א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	28.06.2015
מס' מינוי	:	1529-2014
מספרנו	:	681/14.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 119 בגוש 6960

רחוב דיזינגוף 221 א', תל-אביב

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 28.06.2015
מס' מינוי : 1529-2014
מספרנו : 681/14.01

לכבוד,
ישראל לוי - נדל"ן בע"מ **"המבקשת"**
ע"י מר רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין
koni@krs-realestste.com

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב ת"א **"המשיבה"**
ע"י גב' נעמי קפלנר, שמאית מקרקעין
וע"י מר ארנון גולדברג, שמאי מקרקעין
office@kfb.co.il

ג.א.נ.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
חלקה 119 בגוש 6960
רחוב דיזינגוף 221 א', תל-אביב

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני:
- מטעם המבקשת: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 13.01.2015 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:
מטעם המבקשת: השמאי רפאל קונפורטי ומר ישראל לוי.
מטעם המשיבה: השמאים נעמי קפלנר וארנון גולדברג, ומר ערן פרידלר - מנהל אגף הכנסות מבנייה ופיתוח בעיריית תל אביב - יפו.
במהלך הדיון נמסרו ע"פ בקשתי / הרשאתי מסמכים נוספים.
הוצא פרוטוקול דיון בתאריך 14.01.2015 ונתקבלו תגובות הצדדים לפרוטוקול.

להלן שומתי המכרעת:

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' תא/3964/מח, בהנחה של מימוש זכויות מלא בנכס שבנדון, בהתאם לדרישת המבקשת ע"פ סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק.

3. <u>המועד הקובע</u>

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע
תכנית תא/3964/מח	06.08.2013	21.08.2013

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 26.02.2015 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש : 6960.
חלקה : 119.
שטח חלקה רשום : 1,823 מ"ר.
מהות הנכס : קרקע, עליה בנוי מבנה המשמש כיום את משטרת ישראל, המיועדת לבנייה של מגורים, מלונאות ומסחר לפי תב"ע תא/3964/מח.
מיקום : רחוב דיזינגוף 221 א' / רחוב מוצקין, תל אביב.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה קרקע עליה בנוי מבנה המשמש את משטרת ישראל, הידועה כחלקה 119 בגוש 6960, הממוקמת ברחוב דיזינגוף 221 א' / רחוב מוצקין בתל-אביב (להלן "הנכס").
- הנכס ידוע כמגרש מס' 1 לפי תב"ע תא/3964/מח, ביעוד מגורים, מלונאות ומסחר.
- רחוב דיזינגוף מהווה ציר תנועה מרכזי בעיר ת"א, הרחוב דו סטרי[2], סואן במרבית שעות היממה ולאורכו שימושים מעורבים של מסחר, מגורים ומשרדים.
- הנכס ממוקם מעברו המערבי של רחוב דיזינגוף בקטע שבין המפגש עם רח' בזל מצפון למפגש עם רח' ז'בוטינסקי בדרום.
- רחוב מוצקין הינו רחוב חד סטרי קטן המחבר את רחוב טהון יהושע מצפון עם רחוב ז'בוטינסקי מדרום. הרחוב עובר במקביל וממערב לרחוב דיזינגוף.
- הסביבה הסמוכה לנכס הנדון מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים וותיקים בני 3- 5 קומות, חלקם משופצים, מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- הטופוגרפיה באזור מישורית.

<u>תיאור חלקה 119 בגוש 6960:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 1,823 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה רגולארית דמויית מלבן.
- <u>להלן מידות וגבולות החלקה:</u>

מצפון: צלע באורך של כ- 60 מ' הפונה לחלקות 120 ו- 121 עליהם בנויים בנייני מגורים ותיקים.
ממזרח: חזית באורך של כ- 30.5 מ' הפונה לרחוב דיזינגוף.
מדרום: צלע באורך של כ- 63 מ' הפונה לכיוון חלקה 118 עליה בנוי, בין היתר, גן ילדים.
ממערב: חזית באורך של כ- 29.5 מ' הפונה לרחוב מוצקין.

- על החלקה בנוי מבנה ותיק המשמש את משטרת ישראל מזה שנים רבות[3].
- המבנה בנוי מבניה קונבנציונלית (שלד בטון), תקרת המבנה שטוחה יצוקה בטון, חיפוי חוץ - טיח ואבן נסורה.

[2] בקטע הנדון, התנועה מדרום מערב לצפון מזרח מיועדת לתחבורה ציבורית בלבד.
[3] מדובר על "תחנת לב תל אביב".

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- המבנה דו אגפי, אגף מזרחי בן 3 קומות שחזיתו פונה לרחוב דיזינגוף, ואגף מערבי בן 5 קומות שחזיתו פונה לרחוב מוצקין, באגף המערבי ישנם שני חדרי מדרגות ומעלית נוסעים המחברת בין קומות האגף.
- לתחנת המשטרה שתי כניסות, הכניסה הראשית מרחוב דיזינגוף, וכניסה נוספת מרחוב מוצקין. מרחוב מוצקין קיימת כניסה לכלי רכב.
- מרבית שטחי המבנה משמשים למשרדים, בנוסף קיימים שימושים נוספים כמו: לובי כניסה, מטבח, חדר אוכל, אולמות, ארכיב וחדרי מעצר. במרכז המבנה במפלס הקרקע קיימת רחבה סלולה אספלט.
- בביקור בנכס נראה כי רמת הגמר בינונית ומיושנת.
- <u>להלן פירוט השטחים הבנויים במבנה בהתאם לתשריט לצרכי ארנונה[4]:</u>

קומה	שטח
מרתף	373 מ"ר
קרקע	941.75 מ"ר
ראשונה	740.26 מ"ר
שנייה	777.17 מ"ר
שלישית	496.15 מ"ר
רביעית	488.70 מ"ר
גג	28.22 מ"ר
סה"כ	**3,845.25 מ"ר**

[4] מעודכן נכון לתאריך 07.05.2012.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. מצב משפטי

7.1. נסח מידע

מהעתק מנסח רישום מפנקס הזכויות מיום 16.11.2014 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש: 6960 חלקה: 119[5] שטח רשום: 1,823 מ"ר

בעלויות:

מדינת ישראל החלק בנכס: בשלמות

חכירות:

ישראל לוי - נדל"ן בע"מ החלק בנכס: בשלמות

בתנאי שטר מקורי: 13551/2008/1, תאריך סיום: 24.10.2055.

בתאריך 24.03.2008 נרשמה משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, על כל החוכרים.

7.2. חוזה חכירה מהוון:

הוצג בפני העתק מחוזה חכירה מהוון מתאריך 23.11.2006 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר") לבין ישראל לוי - נדל"ן בע"מ (להלן "החוכר"), על פיו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- המוחכר: חלקה 119 בגוש 6960 - בשלמות.
- השטח: 1,823 מ"ר בערך.
- תכניות תקפות: תא/58, תא/346 ותא/ע/1.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 25.10.2006 וכלה בתאריך 24.10.2055.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: ע"פ רשימת התכליות בתקנון התכנית.
- קיבולת הבנייה: ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
- היעוד: אחר - שרותים קהילתיים.

ע"פ הסכם החכירה לא תידרש תמורה נוספת מהחוכר תמורת הסכמת המחכיר לבניה מעבר לקיבולת הבניה המוגדרת לעיל.

[5] המספרים הישנים של החלקה: גוש שומה 6960 חלקה 54.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7.3. <u>הסכם שכירות:</u>

ע"פ העתק מהסכם שכירות מתאריך 05.12.2007 בין ישראל לוי נדל"ן בע"מ (להלן "המשכיר") לבין ממשלת ישראל באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן "השוכר"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- המושכר - מבנה הממוקם ברחוב דיזינגוף 221 א' וידוע כחלקה 119 בגוש 6960 בשטח של כ- 3,800 מ"ר ברוטו שיעודו משרדים, ובנוסף כ- 20 מקומות חניה לכלי רכב.
- המשכיר ישתמש ב- 50 מ"ר בחזית לרחוב דיזינגוף לשימוש משרדי הפרוייקט של המשכיר.
- כל עבודות ההתאמה והשיפוצים יבצעו על ידי השוכר (משטרת ישראל) למעט תיקונים הנוגעים לבעיות הקונסטרוקטיביות של המבנה, ככל שיתגלו.
- השוכר ישא בתשלום עבור השימוש שלו בהוצאות האחזקה השוטפת (טלפון, מים, חשמל וגז).
- השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.
- תקופת השכירות - החל מיום 01.08.2007 ועד ליום 30.06.2011.
- דמי השכירות הבסיסיים - 2,750,000 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן[6], בתוספת מע"מ כחוק.

7.4. <u>הסכם להארכת שכירות מיום 21.02.2011:</u>

ע"פ העתק מהסכם להארכת שכירות בנוגע להסכם שכירות שנערך בתאריך 05.12.2007, נקבעו עיקרי הפרטים הבאים:

- תקופת השכירות הינה מיום 01.07.2011 ועד ליום 30.06.2014.
- דמי השכירות הבסיסיים יהיו כבעבר בסך כולל של 2,750,000 ש"ח לשנה צמוד למדד המחירים לצרכן (המדד של חודש מאי 2007), בתוספת מע"מ כחוק.
- כל יתר תנאי הסכם השכירות מיום 05.12.2007 על כל סעיפיו בעינם עומדים.

7.5. <u>הסכם להארכת שכירות מיום 09.07.2014:</u>

ע"פ העתק מהסכם להארכת שכירות בנוגע להסכם שכירות שנערך בתאריך 05.12.2007, נקבעו עיקרי הפרטים הבאים:

- תקופת השכירות הינה מיום 01.07.2014 ועד ליום 30.06.2015.
- דמי השכירות הבסיסיים יהיו כבעבר בסך כולל של 2,750,000 ש"ח לשנה צמוד למדד המחירים לצרכן (המדד של חודש מאי 2007), בתוספת מע"מ כחוק.
- כל יתר תנאי הסכם השכירות מיום 05.12.2007 על כל סעיפיו בעינם עומדים.

[6] לפי המדד של חודש מאי 2007.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. <u>מצב התכנון</u>[7]

8.1. <u>מצב הקודם</u>

א. תכנית מס' 58:

התכנית פורסמה בעיתון הרשמי מס' 976 מיום 04.01.1940.
התכנית מסווגת את החלקה ביעוד "אדמות ממשלה".
בתקנון התכנית אין כל הוראה ו/או התייחסות ליעוד זה.

ב. תכנית מתאר מקומית מס' "ע/1"- מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 בתאריך 18.03.2003.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית "ע".
התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי ת"א-יפו ומטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם.
התכנית מאפשרת הקמת שתי קומות מרתף בגובה של 4 מ' נטו לכל קומה.
בנוסף, תותר תוספת ארבע קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בגובה של 3.5 מ' נטו לכל קומה.
היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית עד 80% משטח המגרש, היתר בניה למרתפים בתכסית גדולה יותר יינתן בתנאים שייקבע מהנדס העיר.
בבתי מלון, יותרו בקומת המרתף הראשונה ובקומה שמתחתיה - שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים לבית מלון ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
להלן עיקרי השימושים שנקבעו בתכנית לשטחים נלווים לבית מלון: שטחים המיועדים לשימוש האורחים/דיירים, כגון: חנויות פנימיות עד שטח עיקרי של 100 מ"ר, מטבחים, חדרי אוכל לאורחים/דיירים, בר מועדון, משרדי ניהול, מועדון ספורט לרבות בריכת שחיה על מתקניה, חדר ג'קוזי, מלתחות וחדרי שירותים ציבוריים, מעברים ציבוריים, מחסנים וארכיונים, וכן חדרי כינוסים והרצאות.
בשאר קומות המרתף יותרו שטחי שרות כלליים.

[7] הובאו בחשבון התכניות הרלוונטיות לשומה מכרעת זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.2. <u>מצב החדש</u>

תכנית מס' תא/3964/מח - דיזינגוף 221 א' תל אביב:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6640 בתאריך 06.08.2013.

מדובר על תכנית נקודתית לנכס הנדון - גו"ח 6960/119 בשטח של כ- 1,823 מ"ר.

בדברי ההסבר לתכנית מצוין כי המגרש המוגדר כ"אדמות ממשלה" בתכנית 58, עליו בנויים מבנים המשמשים את משטרת ישראל, בשטח בנוי של כ- 4,000 מ"ר.

התכנית משנה את יעוד הקרקע ל"מגורים, מסחר ומלונאות", וקובעת הוראות והנחיות שיאפשרו הקמת מבנה עבור בית מלון, מעל קומה מסחרית, לכיוון רחוב דיזינגוף, ומגורים לכיוון שדרות מוצקין.

ע"פ התכנית הנכס הנדון סומן כמגרש/תא שטח מס' 1 בשטח של 1,697 מ"ר ביעוד מגורים, מסחר ומלונאות, שאר שטח החלקה סומן כמגרש/תא שטח 2 ביעוד דרך מוצעת (הרחבת רחוב דיזינגוף).

<u>להלן עיקרי מטרות התכנית:</u>

- שינוי יעוד המגרש ליעוד מגורים, מסחר ומלונאות
- קביעת זכויות בניה בהיקף כולל של 7,220 מ"ר עיקרי להקמת מלון בן כ- 160 חדרים מעל חזית מסחרית ברח' דיזינגוף, ואגף למגורים הכולל עד 35 יח"ד בצד הפונה לשד' מוצקין.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגלי לאורך הגבול הדרומי של המגרש שתחבר בין רח' דיזינגוף לשד' מוצקין.
- קביעת הוראות להנחיות להקמת חניון לשימושי המגורים והמלון, וכן חניון ציבורי בתשלום בחניון התת קרקעי.
- הרחבת רחוב דיזינגוף.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 28.06.2015
מס' מינוי : 1529-2014
מספרנו : 681/14.01

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)						אחוז בניה כולל	אחוז תכסית משטח התא	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים מסחר ותיירות	1	1,697	מגורים: עד 2768	676	ע"פ תכנית ע/1[8]	6,713	15,495		913%	מעל פני קרקע: 75% מתחת לפני הקרקע: 85%	עד 35 יח"ד	20
			תיירות: לפחות 4152	680							כ- 160 חד'	ל"ר
			מסחר: לפחות 300	0							ל"ר	ל"ר
			חניון ציבורי: 0	0	כ- 500						ל"ר	ל"ר
			סה"כ: 7,220	1,356	סה"כ: 7,213		סה"כ: 15,789		סה"כ: 930%		ל"ר	

יעוד	מס' תא שטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לרח' דיזינגוף	קדמי לרח' מוצקין	צידי צפוני	צידי דרומי
מגורים מסחר ותיירות	1	30[9]	7 קומות כולל ק"ק וק. גג חלקית ומעל מתקנים טכניים	לפי תכנית ע/1	0	4 0 למרתף	3.6 0 למרתף	3 0 למרתף

להלן השימושים ביעוד מגורים מסחר ותיירות:

בקומת קרקע: מלונאות, שטחים נלווים למלונאות, מגורים ושטחים נלווים למגורים, בחזית לרח' דיזינגוף ולשביל הדרומי תהיה חזית מסחרית.

בקומות שמעל קומת הקרקע: מלונאות, שטחים נלווים למלונאות, מגורים ושטחים נלווים למגורים.

בקומת המרתף העליונה: מלונאות, שטחים נלווים למלונאות, חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה וכל המותר ע"פ תכנית "ע/1".

בקומות המרתף: בקומות התחתונות ביותר - חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה וכל המותר ע"פ תכנית "ע/1", וכן חניון ציבורי בתשלום.

[8] שטחים עיקריים במרתף עבור חניון ציבורי בתשלום, ועבור שטחים נלווים למלונאות ולמסחר. לפי תכנית ע/1 יבואו על חשבון שטחי השירות התת קרקעיים המותרים, ויהיו בנוסף לשטחים העיקריים העל קרקעיים המותרים.

[9] גובה הבניין יימדד מפני המדרכה הגובלת ברחוב דיזינגוף.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן עיקרי הוראות נוספות שנקבעו בתכנית:

- זכויות בניה:

- תותר המרה של שטחים עיקריים מהמגורים למלונאות, ללא הגדלה של סה"כ השטח המותר, ותותר הקצאת שטחים עיקריים נוספים לשימוש מלונאי במרתף העליון, בהתאם להוראות תכנית "ע/1".
- לא תותר המרה של שטחים ממלונאות למגורים.
- זכויות הבניה העיקריות כוללות שטחים עבור מרפסות מקורות פתוחות.
- זכויות שלא יהיה ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הגובה וקווי הבניה תבוטלנה.
- לא תותר העברת שטחים עיקריים מהמרתף אל הקומות שמעל הקרקע.

- צפיפות:

- באגף המגורים - עד 35 יח"ד.
- שטח ממוצע ליח"ד כ- 80 מ"ר עיקרי.
- שטח מזערי ליח"ד 53 מ"ר עיקרי.
- לפחות 20% מהיח"ד שיוקמו יהיו בגודל של עד 68 מ"ר עיקרי.
- מספר חדרי המלון יהיה ע"פ התקנים הפיסיים של משרד התיירות.

- מרתפים:

- הוראות תכנית "ע/1" יחולו בנוסף לאמור בתכנית זו.
- יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

- תנועה וחניה:

- החניה תהיה תת קרקעית, ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- מרתפי החניה יכללו חניון ציבורי בתשלום בהיקף של לפחות 40 מקומות חניה, בנוסף לחניה הנדרשת ע"פ התקן.
- תותר הצמדת חניה למגורים בלבד.

- מרפסות:

- לא יותרו מרפסות זיזיות.
- לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי הבניין.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- <u>מלונאות</u>:

- תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 1/12.
- המלון ייבנה בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
- המלון יכיל שטחים ציבוריים עבור המלון בהתאם להנחיות משרד התיירות.

- <u>עיקרי התנאים למתן היתר בניה</u>:

- הבטחת ביצוע הריסת המבנים המיועדים להריסה.
- עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
- שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.
- היתר הבניה יהיה אחד הן לאגף המלונאי והן למגורים.

- <u>עיקרי התנאים למתן אישור לאיכלוס</u>:

כל השטחים לשימוש מלונאי יהוו יחידה קניינית אחת.

- <u>מימוש התכנית</u>:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מתכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית ב- 3 שנים נוספות מעבר לחמש השנים, זאת במידה והועדה המקומית תשוכנע כי העיכוב בהוצאת ההיתר נבע מסיבות המצדיקות מתן ההיתר.

9. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין של הנכס הנדון (הסרוק באתר האינטרנט של המשיבה) נמצא רשיון בניה מס' 5 מיום 24.04.1946, שניתן לאחוזת מוצקין לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר, המכיל בקומת העמודים 4 חדרים עם ח"ש, מחסן, אולם כניסה ושטח פתוח בין העמודים.
בקומות א', ב', ג' - 8 חדרים עם ח"ש בכל קומה, ובקומה ד' - חדר כביסה[10].

[10] לא נמצאה תכנית רישיון הבניה, ו/או כל מסמך אחר המעיד/ים על השטחים הבנויים בחלקה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10. <u>החלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית</u>

נמסר לח"מ העתק מהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית מיום 25.06.2013 אשר דנה בערר מס' 47/12 בעניין תכנית מס' תא/3964/מח (התכנית הנדונה).

בעניין תכנית 58, קבעה הועדה את הדברים הבאים: *"נקודת המוצא היא כי תכנית 58 אינה מפרטת את זכויות הבניה והשימושים המותרים בייעוד "אדמות ממשלה". המילה "ייעוד" מטעה לפיכך, מאחר ואין בה משום קביעת שימושים. כל שמגלם המונח "אדמות ממשלה" הוא הפן הקנייני של השטח, קרי היותו בבעלות המדינה.*

סביר כי הסיבה ההיסטורית לכך שיעודים והזכויות בשטח לא נקבעו היא כמוסבר על ידי היזם, קרי העובדה שהנציב הבריטי לא היה מוכן להכפיף עצמו לרגולציה תכנונית של המוסדות המקומיים וביקש לשמור לעצמו חופש פעולה תכנוני במגרש. במשך השנים, אמנם נעשה שימוש ציבורי בשטח לצרכי המשטרה, אך מדובר בשימוש "אלקטיבי" שלא התחייב מתכנית 58, ועובדה כי בעבר ניתן היתר למגורים בשטח. ואמנם, על פי הוראות סעיף 35(ג) להוראות תכנית 58, החלה על המגרש, ניתן לאפשר שימושים למגורים במגרשים בסדר גודל של המגרש גם במגרשים שייעודם לבנייני ציבור, והייעוד של בניין ציבורי כולל, בין היתר, שימוש של מלונאות וכן שימוש למגורים בהיקף ניכר (מעל 40,000 מ"ר).

הנה כי כן, אין כל יסוד לסברה כי הכרח או מתבקש כי היעודים בשטח התכנית המוצעת יהיו ציבוריים. אין מקום לבסס ייעוד ציבורי על המצג השגוי שהציגה הועדה המקומית. הייעוד של שטח אדמות ממשלה אינו מוגדר, ונותר אפוא לבדוק מהו השימוש הנכון והראוי בו".

11. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין תכנית מס' תא/3964/מח:

תכנית	מועד קובע	השבחה ע"פ שמאי המשיבה	השבחה ע"פ שמאי המבקשת
תא/3964/מח	21.08.2013	31,800,000 ש"ח	1,140,000 ש"ח

פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י נספח א'.

פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאי המבקשת - ראה/י נספח ב'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה.

13. <u>עיקרי המחלוקות והכרעה</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

<u>להלן הכרעותיי במחלוקות בין הצדדים:</u>

13.1. <u>המצב החדש:</u>

<u>להלן עיקרי המחלוקות שבין הצדדים באשר לשווי המצב החדש:</u>

- התייחסות לשטחי המסחר בתכנית הנדונה.
- ערכי שווי ביעודים השונים.
- היקף שטחי הבנייה הניתנים לניצול.
- סעיף "השמדה עצמית" בתכנית הנדונה.

13.1.1. <u>התייחסות לשטחי המסחר בתכנית הנדונה:</u>

- **שמאי המבקשת** טען כי את שטחי המסחר יש לחלק לשניים, כלהלן:

האחד - מסחר מלונאי המהווה חלק ממלונאות (לפי כ- 4% מהשטח העיקרי למלונאות).
השני - מסחר רגיל המהווה השלמה ל- 300 מ"ר עיקרי המותרים בתכנית.
לעניין שטח המסחר המלונאי - בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות, יש לכלול כ- 4% מסך השטח העיקרי למלון למסחר מלונאי, ומכאן שקבע שטח זה ל- 143 מ"ר[11].
לעניין שטחי המסחר הרגיל - בהתאם למגבלות התב"ע שטחי המסחר אינם יכולים להימכר באופן עצמאי[12], אלא רק יחד עם כל המלון, לפיכך, לגישתו קיימת מגבלה של סחירות המשפיעה על שווי שטח זה, ומכאן הפחית שמאי המבקשת כ- 10% מהשווי שקבעו שמאי המשיבה למ"ר קרקע מבונה מסחרי.

[11] 3,591 מ"ר (ביעוד מלונאות) x 4% = כ- 143 מ"ר.
[12] שמאי המבקשת הפנה לסעיפים 2.1, 4.1, 4.2, 6.1 ו- 6.2 בתקנון התכנית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 28.06.2015
מס' מינוי : 1529-2014
מספרנו : 681/14.01

- **שמאי המשיבה** ציינו כי בתקנים הפיסיים של משרד התיירות מחודש 7/2012 נקבע בעניין הקצאת שטח מסחר תיירותי כלהלן: *"הקצאת שטח למסחר תיירותי בכל סוגי המלונות ובכל הרמות, לא תידרש כתנאי לעמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות".*

בהמשך המסמך מצוין כי משרד התיירות רואה בחיוב הקצאת שטחי מסחר בהיקף מוגבל, תוך שהוא מגביל שטח זה עד ל- 4% או 600 מ"ר, הנמוך מהשניים.
לאור כך סבורים שמאי המשיבה כי ע"פ התקנים אין כל הכרח להקצות שטחי מסחר מלונאי, ומכאן שאין לבצע הפרדה בין שטחי המסחר המותרים, כפי שעשה שמאי המבקשת, וכי האפשרות למסחר מלונאי בשיעור של 4% מהשימוש העיקרי המלונאי בא בנוסף ל- 300 מ"ר העיקריים המותרים בתכנית, ולא ע"ח שטח זה.
כן ציינו שמאי המשיבה כי המסחר המתוכנן הינו עם חזית לרחוב דיזינגוף, שהינו ציר מסחרי פעיל מאוד, כך שאין מקום להפעיל מקדם הפחתה כלשהוא על שטחי המסחר שנקבעו בתכנית.

- **הכרעה:**

<u>לעניין המסחר המלונאי:</u> בהתאם לאמור בסעיף 2.8 לתקנים פיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות מיולי 2012 *"הקצאת שטח למסחר תיירותי בכל סוגי המלונות ובכל הרמות לא תידרש כתנאי לעמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות".*
לאור כך אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מסחר מלונאי אינו תנאי הכרחי לעמידה בתקניים הפיסיים של משרד התיירות.
אציין כי גם לו היה נדרש מסחר מלונאי, הרי שבהוראות תקנון התב"ע נקבע בסעיף מס' 4.1.2 (ט) כי יראו בחזית המסחרית חלק מהמסחר הנדרש לבית מלון.
זאת ועוד, גם מבחינה מהותית, בהתאם לנספח הבינוי, מדובר בשטחי מסחר עם חזית עצמאית לרחוב דיזנגוף, כאשר התב"ע אינה מגבילה את השימוש בהם לשימוש מסחר תיירותי בלבד.

<u>לעניין הטענה ששטחי המסחר אינם יכולים להימכר באופן עצמאי אלא רק עם כל המלון:</u>
תקנון התב"ע קובע כי המבנה ייבנה בשני אגפים, אגף למגורים ואגף למלונאות שיכלול את השטח המסחרי. בסעיף 6.2 (ד) לתקנון התכנית נקבע כי *"כל השטחים <u>לשימוש מלונאי</u> יהוו יחידה קניינית אחת" <u>(ההדגשה שלי).</u>*
אני סבור כי על אף שהמסחר ממוקם באגף המלונאות, הרי שההוראה הקובעת רישום כיחידה קניינית אחת אינה מתייחסת אל האגף המלונאי הכולל את שטחי המסחר, אלא לשטח שבשימוש מלונאי, וכאמור החזית המסחרית בה נקבעו שטחי מסחר הינה בשימוש מסחרי ולא מלונאי, ולכן אינה נכללת בשטחים המוגבלים לרישום כיחידה קניינית אחת.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

תימוכין לכך, אני מוצא גם בסעיף 6.2 (א) לתקנון התכנית אשר מתייחס לעניין רשום הערה לפי ס' 27 לתקנות המקרקעין לעניין השימוש למלון לבד באגף המיועד למלונאות כתנאי למתן אישור אכלוס. לאור האמור, אני מסיק כי התב"ע מבדילה באגף המלונאות בין שטח המיועד למלון לשימוש מלונאי בלבד, לבין שטחים אחרים המצויים באגף זה - שטחי המסחר, ומכאן שאיני מקבל אף טענה זו של שמאי המבקשת.

לאור האמור לעיל, כלל שטחי המסחר העיקריים שהוקנו בתכנית (300 מ"ר) יוערכו על ידי כזכויות בנייה לשימוש מסחרי ברחוב עצמו, ללא כל מגבלה של סחירות ו/או כל מגבלה אחרת.

13.1.2. ערכי שווי:

להלן טבלת ערכי שווי עליהם ביססו שמאי הצדדים את שווי המצב החדש שקבעו בשומותיהם[13]:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מגורים	20,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי[14]	20,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי
מלונאות	14,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי[15]	6,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי
מסחר	22,500 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי	20,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי
מסחר מלונאי	---	6,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי
חניון ציבורי	22,000 לש"ח מקום חניה	20,000 לש"ח מקום חניה

שווי למגורים:

שמאי הצדדים אינן חלוקים על השווי למגורים.
לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים, במקרה הנדון, אני מאמץ את קביעתם באשר לשווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למגורים בסך 20,000 ש"ח, נכון למועד הקובע.

שווי למסחר:

- **שמאי המשיבה** קבעו כי שווי מ"ר קרקע למסחר הינו 22,500 ש"ח[16].
- **שמאי המבקשת** קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למסחר, ללא מגבלת סחירות, הינו כ- 22,000 ש"ח[17], ובמקרה הנדון, לאחר מקדם אי סחירות קבע שווי של 20,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי.

[13] פירוט נתוני השווי ועסקאות ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים - ראה/י נספחים א' ו- ב' בשומה מכרעת זו.
[14] מגלם שטחי שירות ומקום חניה.
[15] מגלם שווי מקומות חניה לשטחי המלונאות.
[16] בהתייחס כי דמי השכירות החודשים הינם בגבולות 220 ש"ח למ"ר.
[17] בהתייחס לשווי מ"ר בנוי בממוצע בגבולות של 40,000 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>הכרעה</u>**

לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהציגו, לרבות קביעת שמאי המבקשת כי שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו בסך 40,000 ש"ח, ובהתאם להכרעתי שלעיל לעניין שטחי המסחר[18], במקרה הנדון, אני מאמץ את השווי שקבעו שמאי המשיבה בסך 22,500 ש"ח, נכון למועד הקובע.

✓ **<u>שווי קרקע למקום חניה ציבורי:</u>**

- **שמאי המשיבה** קבעו שווי קרקע למקום חניה ציבורי הינו בסך 22,000 ש"ח[19].

שמאי המשיבה טענו כי המחסור במקומות לחניה בצפון הישן של ת"א, ובפרט בסביבת הנכס הנדון הינו מהחמורים בעיר ת"א, מחסור זה הביא לעליית שווים של מקומות החניה בסביבה.

- **שמאי המבקשת** הביא בחשבון כי שווי קרקע למקום חניה ציבורי הינו בגבולות 20,000 ש"ח.

שמאי המבקשת ציין כי החניון בנכס הנדון (עד 40 מוקמות חניה) הינו מעבר לתקן החניה הנדרש, איננו ניתן להצמדה או מכירה פרטנית, כל כולו נבנה (או מחייב בנייה של חניה אחרת) בתוך מי תהום מה שמייקר משמעותית את עלויות ההקמה[20], והקמתו לא הייתה באה לעולם באופן וולונטרי ע"י המבקשת, כל שניתן להתייחס לסוגיה כ"מטלה כפויה".

- **הכרעה**

בהתאם להוראות התב"ע מדובר על חניון ציבורי בתשלום של לפחות 40 מקומות חניה, בנוסף לחניה הנדרשת ע"פ התקן, מקומות החניה הציבוריים ימוקמו בקומת מרתף 2-, ולפי הצורך גם בקומת מרתף 3-.

לאור ההוראה התב"עית כי מדובר על חניון ציבורי בתשלום (החניון נותר בבעלות פרטית), יש לבחון את שווין של הזכויות שהוקנו (אין זה משנה אם מדובר במטלה כפויה, אם לאו).

לעניין השווי, למעשה במקרה הנדון מדובר על פער קטן יחסית בין הצדדים, ועל הצד הזהיר, בחרתי שלא להתערב בשווי שקבעו שמאי המשיבה בסך 22,000 ש"ח למקום חניה ציבורי בתשלום בנכס הנדון.

---

[18] ראה/י הכרעתי בסעיף 13.1.1 שלעיל.

[19] בהתייחס כי שווי מקום חניה בנוי בנכס הנדון, הינו לכל הפחות בגבולות 170,000 ש"ח, ומשקף הכנסה חודשית נטו בגבולות 1,000 ש"ח.

[20] שמאי המבקשת ציין כי בידיו דו"ח קרקע של פרויקט סמוך המצביע על צורך בשאיבת מי תהום, וזהו במצב גם בפרויקט הנדון (ייקור משמעותי של עלויות הקמה). שמאי המבקשת אף ציין כי הקמת החניון הציבורי לא הייתה באה לעולם באופן וולונטרי ע"י היזם, וניתן להתייחס לסוגיה "כמטלה כפולה" (סרבול תפעולי, פגיעה באיכות פרויקט המגורים ועוד).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 28.06.2015
מס' מינוי : 1529-2014
מספרנו : 681/14.01

- ✓ **שווי קרקע למלונאות:**
  - **שמאי המשיבה** קבעו שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי של 14,000 ש"ח.
  - **שמאי המבקשת** סבור כי שווי קרקע מבונה עיקרי הינו 6,000 ש"ח.

להלן נתונים עליהם הסתמכו שמאי המשיבה:

- עסקה בחלקה 210 בגוש 6962 - מגרש הידוע כמתחם "תל אביב הקטנה":

שמאי המשיבה הציגו פלט מס שבח על פיו בתאריך 10.04.2013 נמכרה החלקה הנדונה בתמורה ל- 80,000,000 ש"ח.
בניתוח שערכו לעסקה מצאו שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למלונאות הינו בגבולות 20,700 ש"ח[21].

- עסקה מיום 21.03.2013 ברחוב הירקון 25 ("בית המגדלות"):

שמאי המשיבה ציינו כי בהתאם לדיווח לבורסה בוצעה עסקה ביום 21.03.2013 לרכישת בית מלון סטנדרטי (לא בוטיק), הכולל 90 חדרים בשטח ממוצע של כ- 53 מ"ר[22], תמורת 146,470,000 ש"ח (בתוספת מע"מ ומס רכישה).
ניתוח העסקה מצביע על שווי ממוצע לחדר של כ- 1,627,000 ושווי ממוצע למ"ר בנוי של כ- 31,000 ש"ח.
בחילוץ יזמות שחוקה (בניין ותיק) בשיעור 10% ועלויות בניה של כ- 7,000 ש"ח למ"ר (הציוד המלונאי שייך לחב' ישרוטל), מותיר לקרקע שווי בגבולות 21,000 ש"ח למ"ר מבונה.

- שומות מכריעות בתל אביב, בהן נקבע שווי למלונאות:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה/בנוי עיקרי למלונאות	מועד קובע	הערות
אבישי זיו	נחמני 25	13,500 ש"ח למ"ר מבונה	6.8.2012	---
אבישי זיו	הירקון 90 א'	15,220 ש"ח למ"ר מבונה	21.7.2009	מלון עם נוף פתוח לים
דורית פריאל	נחלת בנימין 1	14,400 ש"ח[23] למ"ר מבונה	17.6.2009	בשומה המכרעת נקבע שווי מ"ר בנוי ברוטו (לשיפוץ יסודי) של 12,000 ש"ח
נאווה סירקיס	הירקון 136	22,500 ש"ח למ"ר בנוי	שנת 2009	מדובר על שומה מכרעת לשימוש חורג למסעדה ואכסניה (מלון "מיגל") ועל נכס במצב ירוד

[21] בהתאם לניתוח שערכו בשומה (בניתוח שערכו לאחר הדיון, הגיעו לשווי מ"ר מבונה עיקרי בגבולות 26,221 ש"ח).
[22] 90 חד' / 4,780 מ"ר (למלון בקומות ע"פ היתר) = כ- 53 מ"ר לחדר.
[23] שווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בהתאמות לקביעת השמאית המכריעה (לא נקבע שווי למלונאות בשומה המכרעת).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן נתוני שווי עליהם הסתמך שמאי המבקשת[24]:

מיקום	תאריך העסקה	מהות העסקה	שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות במעוגל
רוטשילד 10, ת"א	2012	רכישת ז"ב, שטח עיקרי למלונאות.	₪ 4,500
צמוד למתחם "ישרונה" רחובות קפלן, הארבעה, מנחם בגין ת"א	8.9.2011	רכישת מגרש למלונאות ומסחר.	₪ 1,200
שד' ירושלים 21	ינואר 2013	רכישת חניון תת קרקעי ו 2,622 מ"ר מעטפת ביעוד ל- 78 חדרי מלון.	8,000 ₪ למ"ר ברמת מעטפת (מגלם חניון) למ"ר עיקרי כ- 2,500 ₪ /מ"ר עיקרי(בחילוץ רווח יזם ועלויות בניה).
רוטשילד 22, ת"א	2014	הסכם שכירות ל- 6,064 מ"ר ביעוד מלונאות המשכיר משתתף בעלויות גמר.	דמ"ש חודשיים 101 ₪/מ"ר כ- 25% פחות מדמ"ש למשרדים בפרויקט. שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים במקום כ- 7,000-6,500 ₪. למלונאות 5,000 ₪ (מ"ר עיקרי).
בית אמות ביטוח מנחם בגין, ת"א	2014	הסכם שכירות ל- 8,019 מ"ר ביעוד למלון. המשכיר משתתף בעלויות גמר.	דמ"ש חודשיים 90 ₪/מ"ר תואם (לאחר התחשבות בהשקעה בגמר) לדמ"ש משרדים – שווי מ"ר עיקרי כ- 4,000-5,000 ₪.
מתחם "משרדי החוץ" ירושלים	2012	רכישת זכויות להקמת מלון בסמוך למלון "לפלאזה בעיר".	שווי מ"ר מבונה עיקרי בעסקה 1,350 ₪
דמי שכירות לנכס ברחוב בן יהודה 25 הירקון 74 ת"א	2011	כ- 800 מ"ר מושכרים ביעוד מלונאי לפי 50 ₪ מ"ר ברוטו חודש.	כ- 3,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי תוך שימוש בגישת חילוץ.

[24] פירוט וניתוח נתוני השווי שלעיל - ראה/י נספח ב' בשומה מכרעת זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	28.06.2015
מס' מינוי	:	1529-2014
מספרנו	:	681/14.01

- **<u>הכרעה</u>**

הגישה הטובה ביותר לאומדן שווי קרקע למלונאות הינה גישת ההשוואה הישירה מעסקאות בקרקע למלונאות במיקומים דומים בתל אביב, בהעדר עסקאות שכאלה, יש להסתמך על עסקאות במלונות בנויים, במיקומים דומים ככל האפשר בתל אביב תוך שימוש ב"גישת החילוץ" למציאת שווי הקרקע. גישה זו אומנם מחייבת שימוש בפרמטרים שונים למציאת שווי הקרקע, אולם להערכתי היא עדיפה על גישת היוון ההכנסות או גישת "העסק החי" המצריכים בנוסף לחילוץ שווי הקרקע מנכס בנוי שימוש בהנחות באשר לפרמטרים נוספים, דבר העלול להוביל לסטייה מהשווי בהערכה ביחס לגישות האחרות.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים, ושומות מכריעות בהן נקבע שווי קרקע למלונאות בתל אביב, בחרתי להסתמך על נתוני השווי הבאים:

- עסקה מכר בקרקע למלונאות[25] מיום 21.08.2007 במגרש "תל אביב הקטנה".
- שומה מכרעת של הח"מ בה קבעתי שווי קרקע למלונאות ברחוב הירקון 90 א'[26].
- שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי בה נקבע שווי קרקע למלונאות ברחוב דיזינגוף פינת רחוב ארלוזורוב[27].

נכסי ההשוואה שלעיל ממוקמים בסמיכות יחסית לנכס הנדון[28], ובעזרת מקדם התאמה למיקום בין נכסי נתוני ההשוואה לנכס הנדון, ומשקל יחסי מתאים לכל נתון השוואה, קבעתי את שווי הקרקע למלונאות בנכס הנדון.

אני מודע לעובדה כי חלק מנתוני ההשוואה מתייחסים לעסקאות שנערכו במועדים מוקדמים, ומאז חלה עליית מחירים כללית בשוק המקרקעין, אולם בהעדר עסקאות השוואה טובות ומתאימות יותר, ובנסיבות העניין במקרה הנדון ועל הצד הזהיר, בחרתי להסתמך על נתונים אלה, מבלי להביא בחשבון מקדמי התאמה לזמן בהתייחס לערכי הקרקע למלונאות.

---

[25] בהתאם לפלט ממאגר מס שבח, מדובר על חלקה 10 (ישנה) בגוש 6962.

[26] שומה מכרעת מיום 23.11.2011 לנכס הממוקם ברחוב הירקון 90 א', ת"א המבוססת על חילוץ שווי קרקע משתי עסקאות האחת במלון בנוי (מלון "בזל") והשנייה במלון בנוי (מלון "אולימפיה") וחלקה לבנייה הגובלת בו.

[27] שומה מכרעת מיום 18.05.2015 לנכס הממוקם דיזינגוף 197, פינת רחוב ארלוזורוב 19, ת"א.

[28] מגרש ת"א הקטנה מצוי במרחק של כ- 670 מ' צפונית מערבית לנכס הנדון, והנכס נשוא השומה המכרעת של השמאי אייל יצחקי ממוקם במרחק של כ- 320 מ' דרומית לנכס הנדון ובאותו הרחוב (דיזינגוף).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן הנתונים ששימשו אותי כבסיס להערכה:

מס'	מהות עסקת ההשוואה	שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי	מקדם התאמה למיקום	שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי מתואם
1	עסקה בקרקע מיום 21.08.2007 במגרש הידוע כמגרש "תל אביב הקטנה"	14,600 ש"ח[29]	0.8	11,680 ש"ח
2	שומה מכרעת אבישי זיו - שווי קרקע למלונאות ברחוב הירקון 90 א'	15,220 ש"ח[30]	0.7	10,654 ש"ח
3	שומה מכרעת אייל יצחקי - שווי קרקע למלונאות ברחוב דיזינגוף פינת ארלוזורוב	9,975 ש"ח[31]	1.0	9,975 ש"ח

להלן טבלה הכוללת את המשקל היחסי של נתוני השוואה:

מהות עסקת ההשוואה	שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי מתואם	משקל יחסי	שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למלונאות מתואם בנכס הנדון (במעוגל)
עסקה בקרקע מיום 21.08.2007 במגרש הידוע כמגרש "תל אביב הקטנה"	11,680 ש"ח	0.4	**10,860 ש"ח**
שומה מכרעת אבישי זיו - שווי קרקע למלונאות ברחוב הירקון 90 א'	10,654 ש"ח	0.3	
שומה מכרעת אייל יצחקי - שווי קרקע למלונאות ברחוב דיזינגוף פינת ארלוזורוב	9,975 ש"ח	0.3	

לא מצאתי לנכון במקרה זה להביא בחשבון את שאר העסקאות עליהן הסתמכו שמאי הצדדים. אציין כי בחנתי כל עסקת השוואה ו/או נתון השוואה לגופו, אולם לאור מיקומם, מורכבותם, היקף השטח הנמכר, זכויות הבניה ויתר מאפייניהם, בחרתי שלא להביאם בחשבון.

[29] התמורה בעסקה הייתה בסך של 56,727,000 ש"ח.
על מנת לחלץ את שווי הקרקע למלונאות (כאמור, על הצד הזהיר), הבאתי בחשבון ערכי שווי למגורים ולמסחר בסך של 16,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי למועד העסקה.

[30] למועד קובע 07/2009.
השווי נקבע בהסתמך על ניתוח שתי עסקאות משנת 2007 במלונות בנויים (מלון "אולימפיה" + חלקה גובלת בו, ומלון "בזל").

[31] למועד קובע 15.08.2012.
שווי זה הינו ממוצע של השווי שנקבע בשתי גישות, האחת - בהשוואה לערכים שומתיים שנקבעו למלונות בקרבת חוף הים בת"א ובהרצליה - 11,628 ש"ח, והשנייה - בגישת חישוב הרנטה הקרקעית לפדיון העסקי הצפוי 8,322 ש"ח, ובממוצע 9,975 ש"ח (לא התחשבתי במגבלת הסחירות שם).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

באשר לעסקה במגרש הידוע כמגרש "תל אביב הקטנה" מיום 21.08.2007 אותה הבאתי בחשבון, אציין כי עסקה נוספת באותו מגרש מיום 10.04.2013 הוצגה ע"י המשיבה.
מבדיקה שערכתי עולה, כי בהתאם לכתבות עיתונאיות[32] אכן נערכה בתקופה האמורה עסקת מכר ב"מגרש ת"א הקטנה" אולם בסופו של דבר עסקה זו לא יצאה לפועל.
אציין כי נכון להיום, עסקה זו לא מופיעה עוד במאגר מס שבח[33] (כנראה נמחקה), וכן מצאתי אסמכתא בדבר התדיינות משפטית בין בעלת הזכויות בנכס לבין הרוכשת ע"פ הפרסומים.
לאור האמור לעיל, ובהתייחס לגובה העסקה שבסופו של דבר כאמור בוטלה, על הצד הזהיר לא מצאתי לנכון להביאה בחשבון. החלטתי זו מיתרת הצורך להתייחס לטענות אחרות שנטענו ע"י שמאי המבקשת באשר לנתון זה.

<u>לאור האמור לעיל, להלן השווים על פיהם אאמוד את שווי המצב החדש:</u>

מהות	שווי
מגורים	20,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי
מלונאות	10,860 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי
מסחר	22,500 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי
חניון ציבורי	22,000 לש"ח מקום חניה

[32] כתבה בעיתון "כלכליסט" מיום 22.07.2013 וכתבה בעיתון "גלובס" מיום 15.01.2014.
[33] זאת למרות ששמאי המשיבה הציגו פלט מס שבח על פיו ביום 10.04.2013 התרחשה עסקה בנכס זה תמורת 80,000,001 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.1.3. <u>היקף שטחי הבנייה הניתנים לניצול במצב החדש:</u>

- **שמאי המבקשת** טען כי היקף שטחי הבניה הניתנים לניצול בפועל בתחום המגרש המוצע, נמוכים באופן ניכר ביחס לשטחי הבניה העיקריים המצוינים בתב"ע.
הסיבה לכך, נעוצה במגבלות הבניה של גובה וקווי בנין שנקבעו בתכנית החדשה, וכן נוכח הקניית שטחי שרות בתכנית החדשה בהיקף שאיננו מספק (היקף שטחי השרות שנקבעו בתב"ע אינו נורמטיבי ומונע אפשרות לממש את שטחי הבניה העיקריים שנקבעו, ובעיקר את היעוד המלונאי[34]), ומכאן שיש צורך שחלק מהשטחים העיקריים יומרו לטובת שטחי שרות.
שמאי המבקשת הציג טבלת שטחים לבנייה המבוססת על תשריט אדריכלי[35] שנערך עבור המבקשת שלגישתו מהווה את הניצול המיטבי בחלקה, ועל פיה קבע את השטחים החייבים בהשבחה, כלהלן:

משטרת דיזנגוף

	מלון			מגורים			מסחר
קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח ברוטו	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח ברוטו	שטח עיקרי
קרקע	500	230	730		113	113	300
1	491	117	608	391	123	514	
2	491	117	608	391	123	514	
3	491	117	608	391	123	514	
4	491	117	608	411	123	534	
5	491	117	608	411	123	534	
6	636	111	747	382	111	493	
סה"כ	3591	926	4517	2377	839	3216	300

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המבקשת כי יש לחשב את ההשבחה בהתאם לזכויות הניתנות למימוש בפועל, כפי שמופיעות לעיל, ולא ביחס לזכויות המצוינות בתב"ע[36].

---

[34] שמאי המבקשת ציין כי ע"פ הוראות התב"ע שיעור שטח השירות מתוך השטח העיקרי למגורים הינו 24.4%, ולמלונאות + מסחר 15.3% (בעוד שהיקף שטח השירות המקובל במלונאות הינו כ- 35% מסך השטח העיקרי).

[35] לטבלת השטחים לבניה שבשומה צורפו תשריטים רעיוניים של הפרויקט שנערכו ע"י משרד בר אוריין אדריכלים, אשר לא כללו שטחים ולא ניתן היה להקיש מהם על השטחים שצוינו בטבלה (תחשיב השומה של המבקשת נערך בהתאם לטבלת השטחים שהוצגה בשומה כמפורט לעיל).
לבקשתי, בכדי לתמוך בשטחים שנקבעו, העבירה המבקשת לאחר הדיון, תשריטים רעיוניים אחרים של הפרויקט שנערכו אף הם ע"י משרד בר אוריין אדריכלים מהם עולים שטחים אחרים (בתשריטים אלה, שטחי השירות למלון גדלו מכפי שנקבע בשומה ע"ח שטחים עיקריים למלון שקטנו).

[36] שמאי המבקשת ציין כי בסעיף 4.1.2 א (6) בתקנון התכנית נקבע כי זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת מגבלות הגובה וקווי הבניין - תבוטלנה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **שמאי המשיבה** הביאו בחשבון בתחשיב שווי המצב החדש את מלוא הזכויות שנקבעו בתכנית מס' תא/3964/מח.

שמאי המשיבה ציינו כי בהתאם לפרוגרמה תכנונית שערכו, המתחשבות בזכויות הבניה ובהוראות התכנית לעניין קווי הבניין והנסיגות הנדרשות[37], וכן בתקנים הפיסיים של משרד התיירות עולה כי כל השטחים העיליים (עיקרי + שרות) המוקנים בחלקה ע"פ התכנית (סה"כ 7,220 מ"ר עיקרי ו- 1,356 מ"ר שרות) ניתנים לניצול[38].

<u>להלן הפרוגרמה התכנונית שהוכנה ע"י שמאי המשיבה:</u>

נתונים לעריכת הפרוגרמה:

קווי הבנין			
קומות טיפוסיות	קו בנין לרח' דיזנגוף	4.00	או אפס מקו ההפקעה
	קו בנין לרח' מוצקין	4.00	
	קו בנין צפוני	3.60	
	קו בנין דרומי	3.00	
קומת הגג מלון	קו בנין לרח' דיזנגוף	9.00	או 5 מקו ההפקעה
	נסיגה בגג לרח' מוצקין	20.00	
	קו בנין צפוני	3.60	
	קו בנין דרומי	3.00	
קומת הגג מגורים	קו בנין לרח' דיזנגוף		לא רלבנטי
	נסיגה בגג לרח' מוצקין	3.00	
	קו בנין צפוני	3.60	
	קו בנין דרומי	3.00	

	עומק ממוצע	חזית ממוצעת	שטח החלקה
מימדי המגרש (מ"ר)	61	29.8	**1,823.0**
השטח הכלוא בקווי הבנין	53	23.20	**1,229.6**

שיעור שטחי שירות עיליים ביחס לעיקרי ע"פ תב"ע	
שיעור שטח שירות במגורים	24.26%
שיעור שטח שירות במלון	16.38%

[37] הפרוגרמה התכנונית התבססה, בין היתר, על תשריט התכנית ועל נספח הבינוי.

[38] שמאי המשיבה ציינו כי ע"פ הפרוגרמה שערכו, לא ניתן לנצל כ- 21 מ"ר בלבד (לגישתם, מדובר על פער זניח מסך שטחי הבניה המוקנים בתב"ע, אשר ייתכן כי נגרם עקב סטייה קלה במדידות).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

קומה	מגורים			מלון			מסחר			ס"ה עילי		
	עיקרי	שירות	ס"ה	עיקרי	שירות	ס"ה	עיקרי	שירות	ס"ה	עיקרי	שירות	ס"ה
קרקע	405.70	98.44	504.14	326.92	53.54	380.46	300.00	45.00	345.00	1,032.62	196.98	1,229.60
א	405.70	98.44	504.14	623.37	102.09	725.46				1,029.07	200.53	1,229.60
ב	405.70	98.44	504.14	623.37	102.09	725.46				1,029.07	200.53	1,229.60
ג	405.70	98.44	504.14	623.37	102.09	725.46				1,029.07	200.53	1,229.60
ד	405.70	98.44	504.14	623.37	102.09	725.46				1,029.07	200.53	1,229.60
ה	405.70	98.44	504.14	623.37	102.09	725.46				1,029.07	200.53	1,229.60
גג	349.69	84.85	434.54	637.92	104.48	742.40				987.6104	189.3256	1176.936
ס"ה	**2,783.87**	**675.48**	**3,459.35**	**4,081.70**	**668.49**	**4,750.18**	**300.00**	**45.00**	**345.00**	**7,165.57**	**1,388.97**	**8,554.54**
שטח עילי כולל המוקנה ע"פ תב"ע												**8,576.00**
סך השטח המוקנה שאינה נכנס בתחום קווי הבנין												**21.46**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי שטחי השירות המובאים לעיל, הינם בהתאם לשטחי השירות המוגדרים בחוק, כך ששטחים המיועדים למטבחים, חדרי אוכל, מבואות וכו' המוגדרים "שטחים שירותיים" הינם חלק מהשטחים העיקריים המותרים לניצול בקומת המרתף, ולכן כמות שטחי השירות שהוקנתה בתכנית תואמת לדרישות.

בנוסף ציינו שמאי המשיבה כי מדובר בתכנית נקודתית לחלקה הנדונה אשר קודמה במשך שנים ע"י המבקשת ואשר כוללת נספח בינוי מפורט, הכולל תכנון של כל הקומות העיליות, ויש להניח כי התכנון שנקבע בתכנית, גם הוא ע"י משרד האדריכלים בר אוריין היה כזה אשר הביא בחשבון את סך הרכיבים הדרושים, ובתמהיל הנכון, המאפשרים מימוש הזכויות המוקנות בתכנית, בהתאם להוראות החוק ולתקנים הפיסיים של משרד התיירות[39].

שמאי המשיבה אף דחו את הטענה כי שטחי השירות שנקבע למלונאות ולמסחר אינם מספיקים, לגישתם, שיעור שטחי שירות במגורים של כ- 24% ביחס לעיקרי למגורים הינו שיעור מקובל במבני מגורים.

לעניין שיעור שטחי השירות למלונאות ולמסחר שנקבע ביחס לעיקרי (כ- 15.3%), הרי שבהתאם להוראות התכנית, ולתקנים הפיסיים של משרד התיירות, קיימות מספר אפשרויות להקמת מלון עירוני בהתאם להיקף הזכויות המוקנות בחלקה למלונאות[40].

---

[39] שמאי המשיבה ציינו בנוסף, כי לאור כך שמצד אחד הפרוגרמה התכנונית שהציג שמאי המבקשת מביאה בחשבון כי שיעור הניצול המיטבי קטן בכ- 14% מהזכויות העיקריות המוקנות, בעוד שמנגד נדרשים יותר מ- 30% שטחי שירות מהקבוע בתכנית, הרי זה מעלה לכל הפחות תמיהה, שהרי מדוע לא הוכנה התכנית בהתאם לצרכים שהיו ידועים, לכאורה.

[40] לדוגמא - מלון עירוני בדירוג B ע"פ קריטריון של מלון בן 100 ל- 200 חדרים, הכולל תמהיל של 100% חדרים זוגיים, חייב בשטח תקני נטו ליחידת אירוח של 22 מ"ר, ושטחים ציבוריים ושירותים בהיקף שבין 7.12 מ"ר ל- 7.75 מ"ר, ובסה"כ כ- 30 מ"ר ברוטו. בהנחה שמדובר ב- 160 חדרים (כפי שנקבע בתב"ע), הרי שסך השטחים הנדרשים (עיקרי + שירות) הינם כ- 4,800 מ"ר. שטח זה תואם את הוראות התב"ע שהקנתה, כאמור, זכויות כוללות של 4,832 מ"ר למלונאות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 28.06.2015
מס' מינוי : 1529-2014
מספרנו : 681/14.01

- **הכרעה:**

לאחר שבחנתי את הוראות התב"ע לרבות נספח הבינוי המנחה, ואת הפרוגרמות התכנוניות שהציגו הצדדים באשר לאפשרות ניצול קיבולת הבניה במצב החדש, ובהתחשב כי השימוש המיטבי הינו ניצול ראשוני של שטחי המסחר בקומת הקרקע ושל כלל שטחי המגורים בקומות (כולל שטחי השירות למגורים), הרי, שלאור צורת החלקה, קווי הבניין (כולל נסיגות), הגובה המותר, מס' הקומות, תכסית ושאר הוראות התב"ע, בבדיקה שערכתי מצאתי כי לא ניתן לבנות כ- 362 מ"ר עיקרי מלונאות מתוך סך השטחים העיקריים שהקנתה התב"ע, מהסיבות הבאות:

- שטח עיקרי שלא נכנס בתכסית (מגבלה של מס' קומות ושל קווי בניין) - 55 מ"ר.
- שטחי שירות נוספים נדרשים ע"ח שטח עיקרי - 307 מ"ר[41].

לעניין הפרוגרמה התכנונית שהוצגה ע"י המשיבה - זו התייחסה לשטח ממוצע (עומק) באשר לחישוב השטח הכלוא בתוך קווי הבניין, וכן הביאה בחשבון את כלל שטחי השירות בקומות המוקנים בתב"ע, אולם לא הייתה התייחסות לתכנון הפנימי של קומות האגף המלונאי (יש לציין כי נספח הבינוי המנחה מראה על שטחי שירות קטנים מאלה המוקנים בתב"ע, אולם אף לשיטת שמאי המשיבה הניצול הינו של מלוא שטחי השירות שבתב"ע).

לעניין השטחים לבניה שהוצגו ע"י המבקשת - כאמור, השטחים שהוצגו בשומה נתמכו לכאורה על תשריט רעיוני של אדריכל התכנית ועליהם בוסס תחשיב השומה. לאחר בקשתי להבהרת השטחים, הציגה המבקשת תשריטים רעיוניים אחרים, בהם גדלו שטחי השירות במלון ע"ח השטחים העיקריים, בתשריטים אלה הובא בחשבון, בין היתר, שטחים למרפסות באגף המלונאי בקומות (שלא מסומנים בנספח הבינוי המנחה), וכן שטחי שירות נרחבים בקומות (מעבר לשטחים המצוינים בנספח הבינוי המנחה).

כאמור לעיל, מצאתי כי שטח של 55 מ"ר לא נכנס במסגרת מגבלות קווי הבניין ומס' הקומות. כמו כן, על הצד הזהיר, מצאתי כי יש להמיר שטח עיקרי של כ- 307 מ"ר בקומות לשטחי שירות באגף המלונאי, ואיני סבור כי יש להמיר שטחי עיקרי נוסף לשטח שירות באגף המלונאי מאחר והתכנית מאפשרת שטחי שירות/שטח עיקרי נוסף בקומת המרתף העליונה לצרכים שונים, כמו: מטבחים, חדרי אוכל לאורחים/דיירים, בר מועדון, משרדי ניהול, מועדון ספורט לרבות בריכת שחיה על מתקניה, חדר ג'קוזי, מלתחות וחדרי שירותים ציבוריים, מעברים ציבוריים, מחסנים וארכיונים, וכן חדרי כינוסים והרצאות, בהתאם לתכנית "ע/1".

גם באשר לשטחי שירות למגורים, אני סבור כי התכנית קבעה שטחי שירות מספקים.

[41] בבדיקתי הבאתי בחשבון את הבינוי המוצע בנספח הבינוי המנחה, ועל הצד הזהיר הבאתי בחשבון שטחי שירות נוספים בקומות המאפשרים נגישות נוחה לחדרי המלון המתוכננים מהפרוזדורים המתוכננים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.1.4. <u>סעיף "השמדה עצמית":</u>

- **שמאי המבקשת** הביא בחשבון הפחתה של 5% המשקפת את הסיכון, כי אם תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית לא יוצא היתר, התב"ע תבוטל[42].
שמאי המבקשת ציין כי הוראות התכנית מחייבות בנייה משותפת בהיתר אחד הן למלון והן למגורים והיתר אכלוס אחד לשני היעודים, בנוסף נקבע כי מימוש הבנייה חייב להתבצע תוך 5 שנים, אחרת תבוטל התכנית.
לגישתו, שלושת התנאים שלעיל הינם תנאים מצטברים ויש להם השלכות על שווי.
נציג המבקשת טען בדיון כי מניסיונו אורך ההקמה של פרויקט מגורים הינו כ- 24 חודשים ובפרויקט מורכב כ- 30 חודשים, בעוד שאורך ההקמה של פרויקט מלונאי טיפוסי הינו כ- 60 חודשים, מאחר והוא כולל זיווד מלון.
הדרישה התב"עית לאיחוד ההוראות למגורים ולמלונאות מייצרת פער של שנתיים בין גמר המגורים לגמר המלון, מה שמהווה קושי רב למכור דירות, כאשר זמן המסירה הוא 5 שנים מתחילת המכירה.

- **שמאי המשיבה** אינם מקבלים את טענת שמאי המבקשת בעניין זה.
שמאי המשיבה ציינו כי בהוראות התכנית נקבע אף כי הועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית ב- 3 שנים נוספות מעבר לחמש השנים אותם ציין שמאי המבקשת ללא צורך בביטול התכנית, זאת במידה והועדה המקומית תשוכנע כי העיכוב בהוצאת ההיתר נבע מסיבות המצדיקות הדבר.
לתימוכין בעמדתם הפנו שמאי המשיבה לפס"ד בעניין א.פ.צ השקעות בע"מ[43] בו נקבע, לגישתם, כי במקרה של קיום סעיף "השמדה עצמית", יש לגבות היטל השבחה עקב אישור התכנית, וכן לשומה להערכת שווי מתחם "קולנוע עדן" בירושלים[44] שכללה אף היא התייחסות לתכנית עם מנגנון "השמדה עצמית" (בשומה זו העריך שמאי המבקשת בתיק הנדון את השווי בהתאם לעקרונות שננקטו בשומת המשיבה ולא נקט בכל הפחתה לעניין סעיף "ההשמדה העצמית").
בנוסף ציינו שמאי המשיבה כי מבירור שערכו בעירייה עולה כי ניתן יהיה לקבל טופס אכלוס למגורים בעת ביצוע עבודות הזיווד במלון, ולעניין אכלוס המלון, בתום הזיווד יידרש המלון לקבל רישוי עסק, אולם כבר מתחילת עבודות הזיווד, ניתן יהיה לאכלס את המגורים, ומכאן ציינו שמאי המשיבה כי לא קיים פער זמנים בין בניית המגורים לבניית המלון.
מעבר לכך, טענו כי במקרה הנדון מדובר בדיון תיאורטי בלבד היות ואנו נמצאים שנים טרם מועד פקיעת התכנית.

---

[42] בהתאם לסעיף 7.2 בתקנון התכנית החדשה.
[43] ע"א 09-1793 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' א.פ.צ השקעות בע"מ.
[44] השומה נערכה ע"י שמאי המבקשת בתיק הנדון ופורסמה באתר "מגנא".

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>הכרעה:</u>**

בפס"ד א.פ.צ השקעות בע"מ מיום 22.04.2010[45] נקבע כי: *"לאור לשון החוק ומטרתו כפי שפורטה לעיל, הרי שמרגע שאושרה תוכנית מקומית או מפורטת שיש בה כדי להעלות את שווים של המקרקעין, הרי שעניין לנו ב"השבחה" החייבת בהיטל והעובדה שמדובר בתוכנית המוגבלת בזמן אינה מעלה ואינה מורידה לעניין זה, שכן כאמור, עם אישור התוכנית הושבחה הקרקע ודי בהשבחה פוטנציאלית ומותנית, כדי להתחייב בתשלום היטל ההשבחה".*

למעשה, גם הצדדים אינם חלוקים כי התכנית השביחה את המקרקעין הנדונים, אולם שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשווי בשל סעיף "ההשמדה העצמית".

במקרה הנדון, להערכתי השימוש המיטבי הינו מימוש התכנית באופן מיידי, איני מוצא כל מניעה למימוש הנ"ל בפרק הזמן שנקבע, כל שכן ישנה גם אפשרות בתכנית להארכת זמן זה[46].

איני סבור כי קונה סביר היה משקלל בשיקולי רכישה סעיף זה לכלל הפחתה בשווי המקרקעין.

בכל מקרה, בפס"ד הפטריארך היווני האורתודוקסי[47] נקבע כי במידה ושולם היטל השבחה ולאחר מכן פגה תוקפה של התכנית, יש להשיב את ההיטל ששולם.

לאור כך, איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשווי הנכס בגין סעיף "השמדה עצמית".

לעניין הטענה כי הדרישה התב"עית לטופס אכלוס אחד למגורים ומלונאות יוצר פער של שנתיים בין גמר המגורים לגמר המלון בשל זיווד המלון, דבר שיקשה על מכירת הדירות, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי היתר האכלוס למגורים יתקבל בכפוף לסיום בניית המבנה הכולל (מלון ומגורים), זאת ללא תנאי באשר לזיווד המלון, מכאן שאיני מקבל את טענת המבקשת.

אציין כי בניית בית מלון לכשעצמו עשויה להיות מורכבת וארוכה מבניית בניין מגורים, אולם ניתן לגשר על פער זה בתכנון לו"ז נכון ואפקטיבי לביצוע, וככל שייווצרו פערים, מדובר להערכתי בפער זניח ולא משמעותי שלא אמור להשפיע על מכירת הדירות ומכאן על שווי הקרקע.

---

[45] ע"א 1793-09 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' א.פ.צ השקעות בע"מ.

[46] בתכנית נקבע כי יש לממש את התכנית החדשה תוך 5 שנים, אחרת תתבטל. יחד עם זאת, צויין כי במידה ולא הוצא היתר בניה, תהא רשאית הועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית ב- 3 שנים נוספות מעבר לחמש השנים, בהתאם לשיקול דעתה, קרי, בנסיבות מסויימות התכנית תפוג לאחר 8 שנים החל מיום אישורה.

[47] ת"א (י-ם) 9224/07 הפטריארך היווני האורתודוקסי של ירושלים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.2. <u>המצב הקודם:</u>

<u>להלן עיקרי המחלוקות שבין הצדדים באשר לשווי המצב הקודם:</u>

- פרשנות באשר למצב התכנוני הקודם.
- משך הזמן הכרוך באישור תכנית מפורטת ושיעור ההיוון בתקופה זו.
- הכנסות בתקופת הביניים כחלק משווי המצב הקודם, ושיעור ההיוון בתקופה זו.

13.2.1. <u>פרשנות באשר למצב התכנוני הקודם:</u>

- **שמאי המבקשת** ציין כי ליעוד המגרש במצב הקודם כ"אדמות ממשלה" לא נקבעו זכויות בתכנית מס' 58, ומימוש זכויות הבניה בתחום המגרש הנדון, כפוף לאישור תכנית המעניקה זמינות למגרש המוגדר והמיועד לדעתו למטרת שימושים עירוניים (מסחר, מגורים, מלונאות, משרדים וכו').
לאור כך, סבור שמאי המבקשת כי פס"ד סי אנד. סאן ביץ הוטלס בע"מ[48] מהווה עקרון מנחה לעניין תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני הקודם כ"אדמות ממשלה".
לגישתו, פס"ד זה מכריע כיצד להתייחס ולאמוד את שווי המגרש המיועד לבניה, שטרם אושרה בתחומו תכנית מפורטת המגדירה את זכויות הבניה בו, את הבנוי וכו'.
פסק הדין שלעיל קובע כי הפער בשווי הנכס בין מגרש אשר ייעודו קבוע אולם, הגדרת זכויות הבנייה בו טעונה אישור תב"ע נקודתית, ובין מגרש דומה לאחר אישור תב"ע כזו, הינו פקטור המיוחס ל"רכיב הזמינות", קרי, יש להביא בחשבון את "עלות" רכיב הזמן הדרוש עד לאישורה של התב"ע "היוצקת" למגרש את זכויות הבניה בו.
לאור עקרון זה אמד שמאי המבקשת את שווי המגרש במצב הקודם, בהתאם לשוויו ע"פ היקף זכויות הבניה שהתקבלו בתב"ע במפורטת, ובניכוי "עלות רכיב הזמן" הדרוש לאישור תב"ע זו.

- **שמאי המשיבה** טענו כי בהתאם להחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 25.06.2013 עמדת המועצה הארצית היא כי מדובר על חלקה הכלולה בתכנית 58, ללא יעוד מסוים, לגביה לא נקבעו זכויות בניה קונקרטיות או שימושים, כך שהבניה בה במשך שנים, בוצעה ע"פ הצורך במסגרת היותה בבעלות הריבון (הנציב הבריטי/מדינת ישראל), ובהתאם לצרכים באותה העת.
לדעתם, מהרגע בו הקרקע שווקה ע"י ממ"י (בשנת 2006) כ- 7 שנים טרם המועד הקובע, ועברה לבעלות המבקשת, הרי שהמונח "אדמות ממשלה" הפך לבלתי רלבנטי, כמו גם המטרה שלשמה הוא נקבע בתכנית, לרבות שמירה על חופש פעולה תכנוני.
מאותה העת, מימוש זכויות הבניה בקרקע הוכפף לאישור תכנית בסמכות ועדה מחוזית, שמהותה קביעת ייעודי הקרקע, זכויות הבניה והשימושים המותרים בקרקע, כפי שנקבע בתכנית מס' תא/3964/מח.

[48] ע"א 1341/93 - סי אנד. סאן ביץ הוטלס בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

בהקשר זה, ציינו שמאי המשיבה כי עולה השאלה מדוע יזמה המבקשת תכנית בסמכות ועדה מחוזית, במידה ולטענתם הזכויות ברורות ומדובר בזמינות בלבד, הרי שבמקרה שכזה, ניתן היה לאשר, תכנית בסמכות מקומית בלבד.
לעניין פס"ד סי אנד. סאן, שמאי המשיבה ציינו כי זה עוסק במהותו ב"השבחה בדרך אחרת", שלא ע"י הרחבת זכויות הניצול. מכאן שלא ניתן לערוך אנלוגיה בין מקרה סי אנד סאן למקרה הנדון, שכן ההשבחה של תכנית תא/3964/מח אינה "בדרך אחרת", כי אם בדרך של הרחבת זכויות ניצול.

הכרעה:
הצדדים העלו טענות שונות באשר לפרשנות של המצב התכנוני הקודם, אולם מעיון בשומותיהם עולה כי הצדדים אינם חלוקים באשר למתדולוגיית הערכת שווי המצב הקודם.
שני הצדדים העריכו את שווי המצב הקודם בהתבסס על שווי המצב החדש, כאשר המחלוקת ביניהם לחישוב שווי המצב הקודם באה לידי ביטוי בשני פרמטרים, האחד - הזמן המוערך עד לאישור תכנית מפורטת שתקנה זמינות, והשני - שיעור ההיוון שיש להביא בחשבון לתקופת זמן זו[49].
מבחינת תכנית המצב הקודם והחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 25.06.2013 לעניין זה, עולה כי תכנית מס' 58 מייעדת את הקרקע הנדונה ביעוד "אדמות ממשלה" ולא נקבעו בה כל זכויות, מגבלות, או הוראות בניה באשר ליעוד זה[50].
ובלשון הועדה: *"תכנית 58 אינה מפרטת את זכויות הבניה והשימושים המותרים בייעוד "אדמות ממשלה". המילה "ייעוד" מטעה לפיכך, מאחר ואין בה משום קביעת שימושים. כל שמגלם המונח "אדמות ממשלה" הוא הפן הקנייני של השטח, קרי היותו בבעלות המדינה".*
הועדה אף ציינה כי הסברי היזם באשר לסיבה בעטייה לא נקבעו יעודים וזכויות בשטח זה לפיה הנציב הבריטי לא רצה להכפיף עצמו לרגולציה תכנונית של המוסדות המקומיים וביקש לשמור לעצמו חופש פעולה תכנוני במגרש, נראית לה כסבירה.
זאת ועוד, הועדה אף קבעה כי עצם השימוש הציבורי שנעשה בפועל במגרש - אינו הכרח (ניתן בעבר גם היתר למגורים במקום), ובלשון הועדה: *"אין כל יסוד לסברה כי הכרח או מתבקש כי היעודים בשטח התכנית המוצעת יהיו ציבוריים. אין מקום לבסס ייעוד ציבורי על המצג השגוי שהציגה הועדה המקומית. הייעוד של שטח אדמות ממשלה אינו מוגדר, ונותר אפוא לבדוק מהו השימוש הנכון והראוי בו".*

[49] מחלוקת נוספת בין הצדדים מתייחסת לתרומת שווי שימוש ביניים במצב הקודם עד לאישור התכנית המפורטת כפי שיפורט בהמשך.
[50] כאשר הקרקע הוצאה במכרז בשנת 2006 ע"י ממ"י סברה המשיבה בטעות כי יעוד הקרקע ע"פ תכנית 58 הינו לצורכי ציבור.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לאור האמור לעיל, אני סבור כדעת הועדה הנכבדה כי אין הכרח שהשימושים שיקבעו בתכנית מפורטת עתידית בחלקה יהיו שימושים ציבוריים, או בעלי אופי ציבורי, ומכאן שפתוחה הדרך לתכנן הקרקע במסגרת תכנית מפורטת שתקנה זכויות בנייה, שימושים סחירים, הוראות ומגבלות לבנייה.
מכאן שהמודל הנכון להערכת שווי המצב הקודם צריך לגלם, להערכתי, את הצורך בהכנת תכנית מפורטת עתידית אשר תקבע שימושים, זכויות בניה, הוראות ומגבלות לבניה.
בשומה מכרעת זו אשתמש במודל לאומדן שווי המצב הקודם[51] שיביא בחשבון הן את הדחייה עד לאישור התכנית המפורטת, והן את היטל ההשבחה הצפוי להיות משולם בעקבות הענקת זכויות בניה ושימושים בתכנית מפורטת, כפי שאכן נעשה בפועל.
עוד אעיר כי במסגרת חישוב שווי המצב הקודם במודל זה, בהצבת שווי המצב החדש יש ככלל להתייחס לשווי הזכויות שצפויות להתקבל, ולא בהכרח לשווי הזכויות כפי שהתקבלו בפועל.
במקרה הנדון, בחנתי את שווי הזכויות אשר לדעתי היו צפויות להתקבל, והגעתי לכלל דעה כי שווי הזכויות המקסימאליות שהיו עשויות להתקבל דומה בקירוב לשווי הזכויות שהתקבלו על ידי במצב החדש (בהתאם לגישת הצדדים אשר הציבו השווי בהתאם לזכויות שהתקבלו בפועל), ועל הצד הזהיר, בחרתי לאמוד את השווי החדש כפי שעשו שמאי הצדדים.

13.2.2. <u>משך הזמן הכרוך באישור תכנית מפורטת ושיעור ההיוון בתקופה זו:</u>

- **שמאי המבקשת:**

<u>משך הזמן לאישור תכנית מפורטת:</u>

שמאי המבקשת טען כי מהותו של הנכס במצב הקודם הינו "נכס המיועד לתכנון" דהיינו, נדרש הליך אישור תב"ע בתחומו.
שמאי המבקשת הביא בחשבון זמן דחייה של 3 שנים[52], עד לאישור התב"ע, זאת בהסתמך על פרסום של משרד הפנים בעניין משך זמן טיפול בתכניות בשלבי ההליך הסטטוטורי בשנת 2013[53], בו נקבע, בין היתר, כי משך הזמן במחוז ת"א הינו 2.3 שנים, במחוז מרכז 4.3 שנים, ובממוצע בכל המחוזות 3.4 שנים.
לגישת שמאי המבקשת, מדובר בתכנית מפורטת בשטח קטן, של גורם אחד וללא הליך של פרצלציה, לפיכך פרק הזמן צ"ל נמוך מהממוצעים המפורטים לעיל.

[51] ראה/י בפרק התחשיבים בהמשך שומה מכרעת זו.
[52] שמאי המבקשת ציין כי במקרה הנדון משך הזמן היה ארוך לאין שיעור (כ- 5 שנים), אולם התארכות ההליך נגרמה בשל התנגדות הועדה המקומית להליך התכנון ופרשנות תכנונית מוטעית.
[53] מדובר על משך הזמן הממוצע הנדרש לאישור תכנית משלב קבלתה במוסד התכנון ועד אישורה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שיעור ההיוון בתקופת הדחייה:
שמאי המבקשת הביא בחשבון שיעור היוון למרכיב הקרקע של 5% עד להכנתה של תכנית, לגישתו מדובר בשיעור היוון נורמטיבי, וכך גם פועל ממ"י בתחשיביו.

שמאי המבקשת ציין מספר שומות מכריעות (לאחר תיקון 84) בהן נקבע שיעור היוון זה, כלהלן:

ג"וח	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	שיעור היוון שנקבע בשומה המכרעת
6770/23	ברודצקי 25, ת"א	מנחם מלוכנא	4.9.2007	5% לשנה
6918/12	נחלת בנימין 12	מנחם מלוכנא	19.9.2008	5% לשנה
6920/20	קלישר 44, ת"א	מנחם מלוכנא	19.9.2008	
6193/98	טשרניחובסקי 22, פ"ת	משה נדם	8.7.2011	5%
6968/112	הירקון 136, ת"א	נאוה סירקיס	31.12.2010	4.4%
100140/8	מועצה אזורית תמר	נורית ג'רבי	14.6.2002	5% (לצורך השבחה בשל זמינות)

- **שמאי המשיבה:**

משך הזמן לאישור תכנית מפורטת:
שמאי המשיבה הביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה שערכו כי משך הזמן עד לאישור תכנית מפורטת במקרה הנדון הינו 4.5 שנים.
לעמדתם, פרק הזמן שקבעו לעיל, התבסס על היותה של הקרקע שבנדון כקרקע המסווגת כ"אדמות ממשלה", ללא יעוד קונקרטי וללא זכויות בניה מוגדרות, ולפיכך, כפי שאף התרחש בפועל, הקניית זכויות בניה בהיקף של כ- 425% עיקרי יכולה הייתה להתבצע אך ורק באמצעות תכנית בסמכות ועדה מחוזית.
לעניין הפרסום של משרד הפנים עליו הסתמך שמאי המבקשת, ציינו שמאי המשיבה כי פרק הזמן המופיע בפרסום מבטא את משך הזמן הממוצע הנדרש לאישור תכנית משלב קבלתה בועדה המחוזית ועד לאישורה, כלומר, משך זמן זה אינו כולל את הזמן להכנת התכנית בועדה המקומית עד לקליטתה בועדה המחוזית.

שיעור ההיוון בתקופת הדחייה:
שמאי המשיבה הביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה שערכו שיעור היוון למרכיב קרקע של 7%.
שמאי המשיבה ציינו שוב כי במקרה הנדון מדובר על קרקע שאינה מתוכננת לכן כאשר קובעים את שווי המצב הקודם, יש להביא בחשבון את הסיכון המגולם בכך שהשווי החדש מגלם אי וודאות לעניין יעוד הקרקע ואישורן של זכויות החורגות באופן ניכר מהזכויות בסביבה.
שמאי המשיבה ציינו כי רמ"י מהוונת את רכיב הקרקע ב- 5% היות והיא מחויבת לשווק קרקעות מתוכננות, ולכן שיעור ההיוון אינו כולל רכיב סיכון.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לעניין הדוגמאות משומות מכריעות שהציג שמאי המבקשת, טענו שמאי המשיבה כי אלה לא רלבנטיות, היות והן עוסקות בדחיה עד מימוש זכויות מוקנות, ולא בדחייה עד להכנת תכנית בסמכות ועדה מחוזית.
שמאי המשיבה ציינו כי מרבית השומות המכריעות המתייחסות לדחייה של זכויות מוקנות, נטולות סיכון לחלוטין, קובעים שיעור היוון של 6%, כך ששיעור ההיוון שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר בהחלט לנוכח האמור לעיל.

להלן פסיקות של שמאים מכריעים התומכים אף הם בשיעור ההיוון שנקבע בשומת המשיבה:

ג"וח	מיקום	שמאי/ת מכריע/ה	שיעור היוון שנקבע בשומה המכרעת
6636/33	"הגוש הגדול"	גבע בלטר	9% לשנה
7077/58	"חסן עראפה"	תמיר שדה	8% לשנה
6185/15,21	גבעת שמואל	שמואל רוזנברג	8% לשנה
6638/422/2	---	אבישי זיו	6% לשנה (זכויות מוקנות)
6918/57	---	לבנה אשד	9% לשנה
6336/159	---	שושי שרביט	6% לשנה
6627/596	---	דורית פריאל	6% לשנה (זכויות מוקנות)

- **הכרעה:**

משך הזמן לאישור תכנית מפורטת:
במקרה הנדון מדובר על חלקה ביעוד ייחודי הסולל את הדרך לקביעת שימושים סחירים כאמור, ששטחה קטן יחסית, באזור מתוכנן ובבעלות גורם אחד, לאור כך, ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים אני סבור כי במצב דברים זה, על אף שטרם נקבעו זכויות והוראות בניה, ולא מדובר בזמינות בלבד, יש להביא בחשבון צפי לאישור תכנית מפורטת בין 3 שנים ל- 4 שנים, ולפיכך יובא בחשבון דחייה של 3.5 שנים.

שיעור ההיוון בתקופת הדחייה:
במקרה הנדון, ובנסיבות העניין כמפורט לעיל, אני סבור כי יש לייחס שיעור היוון ראוי לדחייה בשיעור של 6%.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.2.3. <u>הכנסות בתקופת הביניים כחלק משווי המצב הקודם, ושיעור ההיוון בתקופה זו:</u>

- **שמאי המבקשת:**

<u>הכנסות בתקופת הביניים כחלק משווי המצב הקודם:</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון כחלק משווי הנכס במצב הקודם את הערך הנוכחי של ההכנסות משכירות משטרת ישראל.

לגישתו, לאורך תקופת הדחייה הכרוכה בזמן לאישור התב"ע המעניקה זמינות, נהנית המבקשת מהכנסת ביניים בסך 3,313,000 ש"ח לשנה[54] + מע"מ, ובנוסף נהנית המבקשת משימוש עצמי של כ- 50 מ"ר משרד בחזית הנכס לרח' דיזינגוף (שווה ערך לכ- 48 אלף ש"ח בשנה), מכאן שההכנסות השנתיות בתקופת הביניים הינם בגבולות 3,361,000 ש"ח ולמשך תקופת הדחייה (3 שנים בשיעור היוון של 6%), מתקבלות הכנסות בסך 8,900,000 ש"ח.

שמאי המבקשת ציין כי עקרון זה המביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים כחלק מהשווי הקודם, קיבל משנה תוקף בפס"ד של בית משפט העליון מיום 26.06.2014 בעניין "חניוני מאיה בע"מ"[55].

<u>שיעור ההיוון בתקופת זו:</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון שיעור היוון לקרקע בתקופת שימוש הביניים של 6%[56].

לגישתו, ההכנסות משימוש הביניים משולמות ע"י מדינת ישראל (שוכר חסר סיכון) וכי תחזוקת הנכס והפחתים הנצברים אינם מהווים חלק בשיקולים בעת קביעת שיעור ההיוון, דהיינו לא נדרש פיצוי בשל גורמים אלה, דרך הגדלת שיעור ההיוון, זאת היות והנכס מיועד להריסה וכל הוצאות האחזקה והתחזוקה חלות על השוכר.

- **שמאי המשיבה:**

<u>הכנסות בתקופת הביניים כחלק משווי המצב הקודם:</u>

שמאי המשיבה דוחים טענה זו מיסודה.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון בשומתם שתי חלופות לבחינת שווי המצב הקודם, האחת - שווי השימוש במבנים הקיימים, והשנייה - השווי הדחוי של זכויות התב"ע החדשה, אותה מצאו כשימוש המיטבי (השווי המרבי) של הנכס הנדון.

---

[54] סכום החוזה עם משטרת ישראל צמוד למדד, נכון למועד הקובע של אישור תב"ע תא/3964/מח.

[55] רע"א 1529/14 - חניוני מאיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

[56] שמאי המבקשת ציין כי שיעור היוון זה תואם הכרעות של השמאים המכריעים דורית פריאל (בנכס הממוקם ברח' הברזל 2 בת"א בגו"ח 6638/286, ושל שמאול רוזנברג בנכס הממוקם ברח' הרברט סמואל 80 בת"א ליישום פס"ד "חניוני מאיה" - היוון הכנסות בתקופת ביניים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לטענתם, חלופות אלה מוציאות זו את זו, כך שלא ניתן להביא בחשבון שווי של המבנים הקיימים בתקופת הביניים בחלופה של השווי הדחוי עד לאישור תכנית מפורטת.
לגישתם, אין להביא בחשבון כל תוספת בגין הכנסות תאורטיות מדמי השכירות[57] עד לקבלת זמינות של הזכויות בתכנית החדשה המופרטת.
לעניין פס"ד חניוני מאיה בע"מ, ציינו שמאי המשיבה כי מדובר במקרה בו נקבע היטל השבחה עקב שימוש חורג להפעלת חניון, בקרקע זמינה למגורים, וזאת לתקופה עד להתארגנות היזם להוצאת היתר בניה למגורים, כלומר, מקרה זה שונה בתכלית מהמקרה הנדון בו הקרקע אינה זמינה לבניה במצב הקודם[58].

<u>שיעור ההיוון בתקופת זו:</u>
כאמור, שמאי המשיבה סבורים כי אין להביא בחשבון בשווי המצב הקודם את שווי שימוש הביניים, עם זאת, ציינו שמאי המשיבה כי שיעור ההיוון שקבע שמאי המבקשת הינו שיעור היוון נמוך מהראוי.
לגישתם, יש להביא בחשבון כי מדובר בשוכר אחד בלבד לגבי כלל הנכס, אשר החזקתו בנכס תלויה בהחלטות מערכתיות שייתכן ואינן תלויות בתנאי השכירות ובשיקולים כלכליים[59].
להערכתם, ככל שיש לקבוע שיעור היוון ראוי להכנסות מהנכס הנדון, המבטא נכונה את הסיכון בקבלתם, השיעור הראוי הינו בגבולות 9%.

- **הכרעה:**

<u>הכנסות בתקופת הביניים כחלק משווי המצב הקודם:</u>
בעוד ששמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון שווי המצב הקודם גם את השווי (ההכנסות המהוונות) המתקבל תקופת ביניים עד לאישור תכנית מפורטת, מלבד שווי הקרקע כדחוי, סבורים לעומתו שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הכנסות אלו בתקופת הביניים (לגישתם, שווי הקרקע הדחוי שהינו החלופה המיטבית מבטל את החלופות האחרות).

[57] חיזוק לעמדה זו מוצאים שמאי המשיבה בשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו בגו"ח 6213/17 - קרקע במתחם "סומיילי" בת"א, בה במקרה דומה במאפייניו למקרה הנדון, נקט השמאי המכריע באותה טכניקת חישוב השבחה (המודל המתמטי) כפי שננקטה בשומת המשיבה, ולא הביא בחשבון הכנסות נוספות מהנכסים המסחריים (משתלה, בתי עסק) ומבתי המגורים ומהחניה למועד הקובע.

[58] לעניין זה הפנו שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי משה נדם בגו"ח 7101/1 - רח' חומה ומגדל 21, במסגרתה דן השמאי המכריע בפס"ד חניוני מאיה בע"מ, וע"פ פסיקתו בעת קיומו של שימוש ביניים עד להוצאת היתר בניה, אין בכדי להצביע על עליה בשווי.

[59] לעניין זה הציג שמאי המבקשת פרוטוקול של ועדת מכרזים של הדיור הממשלתי מיום 4.11.2013, ממנה ניתן ללמוד, לגישתו, כי אין סיכון שכזה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

איני מקבל את גישת שמאי המשיבה, שימוש מיטבי יכול שיכלול שימוש ביניים ושימוש סופי. לו לא הייתה קיימת בנכס כל אפשרות לשימוש עד לאישור תכנית מפורטת, הרי ששוויו היה שווי הזכויות כדחויות, אולם במקרה הנדון, קיים מבנה שאין מחלוקת כי ניתן להשתמש בו (חלופה א' בשומת המבקשת), ומבנה זה אף מניב הכנסות התורמות לשווי הנכס במצב הקודם כשימוש ביניים, עד לקבלת התב"ע החדשה.
לא יעלה על הדעת כי זכויות בנייה במגרש ריק שאינו מניב כל הכנסה לתקופת ביניים עד לאישור תכנית מפורטת יהיה זהה לשוויו של מגרש זהה עליו מצוי מבנה המניב הכנסות בתקופת ביניים זו (במקרה הרלוונטי, המבנה אף מניב הכנסות בפועל - קיים חוזה שכירות). לאור כך, יש לראות בשווי המצב הקודם של הנכס הנדון כמורכב משווי בשימוש ביניים של המבנה הקיים עד לאישור התכנית המפורטת, בתוספת שווי דחוי של זכויות הבנייה ע"פ התכנית המפורטת ממועד זה ואילך.

<u>ההכנסות ושיעור ההיוון להכנסות בתקופת שימוש הביניים:</u>
לאחר שבחנתי את חוזי השכירות שהוצגו ואת הנימוקים לקביעת שיעור ההיוון בתקופת שימוש הביניים, בנסיבות העניין כפי שפורטו לעיל, אני מקבל הן את גובה ההכנסות השנתיות והן את שיעור ההיוון שקבע שמאי המבקשת.

לאור האמור לעיל, ההכנסות השנתיות ו/או שווי השימוש השנתי בתקופת הביניים נקבעו לסך של 3,361,000 ש"ח לשנה, והוונו על ידי על בסיס של 6%, מכאן שסך תרומת שווי שימוש הביניים לתקופה שקבעתי (3.5 שנים) הינו בגבולות של 10,334,500 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

14. תחשיב השומה

14.1. שווי המצב החדש:

שימוש	יח"ד/יחידות	זכויות עיקריות לניצול	שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי/יח'	סה"כ
מגורים	עד 35 יח"ד	2,768 מ"ר	20,000 ש"ח	55,360,000 ש"ח
מלונאות	כ- 160 חד'	3,790 מ"ר[60]	10,860 ש"ח	41,159,400 ש"ח
מסחר	---	300 מ"ר	22,500 ש"ח	6,750,000 ש"ח
חניון ציבורי	40 מ"ח	---	22,000 ש"ח	880,000 ש"ח
סה"כ				**104,149,400 ש"ח**

14.2. שווי המצב הקודם:

14.2.1. שווי שימוש הביניים: 10,334,500 ש"ח

14.2.2. שווי בהתאם לשימוש במודל לאומדן שווי הקרקע במצב הקודם משוויה במצב החדש[61]:

נתונים למודל:

v = שווי המצב החדש:	104,149,400 ש"ח
n = זמן מוערך לאישור תכנית מפורטת:	3.5 שנים
i = שיעור היוון שנתי:	6%
K = מקדם היוון (n = 3.5, i = 6%)	0.8155
a = שווי מגרש במצב הקודם	?

המודל: $K * [v - ((v - a)/2)^{62}] = a$

מפתרון המודל הנ"ל, מתקבל שווי קרקע במצב קודם בגבולות של 71,700,000 ש"ח.

14.2.3. סיכום שווי המצב הקודם: 10,334,500 ש"ח + 71,700,000 ש"ח = **82,034,500 ש"ח**

[60] 362 מ"ר עיקרי - 4,152 מ"ר עיקרי = 3,790 מ"ר עיקרי.

[61] מדובר על מודל תיאורטי בו נערך שימוש ל"גזירת" שווי קודם משווי חדש המשמש לעיתים לצורך קביעת היטל השבחה, המודל אינו מתאים לשימוש בכל מקרה, אולם במקרה זה בחרתי, כאמור, לאמצו.

[62] מבטא היטל השבחה צפוי.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

14.3. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

סה"כ שווי המצב החדש:	104,149,400 ש"ח
סה"כ שווי המצב הקודם:	82,034,500 ש"ח
סה"כ ההשבחה:	**22,114,900 ש"ח**

15. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תכנית תא/3964/מח	21.08.2013	22,114,900 ש"ח	**11,057,450 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח א' - פירוט הנתונים ותחשיב שמאי המשיבה

נתוני שווי:

שווי קרקע למגורים:

להלן נתונים לגבי עסקאות בדירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה, ממועדים שבסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר בנוי
02/02/2014	6961	75	ארלוזרוב 17	78	₪ 3,775,667	₪ 48,406
11/02/2014	6961	75	ארלוזרוב 15	47	₪ 2,208,410	₪ 46,987
17/01/2013	6961	75	ארלוזרוב 15	50	₪ 1,950,000	₪ 39,000
10/02/2013	6961	75	ארלוזרוב 15	78	₪ 3,154,407	₪ 40,441
04/03/2013	6961	75	ארלוזרוב 15	47	₪ 2,238,610	₪ 47,630
30/04/201	6961	75	ארלוזרוב 15	47	₪ 2,058,395	₪ 43,796
12/09/2013	6961	76	ארלוזרוב 17	142	₪ 5,381,352	₪ 37,897
14/11/2013	6961	75	ארלוזרוב 15	78	₪ 3,256,640	₪ 41,752
07/01/2014	6961	75	ארלוזרוב 15	78	₪ 3,836,729	₪ 49,189
24/01/2013	6961	75	ארלוזרוב 15	47	₪ 2,136,855	₪ 45,465
03/03/2013	6961	75	ארלוזרוב 15	78	₪ 2,769,231	₪ 35,503
05/05/2013	6217	678	אנטוקולסקי	126	₪ 5,100,000	₪ 40,476
03/06/2013	6217	678	אנטוקולסקי	100	₪ 4,700,925	₪ 47,009
28/03/2013	6217	678	אנטוקולסקי	100	₪ 4,195,200	₪ 41,952

להלן נתונים לגבי עסקאות בדירות מגורים ותיקות בסביבה הקרובה, ממועדים שבסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר בנוי
23/07/2013	6961	128	דיזנגוף 207	66	₪ 2,400,000	₪ 36,364
09/01/2013	6961	78	דיזנגוף 197	65	₪ 1,415,000	₪ 21,769
06/03/2013	6961	125	דיזנגוף 213	72	₪ 2,024,999	₪ 28,125
04/07/2013	6961	46	בן יהודה 151	53	₪ 1,550,000	₪ 29,245
07/02/2013	6961	31	זלטופולסקי 27	62	₪ 2,406,999	₪ 38,823
29/12/2013	6961	29	זלטופולסקי 23	57	₪ 2,000,000	₪ 35,088
05/12/2013	6961	23	זלטופולסקי 11	50	₪ 1,949,998	₪ 39,000

על בסיס הנתונים לעיל ולאחר ביצוע התאמות, מתקבל שווי ממוצע בגבולות **20,000 ₪/מ"ר** מבונה קרקע למגורים ברח' מוצקין. מובא בחשבון כי שווי זה מגלם מקום חניה (שווי מ"ר נטו מגלם שטחי שירות).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>שווי קרקע למסחר:</u>

- במתחם השימור של שרונה קיימים 27 מבנים המיועדים למסחר. המבנים הנדונים שווקו בסוף שנת 2009 ל-2 קבוצות יזמים. המתחם ידוע כיום בשם "גני שרונה".

בהתאם לנתוני הערכת השווי שצורפה לדוחות הכספיים של אחת החברות, נכון למועד 30.6.2013 נחתמו הסכמי שכירות לגבי 84% מהשטח לשיווק. דמי השכירות מחושבים כאחוז מפדיון עם מינימום. דמי השכירות המינימאליים בהסכמים שנחתמו (לא כולל תוספת מפדיון), עומדים על מחיר ממוצע של 222 ₪ למ"ר לתקופת השכירות הראשונה.

- בפרויקט למסחר ומשרדים המהווה חלק ממתחם "דרום הקריה" מושכרים 520 מ"ר מסחרי תמורת דמי שכירות ממוצעים של 183 ₪ למ"ר.

- במגדל יוקרתי במרכז תל אביב מושכר שטח של כ- 300 מ"ר למסעדה, תמורת דמי שכירות של כ- 190 ₪ למ"ר.

- להלן נתונים לגבי דמי שכירות מבוקשים ברח' דיזנגוף

כתובת	שטח (מ"ר)	דמ"ש/ מ"ר
דיזנגוף 282	31	250 ₪
דיזנגוף/נורדאו	31	194 ₪
דיזנגוף 270	20	325 ₪
דיזנגוף 270	26	262 ₪
דיזנגוף	52.5	190 ₪
בן יהודה/ירמיהו	22	182 ₪
ירמיהו	20	225 ₪
דיזנגוף 209	40	245 ₪
דיזנגוף 235	60	82 ₪
דיזנגוף 282	26	192 ₪
בן יהודה 230	20	290 ₪
בן יהודה 190	17	235 ₪

ע"פ הנתונים לעיל ניתן לייחס לנכס הנדון דמי שכירות ראויים של 220 ₪/מ"ר/חודש לשטחי המסחר. הנ"ל לאחר חילוץ רכיב הקרקע, מצביע על שווי של **22,500 ₪** מ"ר מבונה קרקע למסחר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שווי קרקע למקום חניה:

על בסיס שווי מקום חניה במרתף של 150,000 ₪, מתקבל שווי קרקע למקום חניה של **22,000 ₪**.

שווי החניה מובא בחשבון בשימוש לחניון הציבורי.

תחשיב ההשבחה:

השווי במצב החדש				
רכיב	יחידות/ יח"ד	זכויות (מ"ר)	שווי למ"ר מבונה/יח'	ס"ה
מגורים	35	2,768	₪ 20,000	₪ 55,360,000
מלונאות	160	4,152	₪ 14,000	₪ 58,128,000
מסחר		300	₪ 22,500	₪ 6,750,000
חניון ציבורי	40		₪ 22,000	₪ 880,000
ס"ה השווי במצב החדש				₪ 121,118,000
השווי במצב הקודם				
השווי במצב החדש				₪ 121,118,000
הנ"ל בדחיה עד לאישור תכנית בסמכות מחוזית (4.5 שנים)		4.5	7.00%	₪ 89,326,782
ההשבחה				
השווי במצב החדש				₪ 121,118,000
השווי במצב הקודם				₪ 89,326,782
ההשבחה				₪ 31,791,218
הנ"ל במעוגל				₪ 31,800,000
היטל ההשבחה				**₪ 15,900,000**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח ב' - פירוט הנתונים ותחשיב שמאי המבקשת

נתוני שווי:

שווי קרקע למגורים:

להלן פירוט של עסקאות מכר של מגרשים לבניה למגורים כבסיס להשוואה:

- פרטי עסקה של נכס ברחוב עמוס 7 ו- 9, גוש 6957 חלקות 12 ו- 285.
  בתחום החלקות מבנים אשר מיועדים להריסה לצורך הקמת פרוייקט מגורים חדש. ב- 15.8.2013 נרכש הנכס תמורת 19,500,000 ₪.
  שטח לחישוב זכויות (בעת איחוד חלקות) 507 מ"ר.
  היקף זכויות הבניה שטח עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג) כ- 944 מ"ר .
  מחיר משולם למ"ר עיקרי 20,650 ₪.
- ברחוב ז'בוטינסקי 6 ת"א נמכרה חלקה 32 בגוש 6901 ביום 30.12.2012 תמורת 16,050,000 ₪ כ- 21 אלף ₪ למ"ר נטו דירתי.
- ברחוב בן זכאי 10 בת"א נמכר מבנה, ב- 30.5.2012 למטרת הריסה ובניית פרויקט חדש.
  שטח החלקה 308 מ"ר, התמורה 11,000,000 ₪ שווי מ"ר מבונה נטו דירתי כ- 16,750 ₪.

להערכתנו, שווי מ"ר עיקרי למגורים בנכס שבנדון הינו - 20,000 ₪.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שווי קרקע למסחר:

אומדן שווי מ"ר עיקרי ביעוד מסחר (מעבר להיקף המסחר המלונאי המהווה חלק מהשטח העיקרי ביעוד מלונאות) נאמד בחילוץ מתוך העסקות כדלהלן:

עסקאות מכר ליחידות מסחר בסביבה - ע"פ דיווח לשלטונות מס השבח:

הכתובת	שטח במ"ר	התמורה בש"ח	שווי למ"ר במעוגל בש"ח	מועד מכירה
דיזנגוף 68	68	[1]2,323,000	34,000	23.5.2011
דיזנגוף 220	50	[2]1,640,000	33,000	21.2.2012
בן יהודה 238	23	880,000	38,000	28.5.2012
דיזנגוף 255	50	2,180,000	43,000	10.6.2012
דיזינגוף 240	27	1,240,000	46,000	13.2.2013
דיזינגוף 64	121	4,500,000	37,000	11.12.2012
דיזינגוף 318	46	2,000,000	43,000	15.1.2012
דיזינגוף 310	33	1,500,000	45,000	11.10.2010
בן יהודה 50	35	1,377,557	39,000	13.5.2010
בן יהודה 200	62	2,329,999	38,000	7.3.2010
בן יהודה 41	40	1,679,850	42,000	21.3.2010
בן יהודה 184	19	800,000	42,000	6.3.2011
בן יהודה 238	23	880,000	38,000	28.5.2012

שווי מ"ר בממוצע במעוגל כ- 40,000 ₪.

נציין כי בהתאם למגבלות התב"ע **שטחי המסחר אינם יכולים להימכר באופן עצמאי אלא יחד עם כל המלון**. לפיכך קיימת מגבלת סחירות המשפיעה על שווי מרכיב זה. להערכתנו, שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר ללא מגבלת סחירות זו כ- 22 א' ₪/מ"ר עיקרי.

לאחר הפעלת מקדם אי סחירות נאמד שווי מ"ר עיקרי בכ- 20 א' ₪ בלבד.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>שווי קרקע למקום חניה:</u>

באומדן שווי קרקע למקום חניה ציבורי הובא בחשבון כי חניון זה בו עד 40 מקומות חניה הינו מעבר לתקן החניה הנדרש, איננו ניתן להצמדה או מכירה פרטנית וכי כל כולו נבנה (או מחייב בנייה של חניה אחרת) בתוך מי התהום.

יש בידנו דו"ח קרקע של פרוייקט סמוך המצביע על צורך בשאיבת מי תהום, זהו המצב גם בפרוייקט הנוכחי (ייקור משמעותי של עלויות הקמה).

להערכתנו הקמת החניון הציבורי לא הייתה באה לעולם באופן וולונטרי ע"י היזם וניתן להתייחס לסוגיה "כמטלה כפויה", (סירבול תפעולי, פגיעה באיכות פרויקט המגורים ועוד). למרות הנסיבות הנ"ל מצאנו לנכון להעמיד את שווי הקרקע למקום חניה ציבורי על סך של 20,000 ₪.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ

רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530

טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>שווי קרקע למלונאות:</u>

☒ הסכם מיום 10 לספטמבר 2012 בין קבוצת מוכרים (הבעלים) ובין חברת "תדהר מגדל רוטשילד בע"מ" (בבעלות מלאה של חברת "תדהר").

הנכס: חלקות 14-19 בגוש 7245.

<u>להלן תשריט מיקום:</u>



התב"ע החלה: תא/3324 "מתחם רוטשילד 10".

הממכר 6,500 מ"ר עיקרי ביעוד למלונאות.

מחיר המכירה: 28,717,500 ₪ בתוספת מע"מ.

מחיר משולם למ"ר עיקרי: 4,420 ₪.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

☒ רכישת זכויות למלונאות במכרז ממ"י לחכירת 6 דונם בקריה בת"א (בסמוך למפגש הרחובות בגין וקפלן, דרומית לבניין קרית הממשלה) מיום 8.9.2011.

גוש: 7101

חלקה: 1

מגרש: 2 בתב"ע תא/3000

להלן תשריט המיקום:



חברת נצבא החזקות (1995) בע"מ רכשה במכרז זה את מגרש 2 עפ"י תב"ע תא/3000.

- 2,000 מ"ר עיקרי שטח מסחרי.
- 40,000 מ"ר עיקרי שטח מלונאות ושימושים נוספים כגון אולמות כינוסים, מועדונים ושירותי ספורט.

התמורה המשולמת 30,600,000 ₪ בתוספת מע"מ.

19,195,000 ₪ עלויות פיתוח.

כ- 1,200 ₪ למ"ר עיקרי!

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

☒ **הסכם שכירות לחלק ממבנה ברחוב רוטשילד 22 בין חברת אביב ובין חברת פתאל**

מחודש מאי 2014:

עפ"י החוזה שכרה חברת פתאל 6,064 מ"ר בקומות 2-10 "במגדל רוטשילד 22".

להלן תצלום המבנה:





אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

דמי השכירות למ״ר מושכר – 101 ₪ לחודש.

תקופת השכירות 12 שנים.

השטח יושכר בגמר מלא (ללא ציוד כאשר המשכיר משתתף ב- 1,500 ₪/מ״ר.

עבודות גמר למ״ר ברוטו (מעל 2,000 ₪ למ״ר נטו).

במגדל זה מושכרים סה״כ 20,000 מ״ר עילי.

דמי השכירות לשטחי המשרדים בפרויקט 112-140 ₪/מ״ר בחודש (השתתפות המשכיר בעבודות הגמר 1,500-2,200 ₪/ מ״ר ברוטו מושכר).

יחס נטו ברוטו מושכר במלונאות ובמשרדים זהה.

דמי השכירות בשטחי המשרדים גבוהים בכ- 25% יותר מאשר במלונאות. עלות הבניה זהה.

המסקנה הנדרשת – שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות נמוך ביחס לשווי מ״ר מבונה משרדים.

ההפרש בשווי מ״ר מבונה מלונאות למ״ר מבונה משרדים הינו 20 ₪ לחודש מהווה לצמיתות בניכוי מרכיב הרווח היזמי ובסה״כ כ- 2,500 ₪, למ״ר מבונה ברוטו עילי.

דהיינו, שווי מ״ר מבונה למשרדים גבוה בכ- 2,500 ₪ למ״ר מבונה למלונאות.

נתון זה מביא לכלל מסקנה כי שווי מ״ר מבונה ברוטו למלונאות הינו כ- 3,500 ₪ וכ- 5,000 למ״ר עיקרי.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע״מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

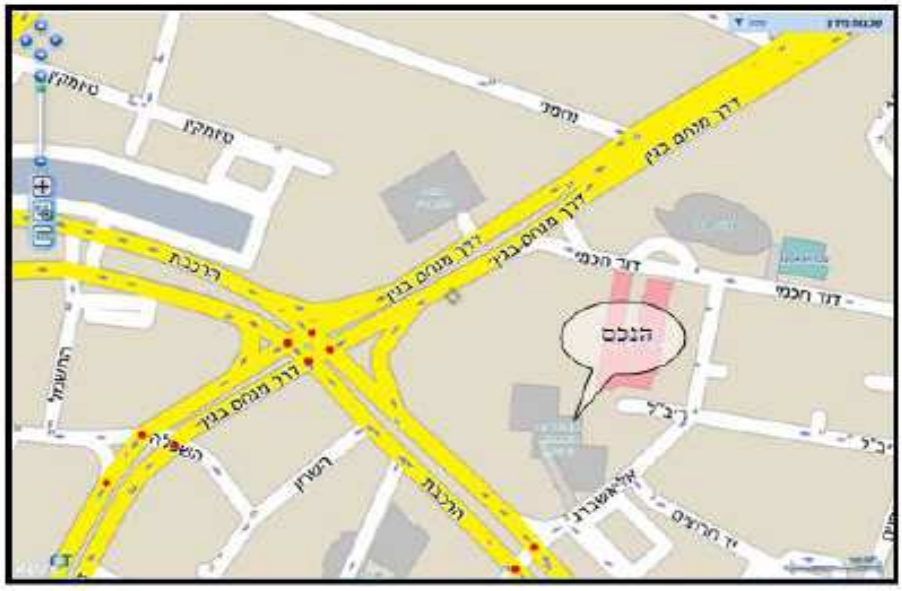
א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

☒ **הסכם שכירות בין חברת אמות השקעות ובין חברת פתאל מיום 20 באוגוסט 2013 לגבי הנכס ברחוב מנחם בגין 46-48 בת"א (בית אמות ביטוח)**

להלן תשריט המיקום:



תצלום המבנה:



אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

המושכר: 8,019 מ"ר ברוטו המהווה בניין C בפרויקט.

השטחים הנוספים:

156 מ"ר ברוטו קומת גלריה.

688 מ"ר ברוטו שטחי אחסנה.

349 מ"ר חלקו של השוכר בשטחים משותפים בפרויקט (מקלט, חדרי אשפה וכו').

297 מ"ר שטחים טכניים על גג המבנה.

10 מקומות חניה תת קרקעיים.

מטרת השכירות: הפעלה וניהול מלון מרשת "לאונרדו".

המשכיר נושא בעלויות התאמה של 2,300 ₪ למ"ר ברוטו ובסה"כ 20 מיליון ₪.

<u>דמי השכירות החודשיים</u>:

למ"ר בבניין C – 90 ₪, לאחר 15 שנות שכירות יעודכנו דמי השכירות ל-69 ₪/מ"ר/חודש.

למ"ר בשטחים הנוספים – 29 ₪.

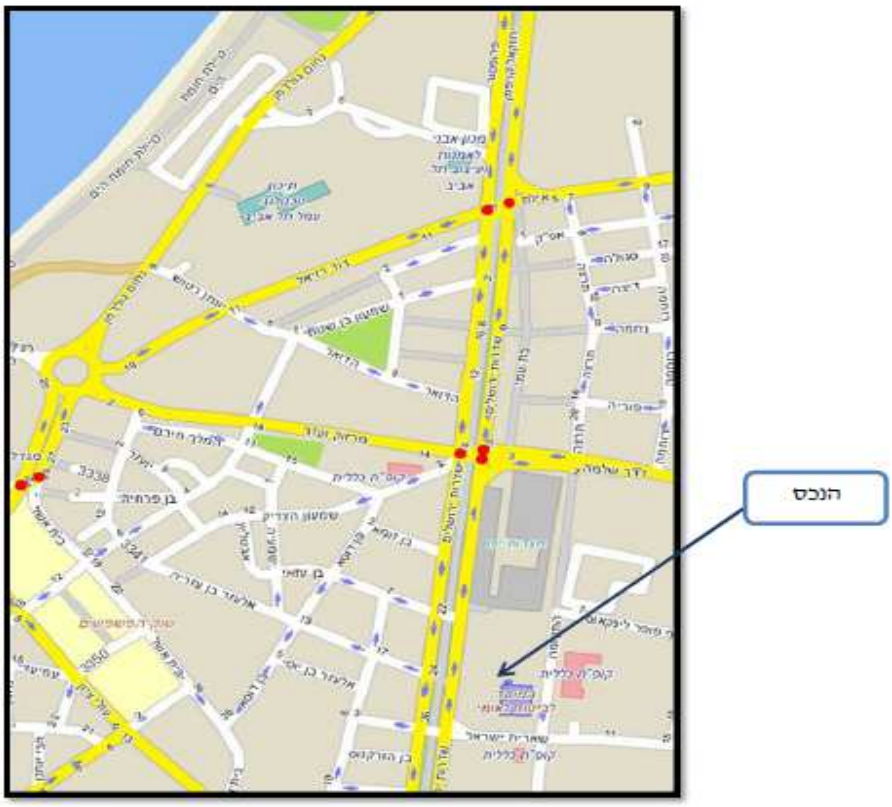
למקום חניה – 800 ₪.

חוזי שכירות עדכניים למשרדים בבניין הינם בדמי"ש של 65-70 ₪/מ"ר/חודש – זאת ללא השקעה בגמר מצד המשכיר (גמר בסיסי), תוספת ההשקעה של <u>המשכיר</u> בעבודות הגמר מחייבות התאמה של כ- 20 ₪/מ"ר/חודש. המסקנה המתבקשת כי גם במקרה שבנדון שווי מ"ר עיקרי למלונאות תואם בקירוב שווי מ"ר מבונה למשרדים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

☒ **הסכם רכישת מבנה למטרת תפעול מלון ברחוב שדרות ירושלים 31, יפו**
מיום 07 בינואר 2013:

תשריט סביבה:



הקונה: איילים נדל"ן בע"מ.

הממכר: לובי בקומת הקרקע, כל שטח קומה א', 4 קומות נוספות מעל קומה א' גג הבניין והמרתף העליון (ממ"ד וחניון), מרתף תחתון.
המוכרת הגישה בקשה להיתר לועדה המקומית הכוללת 78 חדרי מלון.
האחריות להוצאת היתר הבניה ותשלום כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת היתר הבניה מוטלת על המוכרת.

התמורה: 21,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

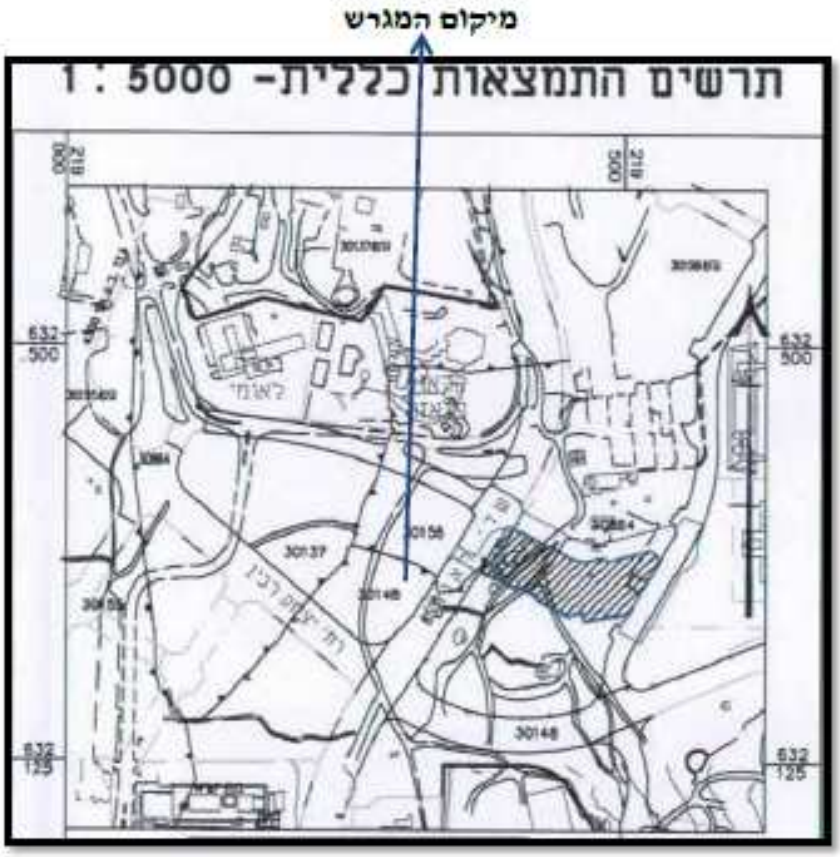
הנכס נמצא ברמת מעטפת, שטח עילי 2,622 מ"ר.
בנוסף כאמור שטחי חניה במרתף.
מחיר משולם למ"ר עילי בנוי ברמת מעטפת: כ- 8,000 ₪ המגלם גם חניון ואחסנה במרתף.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

☒ **רכישת מגרש למלונאות במתחם משרד החוץ (לשעבר) בירושלים:**

בתאריך 2.1.2013 נרכש מגרש 8 בתב"ע ב/5649ב' תמורת סך של 12,333,000 ₪ מע"מ וכן הוצאות פיתוח של 11,246,000 ₪.

להלן תשריט מיקום המגרש:



להלן פירוט זכויות הבניה עפ"י התב"ע:

שטח המגרש:	4,590 מ"ר.
שטח עיקרי מעל כניסה קובעת:	13,555 מ"ר.
שטח עיקרי מתחת כניסה קובעת:	3,845 מ"ר.
שטח שרות מעל כניסה קובעת:	775 מ"ר.
שטח שרות מתחת כניסה קובעת:	7,560 מ"ר.

סה"כ המחיר המשולם למ"ר עיקרי כולל מרכיב הפיתוח: 1,350 ₪.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

☒ **הסכם שנחתם בין "סאן אביב פנסיונים" (השוכר) ובין דיזינגוף ת"א 176 בע"מ (המשכיר) מתאריך 31 לדצמבר 2011:**

המושכר: **865 מ"ר**

מטרת השכירות: ניהול בית מלון ומלונות.

השוכר יפעל לקבלת היתר לשימוש חורג על חשבונו.

היטל ההשבחה ישולם ע"י המשכיר.

בתאריך ההסכם ניתן אישור עקרוני מטעם עיריית ת"א לשימוש חורג.

תקופת השכירות: 5 שנים.

דמי השכירות: 50 ₪/מ"ר/חודש לנכס AS- IS.

לשוכר אופציה להרחבת שטחי המושכר בכ-1,000 מ"ר נוספים לאחר שתפוג תקופת השכירות עם השוכר הפועל במקום.

לשם השוואה נציין כי:

א. הבעלים משכיר (עפ"י חוזה מאוקטובר 2012) – 130 מ"ר משרדים במבנה תמורת 53 ₪/מ"ר לחודש בתוספת מע"מ.

ב. השוכר משכיר (עפ"י חוזה מאפריל 2013) 100 מ"ר תמורת 60 ₪/מ"ר/חודש.

שווי מ"ר נכסי, בנוי כמלון במבנה הקיים כ- 7,500-8,000 ₪/מ"ר בהתייחס לדמי שכירות משולמים ובשיעור היוון מקובל של כ- 8%.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

תחשיב ההשבחה:

8.1 **שווי חדש**

שימוש	שטח עקרי הניתן לניצול נוכח מגבלות התב"ע	שווי מ"ר עקרי/מיקום	סה"כ
מגורים	2,377 מ"ר	₪ 20,000	₪ 47,540,000
מלונאות	3,591 מ"ר	₪ 6,000	₪ 21,546,000
מסחר מלונאי כחלק ממלונאות	143 מ"ר	₪ 6,000	₪ 858,000
מסחר השלמה ל- 300 מ"ר עקרי	157 מ"ר	₪ 20,000	₪ 3,140,000
חניה ציבורית	40 מקומות	₪ 20,000	₪ 800,000
סה"כ שווי במעוגל			**₪ 73,900,000**

8.2 **שווי קודם**

השווי הקודם כולל שני רכיבים:

- ערך נוכחי של הכנסות משימוש ביניים לתקופת הדחיה עד אישור התב"ע.
- "שווי חדש" דחוי לתקופת הכנת התב"ע.

ערך נוכחי של הכנסת ביניים

- שיעור היוון – 6%.
- תקופת 3 שנים.
- סך הכנסה שנתית:
- ₪ 3,313,000 (משטרה) + ₪ 48,000(משרד) = ₪ 3,361,000.

ערך נוכחי של הכנסה זו במעוגל: **₪ 8,900,000**.

ערך דחוי של מצב תיכנוני חדש לתקופת הכנת התב"ע:

- שיעור היוון 5%.
- תקופה 3 שנים.
- ערך עתידי ₪ 73,900,000.

ערך נוכחי: **₪ 63,800,000**

סה"כ שווי המצב הקודם: **₪ 72,700,000**