן ולפיכך דמ״ש שישולמו לאורך תקופת שימוש הביניים הינם בהתאם לדמ״ש המוגנים המשולמים בפועל על-ידי הדייר המוגן, בסך של 250 ₪ לחודש, וסה״כ 25,000 ₪ לתקופה של 9 שנים (שנה פחות מתקופת הדחיה, לאור הצורך בהתארגנות). שמאי המשיבה סבור כי פינוי הדייר המוגן היה כדאי כבר במצב הקודם ולפיכך שימוש הביניים צ״ל מוערך בהתאם לדמ״ש ראויים בשוק החופשי, בסך מוערך של 2,800,000 ₪ לתקופת שימוש הביניים שהינה 3 שנים סה״כ (שנה פחות מתקופת הדחיה, לצורך התארגנות).

משהכרעתי לעיל, כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו המבנה הקיים, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש לעניין זה וסבורה כי תשלום דמ״ש אותם יש להביא בחשבון כתוספת לשווי המצב

החדש, עד למועד מימוש הזכויות, הינם דמ"ש אשר שולמו בפועל על-ידי הדיירת המוגנת בנכס, בסך של 250 ₪ לחודש, כפי שנטען ע"י עו"ד מטעם המבקש, ואשר לא נסתרו על-ידי שמאי המשיבה.

תקופת הביניים המוערכת על-ידי עד למועד מימוש זכויות, הינה 6 שנים (כפי שהכרעתי לעיל).

**11.3.5. <u>עלות עודפת להקמת מקומות חניה ציבורים תת-קרקעיים-</u>**

שמאי המבקשים טוען כי יש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת 50 מקומות חניה ציבורים תת-קרקעיים שכן לא ניתנת להצמידם ליח"ד, ושמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון עלות עודפת כיוון שאין כל מניעה לסחור/להשכיר את מקומות החניה הציבוריים ולפיכך התרומה לשווי עולה על עלות ההקמה.

אינני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים לעניין זה.

במסגרת סעיף 6.4(א) לתקנון תכנית מס' תא/3641/מח נקבע כי:

*"החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חלק מחניה תפעולית שממוקמת מעל הקרקע). יוקצו 50 מקומות חניה ציבוריים בקומת המרתף העליונה בתחום תא שטח 210, כמפורט בנספח התנועה. מקומות אלו יהיו בנוסף למקומות החניה המיועדים לשימושי הקרקע השונים. לא תותר הצמדתם של מקומות חניה ציבוריים אלו".*

הפכתי והפכתי בהוראות התכנית ולא מצאתי הוראה המגבילה השכרת מקומות החניה הציבוריים.

אני סבורה כי לאור מיקום הנכס שבנדון, התרומה לשווי במקרה של השכרת מקומות חניה ציבוריים, עולה על עלות ההקמה כחלק מחניון תת-קרקעי שמוקם בפרויקט שבנדון.

בהתאם לאמור לעיל, אני דוחה את טענת שמאי המבקשים לעניין זה.

**11.3.6. <u>עלות עודפת בגין שימור-</u>**

שמאי המבקשים טוען כי יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין דרישות השימור שבתכנית מס' תא3641/מח, אשר לא היו קיימות במצב הקודם מכיוון ובמסגרת הוראות תכנית השימור (2650ב') נקבע ביחס לחלקה זו כי נשקלת הכנת תכנית מתאר מפורטת/מיוחדת שהוראותיה יגברו לכשתאושר ולפיכך היא זו שתקבע את הוראות השימור וכנגדה יש לקזז את עלויות השימור. שמאי המשיבה טוען כי תכנית מס' 2650ב' אושרה כבר ב- 2008 ולפיכך דרישות השימור קיימות גם במצב הקודם ושווים מתקזז בין מצבי התכנון.

משהכרעתי לעיל, כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו המבנה הקיים ולא הריסתו והקמת מבנה חדש במקומו, מתייתר לטעמי הצורך להכריע לעניין תחולתם של הוראות השימור בתכנית מס' 2650ב'. זאת כיוון שהוראות השימור הקבועות בתכנית מס' 2650ב' "מרחפות" לטעמי עד לשלב בו הן מתגבשות במסגרת הפקת היתר בניה. בהתאם למכלול הוראות התכנית והחוק, קיימת חובה

לשימור המבנה רק בעת הפקת היתר בניה/שיפוץ המבנה הטעון אישור מחלקת השימור וכיו"ב. בהינתן שהשימוש המיטבי במצב הקודם הינו המבנה הבנוי הקיים, לא קיימת חובה לשימור המבנה. לראיה, רק במסגרת היתר שיפוץ המבנה בתיק מס' 4428 שנתבקש ואושר בשנת 2018 (כפי המפורט לעיל), נדרשו עבודות השימור והשחזור.

במצב החדש, לאור העובדה כי לצורך מימוש זכויות הבניה נדרש להרוס ולבנות מבנה חדש ולאור הוראות השימור הקבועות בתכנית תא/3641/מח, אכן יש להביא בחשבון את עלויות השימור העודפות הנדרשות לעת מימוש זכויות הבניה.

שמאי המבקשים מביא בחשבון עלות שימור של 385,000 ₪ (1,100 ₪ למ"ר לשטח מוערך של 350 מ"ר).

מעיון בהיתר הבניה, עולה כי היקף החזית לשימור הינו כ- 360 מ' (כ- 22.5 מ' רוחב, כ- 16 מ' גובה) ובנוסף יש להביא בחשבון את שימור הקולונדה והמרפסות.

מסקירה שערכתי, נמצא כי עלות השימור הממוצעת שנקבעה במסגרת מס' שומות מכריעות[16], אשר מבוססת בין היתר, גם על חוות דעת מומחים, הינה כ- 900 ₪ - 1,000 ₪.

לפיכך מתקבל כי עלות שימור החזית ללא המרפסות והקולונדה הינה כ- 324,000 ₪ - 360,000 ₪.

בהתחשב בעלויות השימור הנדרשות גם לשטח המרפסות והקולונדה, העלות שנקבעה על-ידי שמאי המבקשים בסך של 385,000 ₪ הינה בגדר הסביר לטעמי ולפיכך אאמצה.

### 11.3.7. ערכי שווי-

שמאי המבקשים טוען כי שווי מר"מ למגורים הינו 25,000 ₪, שווי מר"מ למלונאות הינו 9,000 ₪, שווי מ"ר בנוי מופחת למלונאות הינו 15,000 ₪ ושווי מ"ר בנוי מופחת למסחר הינו 30,000 ₪.

ושמאי המשיבה טוען כי שווי מר"מ למגורים הינו 35,000 ₪, שווי מר"מ למלונאות הינו 15,000 ₪, שווי מ"ר בנוי מופחת למלונאות הינו 20,000 ₪ ושווי מ"ר בנוי מופחת למסחר הינו 30,000 ₪.

- **מגורים:**

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים. להלן סקירת עסקאות ההשוואה כפי שהציג שמאי המשיבה וניתוח שערכתי לפרויקטים נוספים.

| **רחוב הירקון 19 – פרויקט "סי וואן" (גו"ח 6916/118)** | | | |
|---|---|---|---|
| **תאריך עסקה** | **מחיר מכירה** | **שטח (מ"ר)** | **שווי למ"ר בנוי** |
| 01.12.11 | ₪21,378,000 | 225 | ₪95,013 |
| 15.12.10 | ₪27,214,212 | 383 | ₪71,055 |
| 15.12.10 | ₪5,222,585 | 73 | ₪71,542 |
| 15.12.10 | ₪9,308,256 | 131 | ₪71,055 |
| 15.12.10 | ₪3,666,457 | 52 | ₪70,509 |
| 15.12.10 | ₪5,520,737 | 78 | ₪70,779 |
| 15.12.10 | ₪5,385,998 | 76 | ₪70,868 |
| 11.05.10 | ₪13,153,543 | 190 | ₪69,229 |

[16] ראו למשל שומות מכריעות של גיל הרצברג ברח' אלנבי 80 ת"א (גו"ח 6918/66) ובשד' רוטשילד 2 ת"א (גו"ח 7422/62) ושומה מכרעת של אלי כהן ברח' מרכז בעלי מלאכה 21 ת"א (גו"ח 6933/16).

| | | | |
|---|---|---|---|
| 26.04.10 | ₪17,120,000 | 187 | ₪91,551 |
| **ממוצע** | | | **₪75,734** |

| **הרברט סמואל 10 (גו"ח 7229/107)** | | | |
|---|---|---|---|
| **תאריך עסקה** | **מחיר מכירה** | **שטח (מ"ר)** | **שווי למ"ר בנוי** |
| 14.05.12 | ₪12,757,500 | 140 | ₪91,125 |
| 25.03.12 | ₪16,024,050 | 110 | ₪145,673 |
| 25.03.12 | ₪14,497,950 | 110 | ₪131,800 |
| 18.08.11 | ₪17,225,000 | 200 | ₪86,125 |
| 18.08.11 | ₪17,225,000 | 200 | ₪86,125 |
| 11.08.11 | ₪16,346,068 | 200 | ₪81,730 |
| 11.08.11 | ₪17,927,945 | 200 | ₪89,640 |
| 11.08.11 | ₪18,191,591 | 200 | ₪90,958 |
| 17.07.11 | ₪16,324,000 | 100 | ₪163,240 |
| 04.05.11 | ₪15,261,000 | 150 | ₪101,740 |
| 10.04.11 | ₪12,180,000 | 150 | ₪81,200 |
| 07.03.11 | ₪17,541,380 | 200 | ₪87,707 |
| 21.02.11 | ₪13,195,000 | 245 | ₪53,857 |
| 29.12.10 | ₪12,180,000 | 200 | ₪60,900 |
| 01.12.10 | ₪11,579,103 | 120 | ₪96,493 |
| 11.11.10 | ₪11,697,692 | 120 | ₪97,481 |
| 03.11.10 | ₪29,993,197 | 400 | ₪74,983 |
| **ממוצע** | | | **₪95,340** |

| **הרברט סמואל 38 – 40 (גו"ח 6916/120)** | | | |
|---|---|---|---|
| **תאריך עסקה** | **מחיר מכירה** | **שטח (מ"ר)** | **שווי למ"ר בנוי** |
| 05.09.11 | ₪5,400,000 | 70 | ₪77,143 |
| 27.06.11 | ₪5,644,660 | 100 | ₪56,447 |
| 29.08.10 | ₪13,401,500 | 202 | ₪66,344 |
| **ממוצע** | | | **₪66,645** |

| **מגדל האופרה (גו"ח 6909/107)** | | | |
|---|---|---|---|
| **תאריך עסקה** | **מחיר מכירה** | **שטח מדווח (מ"ר)** | **שווי למ"ר בנוי** |
| 04.07.12 | ₪ 2,803,575 | 53 | ₪ 52,898 |
| 20.06.12 | ₪ 4,000,000 | 100 | ₪ 40,000 |
| 05.04.12 | ₪7,862,400 | 137 | ₪57,390 |
| 17.01.12 | ₪2,000,000 | 42 | ₪47,619 |
| 11.05.11 | ₪1,732,500 | 42 | ₪41,250 |
| 07.04.11 | ₪3,000,000 | 50 | ₪60,000 |
| 14.01.11 | ₪ 9,000,000 | 180 | ₪ 50,000 |
| 15.12.10 | ₪8,422,400 | 118 | ₪71,376 |
| **ממוצע** | | | **₪52,567** |

| רחוב הירקון 51 פינת רחוב הירדן | | | |
|---|---|---|---|
| **תאריך עסקה** | **מחיר מכירה** | **שטח (מ״ר)** | **שווי למ״ר בנוי** |
| 22.08.10 | ₪ 12,100,000 | 180 | ₪ 67,222 |
| 08.06.10 | ₪ 8,369,173 | 180 | ₪ 46,495 |
| 23.05.11 | ₪ 17,069,057 | 180 | ₪ 94,828 |
| 11.05.11 | ₪ 4,486,000 | 62 | ₪ 72,355 |
| 16.06.11 | ₪ 16,665,090 | 180 | ₪ 92,584 |
| **ממוצע** | | | **₪ 74,697** |

בשקלול כלל עסקאות ההשוואה שפורטו לעיל ובהתאמה למאפייני הנכס שבנדון, לרבות התאמה למיקום ברחוב אלנבי, השימושים המעורבים, התאמה לזמן ואופי הבניה, אני סבורה כי שווי מ״ר בנוי מתואם הינו כ- 75,000 ₪.

בניכוי מע״מ (16%), רווח יזמי (25%) ועלויות בניה גבוהות לאור סטנדרט הבניה והיקף השטחים המועמסים (כ- 17,000 ₪), מתקבל כי שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למגורים הינו כ- 35,000 ₪.

השומות המכריעות שהוצגו על-ידי הצדדים נערכו ברובן לנכסים בעלי אופי בינוי שונה, במיקום שונה או במרחק מהים. בחנתי שומות מכריעות לפי תיקון 84 שנערכו לנכסים בעלי אופי בינוי דומה, בקרבה לים, בסביבת הנכס שבנדון, כפי המפורט להלן:

| **שמאי מכריע** | **גו״ח** | **כתובת** | **מועד קובע** | **שווי מר״מ עיקרי למגורים מגלם שטחי שירות ומרפסות** | **שווי מ״ר בנוי למגורים ותיק** |
|---|---|---|---|---|---|
| דוד דדון | 6914/29 | גאולה 4 | 12.09.2017 | ₪38,600 | |
| שושי שרביט שפירא | 6909/120 | הירקון 51/רח׳ הירדן | 17.06.2015 | ₪49,000 | |
| גד נתן | 7229/63-66,83 | דניאל 8-2 | 08.09.2015 | ₪40,000 | |
| משה נדם | 6916/73 | הירקון 23/זרובבל 7 | 17.05.2016 | [17]₪29,850 | [18]₪41,150 |
| בועז קוט | 6916/41 | הירקון 25 | 17.05.2016 | ₪35,000 | |
| עומר סרחאן | 7407/2 | רציף הרברט סמואל | 22.09.2015 | ₪40,000 | |

בשקלול המפורט לעיל ובהתאמה למועד הקובע, תוך מתן משקל גבוה יותר לעסקאות ההשוואה, אני סבורה כי שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים בסך של כ- 35,000 ₪.

[17] בשומה נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ למגורים בסך של 24,000 ₪. מחישוב שערכתי מתקבל שווי מ״ר עיקרי וממ״ד מגלם שטחי שירות ומרפסות בסך של כ- 29,850 ₪.

[18] בשומה נקבע שווי מ״ר בנוי ותיק למגורים בסך של 38,000 ₪. מחישוב שערכתי מתקבל שווי מ״ר בנוי עיקרי מגלם שטחי מרפסות בסך של כ- 41,150 ₪.

- **<u>מסחר</u>:**

הצדדים לא הציגו נתוני השוואה. בחנתי שומות מכריעות לפי תיקון 84 שנערכו לנכסים דומים בסביבת הנכס שבנדון, כפי המפורט להלן:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מועד קובע | שווי מר"מ מסחר | שווי מר בנוי מסחר ותיק |
|---|---|---|---|---|---|
| רינת וויס רביב | 6914/84 | הירקון 48 | 18.03.2020 | ₪29,000 | |
| דוד דדון | 6914/29 | גאולה 4 | 12.09.2017 | ₪30,000 | |
| שלומי יפה | 6909/34 | הירקון 54 | 30.03.2016 | ₪30,000 | |
| גד נתן | 7229/63-66,83 | דניאל 8-2 | 08.09.2015 | ₪29,000 | |
| משה נדם | 6916/73 | הירקון 23/זרובבל 7 | 17.05.2016 | ₪30,000 | |
| משה נדם | 6916/74 | זרובבל 5 | 17.05.2016 | ₪30,000 | |
| בועז קוט | 6916/41 | הירקון 25 | 17.05.2016 | ₪29,000 | |
| עומר סרחאן | 7407/2 | רציף הרברט סמואל | 22.09.2015 | ₪30,000 | |
| שושי שרביט שפירא | 6909/25 | אלנבי 13א' | 12.02.2014 | ₪22,500 | |
| אייל יצחקי | 6906/2,3 | טרומפלדור 6-4 | 29.06.2010 | ₪20,570 | |
| מנחם מלוכנא | 6905/28,29 | הירקון 108/פרישמן 7-5 | 17.11.2010 | ₪20,000 | ₪21,500 |

בשקלול המפורט לעיל ובהתאמה למאפייני הנכס שבנדון, אני סבורה כי שווי מ"ר בנוי מופחת למסחר בבניה ותיקה כפי שנקבע על-ידי הצדדים בסך של 30,000 ₪ הינו סביר.

<u>דמ"ש מסחר</u>:

לא הוצגו בפני דו"חות כספיים של החברה לרבות נתוני התפוסה ומחירי הלינה כמו גם הרווח התפעולי. בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים במחצית השנייה של שנת 2011 אשר פורסמה ע"י אגף שומת מקרקעין של השמאי הממשלתי הראשי, עולה כי תשואה ממוצעת בנכסים מסחריים הינה כ- 8.3%. בהתאם למאפייני הנכס הנדון ומיקומו, אני סבורה כי שיעור התשואה הראוי, הינו כ- 8%.

אני סבורה כי משך התקופה שבין תחילת עבודות הריסת המבנה ועד להקמתו בפועל, מסתכמת בכ- 4 שנים. אביא בחשבון שיעור היוון של 6%.

- **<u>מלונאות</u>:**

אחת מגישות השווי המקובלות בהערכת שווי מלון, הינה גישת שווי "עסק חי". מאחר ובמקרה הנדון המחזיק בנכס בשלמות הינו דייר מוגן ומכיוון ולא ברורה רמת הפעילות במבנה נכון למועד הקובע כמו גם העובדה כי לא הוצגו בפני דו"חות עסקיים של החברה, אני סבורה כי במקרה הנדון נכון להעריך את הנכס בגישות ההשוואה והעלות כפי שנקטו שמאי הצדדים.

- ביום 08.08.2013 ולאחר מכן ביום 07.04.2014, נמכרו זכויות הבעלות במלון רויאל ביץ'/Sea one בתל אביב (גו"ח 6916/118), אשר בנייתו הסתיימה בחודש מאי 2013. על-פי הדיווח באתר רשות המיסים התמורה ששולמה בגין המכר הינה בסך של 374,552,224 ₪.

המלון כולל 213 חדרים בשטח עיקרי של כ- 10,212 מ"ר (כ- 48 מ"ר עיקרי לחדר). הנ"ל משקף שווי מ"ר עיקרי בנוי בסך של כ- 36,700 ₪.

בניכוי יזמות (25%) ועלות בניה מוערכת (19,000 ₪[19]), מתקבל סך של כ- 10,360 ₪.

- בהתאם לעולה משומה מכרעת שנערכה ע"י נאוה סירקיס ברח' הירקון 74 (גו"ח 6907/29,31,32) הוצג הסכם מיום 21.03.2013 לרכישת 50% מזכויות הבעלות במלון ישרוטל טאואר ברחוב הירקון 78 בתל אביב (גו"ח 6907/32), אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2003, בתמורה ל- 146,470,000 ₪ בתוספת מע"מ. המלון כולל 90 חדרים בשטח עיקרי של כ- 4,781 מ"ר (כ- 53.12 מ"ר עיקרי לחדר). הנ"ל משקף שווי מ"ר עיקרי בנוי בסך של כ- 30,635 ₪.

בניכוי יזמות מופחתת (20%) ועלות בניה מופחתת (15,200 ₪[20]), נתקבל סך של כ- 10,330 ₪.

בנוסף, בחנתי שומות מכריעות לפי תיקון 84 שנערכו לנכסים בעלי אופי בינוי דומה, בקרבה לים, בסביבת הנכס שבנדון, כפי המפורט להלן:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מועד קובע | שווי מר"מ מלונאות עיקרי מגלם שטחי שירות ומרפסות | שווי מ"ר בנוי מלונאות ותיק |
|---|---|---|---|---|---|
| דוד דדון | 6914/29 | גאולה 4 | 12.09.2017 | ₪11,000 | |
| נאוה סירקיס | 6907/29 | בן יהודה 25/הירקון 74/שלום עליכם 5 | 26.05.2014 | ₪10,000 | |
| שושי שרביט שפירא | 6909/120 | הירקון 51/הירדן | 17.06.2015 | ₪9,500 | |
| גד נתן | 7229/63-66,83 | דניאל 8-2 | 08.09.2015 | ₪8,700 | |
| משה נדם | 6916/73 | הירקון 23/זרובבל 7 | 17.05.2016 | ₪15,925[21] | |
| משה נדם | 6916/74 | זרובבל 5 | 17.05.2016 | ₪15,925[22] | |
| בועז קוט | 6916/41 | הירקון 25 | 17.05.2016 | ₪10,000 | |
| עומר סרחאן | 7407/2 | רציף הרברט סמואל | 22.09.2015 | ₪12,000 | |
| עאטף עאלם | 6909/105 | אלנבי 23/בן יהודה 1 | 09.10.2013 | | ₪15,500 |
| דורית פריאל | 6909/52 | הירקון 62/נס ציונה 2 | 14.07.2010 | | ₪14,000 |

[19] בהתאם למחירון דקל יולי 2013, תקרת ההשקעה המוכרת לחדר להקמת מלונות חדשים ברמה A, ע"י משרד התיירות, הינה 827,850 ₪. סך הכל לחדר בשטח עיקרי של 48 מ"ר, כ- 17,245 ₪. הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 10% בגין עלויות בניה גבוהות יותר במיקום הנדון בעיר תל-אביב לעומת עלות בניה ממוצעת ברחבי הארץ.

[20] הובאה בחשבון הפחתה מוערכת לשווי המחוברים שצברו פחת, בשיעור של 20% מעלות בניה של 19,000 ₪.

[21] בשומה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למלונאות בסך של 10,000 ₪. מחישוב שערכתי מתקבל שווי מ"ר עיקרי מגלם שטחי שירות ומרפסות בסך של 15,925 ₪.

[22] בשומה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למלונאות בסך של 10,000 ₪. מחישוב שערכתי מתקבל שווי מ"ר עיקרי מגלם שטחי שירות ומרפסות בסך של 15,925 ₪.

בשקלול המפורט לעיל ובהתאמה למאפייני הנכס שבנדון, אני סבורה כי שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למלונאות הינו כ- 10,500 ₪ וכי שווי מ״ר בנוי מופחת בבניה ותיקה (בהתאם למצב הנכס) הינו כ- 16,000 ₪.

<u>דמ״ש מלונאות</u>:

לא הוצגו בפני דוח״ות כספיים של החברה לרבות נתוני התפוסה ומחירי הלינה כמו גם הרווח התפעולי. מבדיקה שערכתי הן בשומות IFRS והן בדו״חות משרד התיירות והלמ״ס, עולה כי נכון למועד הקובע מחיר הלינה ללילה במלונות בת״א נע בגבולות של כ- 550 ₪ - 650 ₪ בהתאם לרמת המלון, שיעור התפוסה נע בגבולות של כ- 60% - 75% והרווח התפעולי נע בגבולות של כ- 25% - 40%.

בחנתי את דמ״ש ב- 2 דרכים. גם על-ידי בחינת שיעור תשואה ריאלי וגם על-ידי בחינת היוון הכנסות.

בהתאמה למאפייני הנכס שבנדון, אני סבורה כי מחיר הלינה ללילה הינו 500 ₪, שיעור התפוסה הינו כ- 65% ושיעור הרווח התפעולי הינו כ- 30%.

בהתאם לכך, מתקבל פדיון שנתי בסך של כ- 996,450 ₪, המהווה שיעור תשואה מעוגל של כ- 10.5% משווי הנכס שבנדון.

אני סבורה כי משך התקופה שבין תחילת עבודות הריסת המבנה ועד להקמתו בפועל, מסתכמת בכ- 4 שנים. אביא בחשבון שיעור היוון של 6%.

12. **תחשיב ההשבחה :**

| מצב קודם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ״ר)** | **מקדם שווי** | **שווי למ״ר** | **סה״כ** |
| קומת קרקע מסחר | 195 | | ₪30,000 | ₪5,850,000 |
| קומות מלון | 585 | | ₪16,000 | ₪9,360,000 |
| **סה״כ שווי מצב קודם** | **780** | | | **₪15,210,000** |
| | | | | |
| **מצב חדש** | | | | |
| **מהות** | **שטח (מ״ר)** | **שיעור תשואה** | **שווי למ״ר** | **סה״כ** |
| מלונואות | 8,333 | | ₪10,500 | ₪87,496,500 |
| מגורים עיקרי | 5,555 | | ₪35,000 | ₪194,425,000 |
| מגורים ממ״דים | 12 | 79 | ₪35,000 | ₪33,180,000 |
| סה״כ ביניים | | | | ₪315,101,500 |
| בניכוי שטחי ציבור | 490 | | ₪6,000 | -₪2,940,000 |
| סה״כ שווי מגרש 210 | | | | ₪312,161,500 |
| שווי יחסי של חלקה 2 | | 12.817% | | ₪40,009,178 |
| | | | | |
| בניכוי עלות עודפת בגין שימור | | | | - ₪ 385,000 |
| סה״כ שווי יחסי חלקה 2 | | | | ₪ 39,624,178 |
| | | | | |
| בקיזוז שווי דמ״ש לדיור ארעי לתקופת הבניה לדייר המוגן עבור קומת המסחר | 4 | 8% | ₪30,000 | - ₪ 1,621,669 |
| בקיזוז שווי דמ״ש לדיור ארעי לתקופת הבניה לדייר המוגן עבור קומות המלון | 4 | 10.5% | ₪16,000 | - ₪ 3,405,506 |
| סה״כ שווי דמ״ש לדיור ארעי | | | | - ₪ 5,027,175 |
| תוספת זהירה בגין עלויות הובלה, הרצה ופגיעה בהכנסה השוטפת | | 20% | - ₪ 5,027,175 | - ₪ 1,005,435 |
| סה״כ קיזוז בגין עלות דיור ארעי | | | | - ₪ 6,032,610 |
| סה״כ שווי יחסי חלקה 2 | | | | ₪33,591,568 |
| מקדם דחיה | 5 | 7% | | 0.713 |
| סה״כ שווי יחסי חלקה 2 כדחוי | | | | ₪23,950,324 |
| בתוספת שווי שימוש ביניים לתקופת הדחייה | 5 | 6% | ₪ 3,000 | ₪12,637 |
| **סה״כ שווי מצב חדש** | | | | **₪23,962,961** |
| | | | | |
| **השבחה** | | | | |
| שווי מצב חדש | | | | ₪23,962,961 |
| שווי מצב קודם | | | | ₪15,210,000 |
| סה״כ השבחה | | | | ₪8,752,961 |
| **סה״כ השבחה למימוש יחסי (50%)** | | | | **₪4,376,480** |
| **היטל השבחה למימוש יחסי (50%)** | | | | **₪2,188,240** |

13. **<u>השומה:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

| גורם ההשבחה | מועד קובע | השבחה למימוש מלא לחלקה 2 | השבחה למימוש יחסי (50%) | היטל השבחה למימוש יחסי (50%) |
|---|---|---|---|---|
| **תא/3641/מח** | **23.05.2011** | **8,752,961** ₪ | **4,376,480** ₪ | **2,188,240** ₪ |

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

**ולראיה באתי על החתום,**

**רמה מאור, שמאית מקרקעין**
**שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב**