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

תאריך: 8 מאי, 2024
מינוי: 2169-2023
מספרנו: מכרעת.646

לכבוד
המבקשת,
א.ד.פ.ב נדל"ן ופרוייקטים בע"מ
ע"י מר רועי אייל,
שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב באר שבע
ע"י מר בן ציון גולדשטיין וגב' מיכל (גולדשטיין) בן אברהם,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש שומה 38003 חלקה 97
רחוב שלושת בני עין חרוד 93, באר שבע

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר בן ציון גולדשטיין וגב' מיכל (גולדשטיין) בן אברהם, מיום 30 יולי 2023, במסמך מיום 1 אוקטובר 2023, במסמך התייחסות לטיעוני המבקשת מיום 5 נובמבר 2023, במסמך מיום 11 דצמבר 2023 ובמסמך מיום 14 פברואר 2024.

עמדת המבקשת, א.ד.פ.ב נדל"ן ופרוייקטים בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רועי אייל, מיום 30 אוקטובר 2023 ובמסמך מיום 17 דצמבר 2023.

ביום 7 דצמבר 2023 קיימתי דיון בהשתתפות השמאי מר רועי אייל ומר אורן אוזן מטעם המבקשת ובהשתתפות השמאית גב' מיכל (גולדשטיין) בן אברהם מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 605-0791558. מימוש הזכויות הוא בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 3 מאי 2024.

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

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 5.12.2021, מועד תחילת תכנית מס׳ 605-0791558, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה בעיתונות[1].

4. פרטי הנכס

גוש שומה:	38003
חלקה:	97
שטח חלקה רשום:	843 מ״ר
כתובת:	רחוב שלושת בני עין חרוד 93, העיר העתיקה, באר שבע.
מהות הנכס:	חלקה עליה בנוי מבנה ותיק לשימור.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

אזור העיר העתיקה בבאר שבע ממוקם בדרום העיר באר שבע. גבולותיו: שדרות דוד טוביהו (כביש מס׳ 25) בצפון מזרח; דרך ג׳ו אלון ושכונת נווה זאב במערב ורחוב אמבר בדרום.
העיר העתיקה נבנתה ע״י השלטון העות׳מאני החל משנת 1900, בדגם רחובות שתי וערב. עד שנות השמונים של המאה הקודמת היא שימשה כמרכז המסחרי ומרכז העסקים העיקרי בעיר. הסביבה מאופיינת בריכוז מבנים המיועדים לשימור ובשימושים מעורבים למסחר, מגורים, משרדים ומלונאות.
הנכס הנדון ממוקם בחלק הדרום מזרחי של העיר העתיקה. רחוב שלושת בני עין חרוד מהווה רחוב פנימי, חד סיטרי, תחילתו ברחוב סמילנסקי בדרום מערב וסופו ברחוב רמב״ם בצפון מזרח.
רחוב גרשון מהווה רחוב פנימי דו סיטרי, ללא מוצא בקצהו הצפון מערבי בחלק זה של הרחוב.
תחילתו ברחוב שלושת בני עין חרוד בדרום מזרח וסופו ברחוב אסף שמחוני בצפון מערב.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 97 בגוש שומה 38003, בשטח רשום של 843 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית ריבוע עם מגרעת בפינה הדרום מערבית. החלקה פינתית ולה חזית דרום מזרחית בת כ-26 מ׳ לרחוב שלושת בני עין חרוד וחזית צפון מזרחית בת כ-30 מ׳ לרחוב גרשון דובנבוים. פני הקרקע מישוריים.
על החלקה בנוי מבנה חד קומתי המיועד עפ״י תכנית מס׳ 605-0791558, לשימור. המבנה הוקם בסוף שנות ה-20 של המאה הקודמת. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים חלקית בטיח מוחלק וגג בטון שטוח. חזית המבנה בנויה מאבן גזית מסותתת. בחזית הראשית ארבעה פתחים קשתיים, חלקם נסגרו. המבנה מעוטר בקרניז אבן בולט מסביב למבנה והוא בנוי בקו בניין אפס. הכניסה אליו מרחוב שלושת בני עין חרוד וגבוהה ממפלס הרחוב. בהתאם לתיק

[1] 15 יום מפרסום התכנית בעיתונות חל בשבת 4.12 לפיכך המועד הקובע 5.12.

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

התיעוד שטח המבנה כ-96 מ״ר. הוא היווה חלק ממתחם אשר שימש כחאן (אורחן דרכים) לסוחרים שהגיעו לעיר.

המבנה משמש כיום עסק המספק שירותי אלקטרוניקה לרכבים.

בחלקה הצפוני של החלקה מבנים וסככות מבניה קלה.

בהתאם לתכנית בקשה להיתר המבנה עתיד לעבור שימור ותוספת בניה. מתוכנן בניין אשר יכלול 29 יח״ד, 12 חדרי אירוח מלונאי וחזית מסחרית. החלק הדרום מערבי של המבנה הקיים, אף הוא לשימור. הוא בבעלות אחרת ואינו כלול בבקשה.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר מס׳ 102/02/5 - תכנית המתאר של העיר באר שבע

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1610 מיום 12.3.1970.

מטרת התכנית קביעת הוראות בהתאם לסעיף 63 לחוק התכנון והבניה. קביעת דרכי פיתוחה של העיר באר שבע עד לאוכלוסייה משוערת של 250,000 נפש; קביעת שטחי הקרקע הדרושים לעיר; קביעת אזורי תכנון וקווים מנחים לפיתוחם; קביעת שימושי הקרקע, קביעת צפיפות הבניה; קביעת מרכז העיר ומרכזים אחרים; התווית רשת דרכים וקביעת תפקודן; קביעת תנאים ומגבלות להקמת בנינים. התכנית מסווגת את המגרש הנדון במרכז ומסחר וקובעת הוראות כדלקמן-

תכליות מותרות- באזור זה יותרו, בין היתר, חנויות ומבנים למסחר קמעוני וסיטונאי; בניני משרדים; בנינים להארחה ומלונאות; בתי מגורים, פרט לבתי מגורים בני קומה אחת; בתי מלאכה ותעשיה זעירה. התכנית מתירה עירוב שימושים בבניין ובמגרש פרט לאלה אשר עלולים להוות מטרד אחד למשנהו.

חניה- החניה תהא בתחומי המגרשים לפי תקן, בין היתר, כמפורט להלן-

תיאור	מס׳ מקומות חניה
יח״ד מעל 90 מ״ר	מקום חניה לכל יח״ד
יח״ד מעל 60 מ״ר ועד 90 מ״ר	1/2 מקום חניה לכל יח״ד
יח״ד עד 60 מ״ר	1/3 מקום חניה לכל יח״ד
חנויות במרכז העיר	מקום חניה לכל 60 מ״ר בנוי

6.1.2 תכנית מס׳ 177/03/5 - העיר העתיקה באר שבע

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3230 מיום 25.7.1985.

התכנית חלה על שטח של כ-850 דונם. התכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי ב׳ ללא חזית מסחרית מיוחדת (קולונדה). התכנית קובעת ביחס למגרשים בייעוד זה בשטח מגרש מינימלי של 1,799.9-100 מ״ר הוראות וזכויות בניה כדלקמן-

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

שימושים-	באזור זה יותרו התכליות והשימושים כמוגדר בתכנית המתאר מס׳ 102/02/5 אזור מרכז מסחרי למעט שימוש לבתי מלאכה ותעשיה זעירה ושימושי מגורים בקומת הקרקע.
שטח מגרש מינימלי-	100 מ״ר.
אחוזי בניה -	120%[2].
תכסית-	80%.
גובה-	3 קומות, 2 קומות מעל קומת קרקע.
קווי בניין-	חזית 0 מ׳ או קולונדה, צידי ואחורי 0 מ׳ או 3 מ׳.
חניה-	חניית רכב מוטורי תוסדר בהתאם לתקן חניה בתכנית המתאר של העיר.

6.1.3 תכנית מס׳ 6/177/03/5

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3514 מיום 1.1.1988.

מטרת התכנית בין היתר, שינויים בחישוב שטחי בניה. במסגרת חישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות גלריות, מבני עזר ומרתפים. במסגרת חישוב אחוזי הבניה המותרים לא יכללו, בין היתר, מקלט מאושר, גלריות שישמשו כמחסנים, ארכיב, שרותי משרד ושרותים הנוגעים לניהול בית העסק עצמו. על הגלריות יחולו תקנות התכנון והבניה.

6.1.4 תכנית מס׳ 20/177/03/5

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4185 מיום 20.1.1994.

מטרת התכנית קביעת הוראות בנוגע לחיזוק ושימור הקירות. תותר בליטה של קירות חיצוניים עד 20 ס״מ מעבר לקווי בניין. העיצוב הארכיטקטוני יבנה לשביעות רצונו של מהנדס העיר. הוועדה תהיה רשאית לאשר ו/או להגביל את התכנית.

6.1.5 מסמך מדיניות לטיפול בבקשות במגרשים בעיר העתיקה שנהרס בהם מבנה לשימור או חלקו ממנו - החלטה מס׳ 007/2020

ביום 30.4.2020 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה לאשר את מסמך המדיניות. מטרת מסמך המדיניות יצירת מנגנון טיפול ואכיפה במגרשים אשר התקיימה בהם הריסה של מבנה לשימור או חלק ממנו ללא היתר בניה כחוק.

מבנה לשימור שנהרס ללא היתר על פי חוק ישוחזר לרבות האלמנטים המקוריים בשלמות בהתאם לתיק תיעוד, בהיתר בניה נפרד ועל ידי היזם או בעל המגרש. בהיעדר תיק תיעוד או אי יכולת שיחזור תיק תיעוד למבנים ואלמנטים לשימור, לא תתאפשר בניה חדשה במגרש או תוספת מכל סוג שהיא. רק לאחר שיחזור המבנה על פי היתר ועל פי הנחיות מחלקת שימור תתאפשר הגשת תכנית בקשה להיתר.

במקרה שבו המבנה לא נפגע לחלוטין, כל עבודה במבנה ובסביבתו הינה עבודה הטעונה היתר. כל בקשה להיתר תקודם על בסיס תיק תיעוד לפי שיקול דעת ובליווי מחלקת

[2] 150% עם קולונדה. בחלקה הנדונה לא מסומנת קולונדה.

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

שימור ובהתאם לדרישות הרישוי, לדרגת השימור ולזכויות הבניה התקפות שחלות במגרש ובכפוף לאישור ועדת השימור העירונית.

6.1.6 מסמך מדיניות להקלה בתקן חניה התקף בעיר העתיקה בבאר שבע, לתקופת ביניים[3] - החלטה מס' 010/2020

ביום 8.7.2020 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה לאשר את מסמך המדיניות. מטרת מסמך המדיניות יצירת מנגנון טיפול גורף המאפשר "תקן 0" בחניה בעיר העתיקה במגרשים בהם התכנית מפנה לתקן החניה העירוני מס' 42/102/03/5א' או לתקן החניה הארצי.

בכל שטח העיר העתיקה ל-300 מקומות החניה הראשונים תהיה בחירה בהקמת מינימום מקומות חניה של 0 מקומות חניה אשר יאושר בוועדת המשנה לעת הדיון בתכנית הבקשה להיתר. ההקלה על פי מדיניות זו תינתן רק לפרויקטים התואמים את מדיניות התכנון ואת תפיסת העיר העתיקה.

6.1.7 רישיון בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית באר שבע, נמצאה בין היתר תכנית רישיון מס' 811 מיום 2.8.1953, לתוספת חדרי שירות. בהתאם לתכנית הרישיון השטח הקיים 117.75 מ"ר (כולל סככה בשטח של 43.49 מ"ר) והשטח המבוקש 15.40 מ"ר.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' 605-0791558 - מגורים, מסחר ותיירות ברחוב שלושת בני עין חרוד 93

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9997 מיום 17.11.2021 ובעיתונות ביום 19.11.2021.

מטרת התכנית הקמת מבנה למטרת מסחר ותיירות בשילוב מגורים בעיר העתיקה תוך שימור מבנים וחומות היסטוריות קיימות.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 23 בייעוד מגורים, מסחר ותיירות. בחלקה הדרום מערבי של החלקה מבנה לשימור בדרגה ב-1 עפ"י הגדרות עיריית באר שבע וחומות היסטוריות לשימור.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שימושים- מסחר קמעונאי, חנויות בוטיק, חנויות כלבו, מסחר בחפצי אומנות, חנויות נוחות, חנויות סגנון חיים ועיצוב, חנויות מלאכת מחשבת ומשחק, בתי אוכל כגון: מסעדות, בתי קפה, ברים, מזנונים וכד'; תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, גלריות, סדנאות לאמנים ואומנות, חללים לאירוח פרטי או עסקי; יחידות תיירות, אכסון מלונאי יהיה בבעלות גורם אחד; מגורים לרבות מגורי סטודנטים וצעירים ושימושים דומים בעלי זיקה לשימושים עירוניים; פונקציות משותפות למבנה המגורים כגון

[3] עד למאי 2023 ו/או עד לאישורה של תכנית העיר העתיקה מס' 605-0450627 שנמצאת בהכנה.

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

האב, חללי שירות, חדר כושר, בריכה חיצונית או עילית, מולטימדיה וכד' לשימוש דיירי הבניין בלבד.

תכסית- 80%.

שטח בניה-

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מרפסות במ"ר	מס' יח"ד
מגורים	1,543	297	92	26
מסחר	390	60		
תיירות	230	10		11

ניוד שטחים- יותר ניוד זכויות בניה ממסחר לתיירות; יותר ניוד שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות בכל השימושים המוצעים בהתאם לתקנות התכנון והבניה; יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים השונים בכל הקומות למעט ניוד זכויות בניה משימושי תיירות לשימושים אחרים בלבד.

שטח יח"ד- השטח המינימלי ליח"ד יהיה 35 מ"ר (עיקרי ושירות). תמהיל הדירות המתוכנן יכלול לפחות 20% דירות ששטחן גדול מ-80 מ"ר. שטח ממוצע ליח"ד לא יקטן מ-60 מ"ר.

צפיפות- תינתן אפשרות לתוספת יח"ד ופטור מתמהיל יח"ד במידה והיתר בניה יוצא לא יאוחר מ-3 שנים ממתן תוקף לתכנית זו וכן תחילת בניה תוך שנה מיום הוצאת ההיתר. בכפוף לתכנון יח"ד איכותיות עם אור ואוורור עפ"י החוק ובאישור מהנדסת העיר ובהמלצת מחלקת השימור. תוספת יח"ד תתאפשר במסגרת השטחים המוצעים ושטח יח"ד לא יפחת מ-35 מ"ר.

גובה- 3 קומות, קומת גג חלקית בנסיגה של לפחות 1.8 מ' מהחזית הקדמית, 17 מ'. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ'. גובה קומת הקרקע יהיה כגובה המבנה הסמוך לשימור, לפי תיק תיעוד, ולפי הנחיות מחלקת השימור ובכל אופן לא יעלה על 5.3 מ'. גובה החנויות יהיה לפחות 2.75 מ' כדי לאפשר התאמתן לעסקי מזון.

קומת הקרקע- בקומה זו יותרו שימושי מסחר ו/או יחידות תיירות בלבד. בקומת הקרקע תשולב אבן בחיפוי החזית.

חצר פנימית- יש לרכז ככל האפשר שטחים פנויים לחצר פנימית אחת אשר גודלה ומיקומה יתואם עם מחלקת השימור העירונית. גודל החצר לא יקטן מ-36 מ"ר (6*6). תתוכנן חצר ירוקה אפקטיבית עם 15% קרקע מחלחלת.

קווי בנין- קדמי לכיוון דרך 0 מ', צידי ואחורי הגובלים במגרש שכן 0 מ' או 3 מ'. לא יותרו פתחים בקו בניין 0 מ' למעט בחזית הפונה לדרך. פתיחת פתחים בקירות יותרו בקו בניין 3 מ' בלבד.

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

מרפסות- תותר בניית מרפסות קונזוליות מעבר לקו גבול המגרש הקדמי לכיוון הדרכים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר התשס"ב 2002).

חניה- לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. בתחום המגרש לא יאושרו פתרונות חניה. פעילות "פריקה וטעינה" תוגבל לשעות בהן אין פעילות הולכי רגל ובהתאם להנחיות עיריית באר שבע.

<u>הוראות השימור</u>

א. לא תותר הריסת המבנה לשימור וגדרות היסטוריים. ככל וייהרס המבנה או חלק ממנו שמתועד לשימור בטרם החלה הבניה, לא יינתנו זכויות בניה הנובעות מתכנית זו והן תוחזרנה להיות הזכויות המוקנות בהתאם לתכניות בתוקף.

ב. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה עפ"י חוק, ישוחזרו המבנה או המבנים והאלמנטים המקוריים בשלמות בהתאם לתיק תיעוד, בהיתר בניה בנפרד ולא יינתנו תמריצי שימור. הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת מחלקת השימור ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.

ג. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא. תיק התיעוד יאושר על ידי מחלקת השימור.

ד. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התכנון והבניה וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר ובכפוף להמלצת מחלקת השימור.

ה. היתר בניה למבנה חדש בחלקה יכלול הוראות ביחס למבנה לשימור הקיים ולהבטחת ביצוע עבודות לשימור.

ו. לא תתאפשר חלוקה עתידית של המתחם באופן שיפריד בין המבנים לשימור למבנים החדשים.

ז. גלריות ו/או חלוקה פנימית בתוך המבנה לשימור תאושר בתנאי שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות או הפתחים לשימור.

ח. כל החומות הקיימת במגרש יישמרו וישומרו, לרבות חומות משותפות עם מגרשים שכנים.

ט. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תיק תיעוד מלא כולל פרטים ושחזור חזיתות המאושר על ידי מחלקת שימור.

י. בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בניה חדשה (תוספת, אגף או מבנה נפרד) לא יינתן היתר לבניה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבניה החדשה והן למבנה לשימור.

יא. תנאי לאיכלוס המבנה ו/או טופס 4 ושחרור ערבות הינו שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות מחלקת השימור העירוניות תוך ביצוע העבודות במלואן.

יב. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.

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

6.2.2 תכנית בקשה להיתר

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר לתוספת מבנה בן 4 קומות למבנה לשימור. קומת קרקע למסחר ומלונאות ובה 12 יחידות, 3 קומות מגורים ובהן 29 יח"ד וקומת מרתף. וכן הריסת מבנה יביל, מחסן וסככות, אדניות ומדרגות ופיתוח.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

שטח עיקרי

קומה	שטח עיקרי במ"ר					
	מוצע				קיים	סה"כ
	מגורים	מסחר והסעדה	מלונאות ובתי אירוח	מרפסות	מסחר והסעדה	
קרקע		123.00	245.05		46.15	414.20
א'	465.56			54.69		520.25
ב'	465.55			17.04		482.59
ג'	426.45					426.45
סה"כ	1,357.56	123.00	245.05	71.73	46.15	1,843.49

שטח שירות

קומה	שטח שירות במ"ר							
	מוצע							סה"כ
	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ.שירות	עובי קירות	אחר	
מרתף		6.13			34.24	2.07		42.44
קרקע	40.74		17.17	136.06	27.55			221.52
א'	41.73		15.79	104.72	8.06		15.51	185.81
ב'	41.73		15.79	104.72	8.06			170.30
ג'	40.08		12.02	104.48	7.59			164.17
סה"כ	164.28	6.13	60.77	449.98	85.50	2.07	15.51	784.24

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

שטח אחר

קומה	שטח אחר במ"ר	
	מוצע	
	מרפסות זיזיות	שטח מרוצף
מרתף		
קרקע		
א'		
ב'		46.16
ג'	25.25	83.78
סה"כ	25.25	129.94

הבקשה להיתר כללה הקלות להן נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
להלן פירוט:

1. הקלה בנסיגה בקומה הרביעית 0 מ' במקום 1.8 מ'.
2. הקלה לפטור מתקן חניה, 0 מקומות חניה במקום 22 מקומות חניה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה להיתר בישיבתה מס' 20230007 מיום 30.4.2023 והחליטה לאשרה בתנאים.

7. הזכויות בנכס

נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין באר שבע, העתק רישום מפנקס השטרות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ביום 2 יולי 2023, עולה כי חלקה 97 בגוש שומה 38003, בשטח קרקע של 843 מ"ר. החלקה בבעלות א.ד.פ.ב נדל"ן ופרוייקטים בע"מ, בשלמות.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תכנית מס' 605-0719558	5.12.2021[4]	1,924,950 ₪	לא חלה השבחה
הקלות	30.4.2023	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

[4] בשומת המשיבה 1.12.2021 ובשומת המבקשת 4.12.2021.

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

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור תכנית מס׳ 0719558-605 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מסחר בק״ק (843 מ״ר* 80%)	674.4	₪ 4,500	₪ 3,034,800
מגורים בקומה א׳ (843 מ״ר* 70%)	590.1	₪ 2,500	₪ 1,475,250
שווי מצב קודם			**₪ 4,510,050**

מצב חדש

תיאור	שטח ברוטו במ״ר	שווי מ״ר מבונה	שווי מצב חדש	חלק יחסי	עלויות שימור מיוחסות	שווי בניכוי עלויות שימור מיוחסות
מסחר בק״ק	450	₪ 4,500	₪ 2,025,000	28%	₪ 248,466	₪ 1,776,534
מלונאות	240	₪ 2,000	₪ 480,000	7%	₪ 58,896	₪ 421,104
מגורים	1,932	₪ 2,500	₪ 4,830,000	66%	₪ 592,638	₪ 4,237,362
סה״כ			₪ 7,355,000	100%	₪ 900,000	₪ 6,435,000
שווי מצב חדש						**₪ 6,435,000**

סיכום

תיאור	חלק יחסי	שווי מיוחס מצב קודם	שווי מצב חדש	**השבחה**
מסחר	28%	₪ 1,245,106	₪ 1,776,534	**₪ 531,428**
מלונאות	7%	₪ 295,136	₪ 421,104	**₪ 125,968**
מגורים	66%	₪ 2,969,808	₪ 4,237,362	**₪ 1,267,554**
ההשבחה				**₪ 1,924,950**

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

תרומת אישור תכנית מס׳ 0719558-605 לשווי הנכס

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון, זאת בהתבסס על התחשיב הבא:

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מסחר ק״ק (843 מ״ר* 80%)	674.40	1.00	674.40	₪ 4,750	₪ 3,203,400
מסחר קומה א׳ (843 מ״ר* 40%)	337.20	0.70	236.04	₪ 4,750	₪ 1,121,190
חצר (843 מ״ר* 20%)	168.60	0.25	42.15	₪ 4,750	₪ 200,213
שווי מצב קודם במעוגל					**₪ 4,525,000**

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

מצב חדש

מרכיב מסחר

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
שטח עיקרי למסחר	169.00	1.00	169.00	₪ 4,750	₪ 802,750
שטח שירות למסחר	25.35	1.00	25.35	₪ 4,750	₪ 120,413
שווי מצב חדש מרכיב מסחר					₪ 923,163

מרכיב מלונאות

מחיר ממוצע צפוי לחדר ללילה ללא מע״מ	₪ 466
ימים בשנה	365
שיעור תפוסה ממוצע	50%
מס׳ חדרים	12
סה״כ הכנסה שנתית	₪ 1,020,540
הכנסות ממזון ומשקאות (5%)	₪ 51,027
קרן לחידוש ציוד (3% מההכנסות מלינה)	(₪ 30,616)
הוצאות תפעוליות (75% מההכנסות מלינה)	(₪ 765,405)
רווח תפעולי נקי שנתי	₪ 275,546
שיעור היוון	8.5%
שווי מלון בנוי במעוגל	₪ 3,240,000
בניכוי יזמות (20%)	₪ 2,700,000
עלות בניה כוללת 246,000 ₪ עלות בניה לחדר* 12 חדרים)	(₪ 2,952,000)
יתרה לקרקע למלון	(₪ 252,000)
מענק משרד התיירות בשיעור 20% מהעלויות במקדם אי ודאות 0.5	₪ 295,200
שווי קרקע למלונאות במעוגל	₪ 43,000

מרכיב מגורים

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
שטח עיקרי למגורים	1,357.57	1.00	1,357.57	₪ 2,300	₪ 3,123,400
שווי מצב חדש מרכיב מגורים					₪ 3,123,400

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

עלויות עודפות

עלות חפירה תת קרקעית והקמת חדר משאבות ומאגר מים מתוקים	150,000 ₪
עלות שימור עודפת	900,000 ₪
סה״כ עלויות עודפות	1,050,000 ₪

סיכום מצב חדש

שווי מרכיב מסחר	923,163 ₪
שווי מרכיב מלונאות	43,000 ₪
שווי מרכיב מגורים	3,123,400 ₪
עלויות עודפות	(1,050,000 ₪)
שווי מצב חדש במעוגל	**3,039,000** ₪

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת -

9.1 אומדן שווי הנכס במצב קודם

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון שיעור בניה כולל של 120%. הובאו בחשבון קומת קרקע בשימוש מסחר בשטח של 674.40 מ״ר (80%) במקדם שווי 1.0, קומה א׳ בשימוש מסחר בשטח של 337.20 מ״ר (40%) במקדם שווי 0.7 וחצר למסחר בשטח של 168.60 מ״ר (20%) במקדם שווי 0.25.

לטענת שמאי המבקשת קביעת שמאי המשיבה כי קומה א׳ במצב הקודם בשימוש מגורים מנוגדת להוראות התכנית החלה. זאת ועוד, בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון תרומת חצר. בשומה מכרעת בגו״ח 38003/170 הובא בחשבון שימוש מסחרי בק״א ותרומה נפרדת לחצר.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור בניה כולל של 150%. הובאה בחשבון במצב קודם קומת קרקע בייעוד מסחר בשטח של 674.40 מ״ר (80%) במקדם שווי 1.0 וקומה א׳ בשימושי מגורים בשטח של 590.10 מ״ר (70%) במקדם שווי 1.0. לטענת שמאי המשיבה תכנית מס׳ 177/03/5 מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מסחרי ב׳. תכנית האב של התכנית הנדונה הינה תכנית מס׳ 102/02/5. בתכנית האב האמורה נקבע כי באזור מסחרי ניתן לעשות עירוב שימושים וביניהם משרדים ומגורים. לטענת שמאית המשיבה במבנים מסחריים בעיר העתיקה עירוב שימושים. אין שימושי מסחר בקומה א׳.

לטענת שמאי המשיבה שמאי המבקשת הביא בחשבון תרומת חצר רק במצב קודם. בהתחשב בשימוש בקומת הקרקע החצר אינה תורמת לשווי ובכל מקרה התרומה מתקזזת בשני מצבי התכנון שכן אין שינוי בתכסית.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המבקשת כי שיעור הבניה המוקנה במצב הקודם הוא 120%. בהתאם להוראות התכנית החלקה הנדונה ללא חזית עם קולונדה.

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

הצדדים הביאו בחשבון בקומת הקרקע שימוש למסחר בשטח 674.4 מ״ר במקדם שווי 1.0. לא קיבלתי הסכמתם בעניין זה. בהתחשב במיקום הנכס, בהיקף, ביחס חזית עורף אופטימלי ובצורת המגרש אני קובעת שימוש מסחרי בקומת הקרקע בשטח של 674.4 מ״ר במקדם שווי משוקלל 0.7.

קיבלתי את עמדת המשיבה כי השימוש המיטבי בקומה א׳ הוא למגורים, זאת בין היתר, בהתחשב במיקום הנכס. קיבלתי את עמדתה כי השימוש האמור מתאפשר עפ״י התכניות החלות. תכנית מס׳ 102/02/5 המהווה תכנית אב לתכנית מס׳ 177/03/5, מתירה עירוב שימושים, לרבות מסחר ומגורים. תכנית מס׳ 177/03/5 קובעת כי באזורי המסחר יותרו התכליות והשימושים כמוגדר בתכנית המתאר מס׳ 102/02/5 אזור מרכז מסחרי למעט שימוש לבתי מלאכה ותעשיה זעירה ושימושי מגורים בקומת הקרקע. לאור האמור, הבאתי בחשבון שטח של 337.2 מ״ר בקומה א׳ בשימוש מגורים.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי תרומת החצר מתקזזת בשני מצבי התכנון.

9.2 אומדן שווי הנכס במצב חדש

9.2.1 תמהיל השטח והשימושים

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת שווי הנכס במצב החדש נמוך משווי הנכס במצב הקודם. זאת בין היתר בהתחשב באילוצים תכנוניים אשר אינם מאפשרים לממש את תמהיל השטח והשימושים שנקבעו בתכנית מס׳ 605-0791558.

לטענת שמאי המבקשת המימוש המבוקש מהווה מימוש מלא של הזכויות המוקנות בחלוקה שונה שלהן בין היעודים השונים ואינו מהווה מימוש חלקי, כטענת המשיבה. שיעור שטח השירות בתכנית מס׳ 605-0791558 לא מספק כדי לתמוך בשטח העיקרי בוודאי כשמדובר בפרויקט הכולל שימושים מעורבים. נדרשות כניסות נפרדות, חדרי מדרגות נפרדים ומעליות נפרדות. התכנית מקנה שטח שירות של 10 מ״ר עבור 230 מ״ר עיקרי בשימוש תיירות. בשימוש מגורים הוקנה שטח שירות בשיעור 10%, לא כולל שטח ממ״קים. לא בכדי נקבע בתכנית כי ניתן לנייד שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות בכל השימושים, ניתן לנייד זכויות בניה ממסחר לתיירות וכן ניתן לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים למעט ניוד זכויות בניה משימושי תיירות לשימושים אחרים. ניוד השטחים הינו הכרח ואילוץ תכנוני ולא בחירת היזם.

לפיכך, לשיטתו בבחינת ההשבחה יש לערוך השוואה בין השטח והתמהיל המבוקש לבין שווי הנכס במצב הקודם, זאת בשונה משומת המשיבה.

נוכח הנתונים הפיזיים של המגרש מתחייב ניוד שטח עיקרי ושטח שירות סחירים לשטח שירות לשימושי תיירות ומגורים. השמאי הציג את הנתונים הבאים מתכנית ההיתר:

המרת שטח עיקרי ממסחר לתיירות	15.05 מ״ר
המרת שטח עיקרי בשימוש מסחר לשטח שירות בשימוש תיירות	176.16 מ״ר
המרת שטח עיקרי לשירות בשימוש מגורים	205.71 מ״ר
המרת שטח שירות בשימוש מסחר לשטח שירות בשימוש מגורים	34.74 מ״ר

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

לטענת שמאי המבקשת בחינת ההשבחה בשומת המשיבה נערכה בהסתמך על תמהיל השימושים ושטח הבניה לפי התכנית ולא כמבוקש, זאת למרות שמדובר במימוש בדרך היתר.

במצב החדש מימוש בשיעור 99.4%[5] מהזכויות המוקנות למטרות עיקריות, את יתרת הזכויות המוקנות לשטח עיקרי בשיעור של 0.6% וסה"כ יתרת הזכויות המוקנות (עיקרי ושירות) בשיעור של 1.4% לא ניתן לנצל במגבלות התכנית.

המבקשת הציגה מסמך מיום 14.12.2023 אשר נערך לבקשתה ע"י מרש אדריכלים בע"מ לפיו תכנית הבקשה להיתר מהווה את התכנית האופטימלית לניצול מקסימלי של שטחים עיקריים בהתאם לדרישת היזם. הוצהר כי לא קיימת אפשרות לתכנן את הפרויקט באופן שיביא לניצול גבוה יותר של שטח עיקרי בהתחשב בהוראות התכנית לרבות מגבלת גובה, תכסית וקווי בניין וכן דרישות שונות של הרשויות לרבות הג"א, בטיחות וכיבוי אש, מחלקת שימור, משרד התיירות, מחלקת פיתוח בעירייה, איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

לטענת שמאי המבקשת היטל ההשבחה צריך להיבחן בהתאם לשימוש המיטבי. שמאי המשיבה בחנו השבחה רעיונית מזכויות אותן לא ניתן לנצל ללא ניוד זכויות. השטחים המוקנים ללא ניוד הזכויות כוללים פחת תכנוני ואינם תואמים את נתוני ההשוואה.

לטענת שמאי המבקשת על מנת לאמוד את ההשבחה במימוש חלקי יש צורך לעמוד בשני מבחנים: לאמוד את ההשבחה בשימוש מיטבי ושאחוז המימוש בנכס יהיה חלקי. בענייננו אין עמידה בשני המבחנים. לא קיימת כלל השבחה ושיעור המימוש הוא 99.4%, את יתרת השטח לא ניתן לממש. מכאן שאין רלוונטיות לפסיקה אליה הפנתה המשיבה בעניין מימוש חלקי.

לטענת שמאי המבקשת ככל וטענותיו לא תתקבלנה יש לקבוע את שיעור המימוש בהתאם לעקרון שנקבע ב**בר"מ 6589/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' דוד זעירא**, כיחס שבין שווי הקרקע במימוש המבוקש פחות שווי הקרקע במצב הקודם לבין שווי הקרקע בהתאם לזכויות מוקנות פחות שווי הקרקע במצב הקודם. שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 3899/144 בה הפנה השמאי המכריע להחלטה בערר סיטי מרקט רזידנט[6] שבה נקבע כי יש לפעול בהתאם להלכת זעירא ולסטות ממנה רק במקרי קצה בהם שימוש בנוסחה מביא לתוצאות לא נכונות. באותם מקרים תידרש התאמה לנוסחה, אך לא ביטולה.

זאת ועוד, בבחינת השבחה בדרך של היתר אין להביא בחשבון את תרומת הממ"קים והממ"מים, שכן הם פטורים מהיטל השבחה, בהתבסס על העקרון שנקבע ב**ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מאחר ומדובר במימוש בדרך של היתר בניה. טענת שמאי המשיבה כי בקביעת שיעור המימוש החלקי הביאו בחשבון פטור לממ"קים אינה נכונה.

[5] 99.4%= 2,255 מ"ר עיקרי/2,240.41 מ"ר עיקרי מבוקש. 2,240.41 מ"ר= 1,843.49 מ"ר עיקרי מבוקש+ 15.05 מ"ר עיקרי מנויד ממסחר למלונאות+ 176.16 מ"ר עיקרי מנויד ממסחר לשטח שירות למלונאות+ 205.71 מ"ר עיקרי מגורים מנויד לשטח שירות למגורים.

[6] ערר 250-260/16 סיטי מרקט רזידנט בע"מ ומגדלי השוק בניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

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

בתגובה לשאלת שמאית המשיבה מדוע המבקשת יזמה תכנית ללא כדאיות כלכלית טען נציג המבקשת כי הקרקע נרכשה לאחר הודעה על הכנת תכנית מתאר לעיר העתיקה מס׳ 605-0450627 לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ולאחר סעיף 78 לחוק ולכן לא היה ניתן לממש זכויות בהתאם למצב קודם והמבקשת פעלה להכנת תכנית נקודתית לצורך זירוז הליכי התכנון. זאת ועוד, הכנה ואישור של תכנית בניין עיר חדשה לא ישפרו את אופן מימוש זכויות הבניה שכן תכנית המתאר שבהכנה קובעת כי באזור תכנון 2A מספר הקומות המקסימלי מעל קומת הכניסה הקובעת הוא 3 קומות וקווי הבניין הם אפס.

טיעוני המשיבה

שומת המשיבה נערכה בהסתמך על תמהיל השימושים והשטחים שנקבעו בתכנית מס׳ 605-0791558. לעמדת שמאי המשיבה ניוד שטח בין השימושים השונים ומשטח עיקרי לשירות מהווה מימוש חלקי של התכנית.

במסמך מיום 1.10.2023 בחנו שמאי המשיבה השבחה בגין מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר. שיעור המימוש מבטא את היחס בין שווי המימוש המבוקש ביחס לשווי הזכויות המוקנות בתכנית מס׳ 605-0791558 (שווי מצב חדש של החלקה בשלמות). בהתאם לסעיף 7(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה במקרה של מימוש חלקי החייב ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל. לפיכך, ראשית יש לחשב את היטל ההשבחה בגין מימוש מלא מתכנית 605-0791558 ולאחר מכן לחשב את שיעור המימוש החלקי. קיימות שתי גישות מקובלות לאומדן שיעור המימוש החלקי: קלמן[7] וזעירא[8]. **בעמ״נ 34625-04-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ׳ סאמר מסוודי** נקבע כי העקרון שנקבע בפסק הדין של בית המשפט המחוזי בעניין זעירא אינו בגדר הלכה מנחה לכל המצבים או הקטגוריות שבהם נדרש חישוב היטל השבחה עקב מימוש חלקי בדרך של הוצאת היתר בניה. נקבע שפסק הדין כהלכה מחייבת מתייחס לקטגוריות מסוימות של מקרים, כפי שהדבר הובהר בהחלטת בית המשפט העליון.

לטענת שמאי המשיבה בית המשפט העליון קבע שנוסחת זעירא מתאימה למצבים בהם התכנון החדש כולל רכיבים תכנוניים שנכללו בתכנון הקודם. במקרה הנדון המימוש המבוקש כולל שינוי ייעוד ממסחר למסחר, מגורים ומלונאות ולכן הגישה המתאימה היא גישת קלמן.

הובא בחשבון כי שיעור המימוש החלקי הוא 80%, זאת בהסתמך על התחשיב הבא בגישת קלמן:

[7] ערר 289/11 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ׳ פרידה קלמן.
[8] עמ״נ 17069-03-15 דוד זעירא נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

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

תיאור	שטח ברוטו מבוקש במ״ר	שווי מ״ר מבונה	שווי מצב חדש	שיעור חלק יחסי לייעוד	עלויות שימור מיוחסות	שווי מצב חדש בניכוי עלויות שימור מיוחסות
מסחר בק״ק	169	₪ 4,500	₪ 761,175	28%	₪ 248,466	₪ 512,709
מלונאות	407	₪ 2,000	₪ 815,080	7%	₪ 58,896	₪ 756,184
מגורים	[9]1,788	₪ 2,500	₪ 4,471,150	66%	₪ 592,638	₪ 3,878,512
שווי מצב חדש מימוש חלקי						₪ 5,147,405
שווי מצב חדש בשלמות (ראה סעיף 8.1 לעיל)						₪ 6,435,000
שיעור מימוש						0.8
השבחה במימוש חלקי לפי קלמן						₪ 1,539,782

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי השטח שממומש בדרך של בקשה להיתר שואף למימוש מלא טענו שמאי המשיבה כי עמדה זו לא ברורה. שטח בייעוד מסחר הוסב למלונאות ולא נוצלו כל זכויות הבניה למגורים. לטענת שמאי המשיבה ההשבחה שנבחנה למלוא הזכויות המוקנות בתכנית אינה רעיונית, שכן בבחינה מול גורמים במחלקת הנדסה בעירייה הזכויות המוקנות ניתנות למימוש במגרש הנדון. זאת ועוד, נשאלת השאלה כי ככל והמימוש הנדון מהווה מימוש מלא איך ההשבחה הייתה מחושבת במימוש מלא בדרך של מכר. לאור האמור לעיל, יש להביא בחשבון השבחה מלאה לזכויות המוקנות בתכנית ואז לבחון את המימוש במסגרת תכנית הבקשה להיתר.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת טענו שמאי המשיבה כי בבחינת ההשבחה במימוש מלא לא הביאו בחשבון פטור לשטח הממ״קים, אך בתחשיב המימוש החלקי כן הביאו אותו בחשבון.

לטענת שמאי המשיבה תמוה שהמבקשת יזמה תכנית נקודתית הכוללת עירוב שימושי מסחר מלונאות ומגורים כאשר אין כדאיות כלכלית לתכנית. זאת ועוד, לטענת שמאית המשיבה יוזם רציונלי לא היה מגיש תכנית בקשה להיתר ללא כדאיות כלכלית.

הכרעה

שומת המשיבה נערכה בהסתמך על תמהיל השימושים והשטחים שנקבעו בתכנית מס׳ 605-0791558. לעמדת שמאי המשיבה ניוד שטח בין השימושים השונים ומשטח עיקרי לשירות מהווה מימוש חלקי של התכנית. שומת המבקשת נערכה בהסתמך על תכנית הבקשה להיתר המשקף לשיטתה מימוש מלא ומיטבי של התכנית.

הבניין המבוקש מאופיין בעירוב שימושים. לצורך מימוש הזכויות נדרשה המרה של שטח עיקרי לשירות ובין השימושים השונים. לפיכך, קיבלתי את עמדת המבקשת כי המימוש המבוקש מהווה את המימוש המיטבי והמלא של זכויות הבניה שמקנה התכנית בהתחשב במאפייני החלקה. יצוין כי שטח הבניה המבוקש ברוטו ממצה את מלוא זכויות

[9] 1,788 מ״ר אקו׳=1,429.29 מ״ר עיקרי+ 471.15 מ״ר שרות ומרפסות* 0.75.

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

הבניה המוקנות[10]. אני סבורה כי יש לדחות את טענת שמאי המשיבה כי בחינת ההשבחה במימוש במכר הייתה מביאה בחשבון את תמהיל השימושים והשטחים שנקבעו בתכנית וזאת בשווי מלא. בהתחשב בכך ששטחי השירות המוקנים לא מספקים בכדי לתמוך בשימוש העיקרי, בעת בחינת ההשבחה במימוש במכר היה מקום להביא בחשבון הפחתה בגין פחת תכנוני.

9.2.2 מרכיב מסחר

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון תמהיל השטח המבוקש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. דהיינו, שטח עיקרי למסחר בסך 169 מ״ר ושטח שירות למסחר בסך 25.35 מ״ר, זאת במקדם שווי 1.0.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון תמהיל השטח בהתאם לתכנית מס׳ 605-0791558, דהיינו הובא בחשבון שטח ברוטו למסחר בסך 450 מ״ר במקדם שווי 1.0.

במסגרת תחשיב המימוש החלקי הובא בחשבון שטח עיקרי למסחר בסך 169 מ״ר במקדם שווי 1.0.

הכרעה

בהתאם להכרעתי בסעיף 9.2.1 לעיל הבאתי בחשבון את השטח המבוקש. דהיינו, שטח עיקרי למסחר בסך 169.15 מ״ר ושטח שירות למסחר 24.68 מ״ר, במקדם שווי 1.0.

9.2.3 מרכיב מגורים

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון תמהיל השטח המבוקש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. דהיינו, שטח עיקרי למגורים בסך 1,357.57 מ״ר במקדם שווי 1.0. מגלם את שטח המרפסות.

לטענת שמאי המבקשת היחס ברוטו נטו בנכס הנדון חריג בגלל עירוב השימושים.

לטענת שמאי המבקשת בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח ברוטו למגורים הכולל שטח שירות שאינו סחיר, זאת על אף שהסתמכו על נתוני השוואה למ״ר עיקרי/פלדלת. באומדן ההשבחה בגין רכיב המגורים יש לבצע הפרדה בין שטח עיקרי, שטחי ממ״ק פטורים מהיטל ושטחי שירות שאינם סחירים. שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת בגו״ח 38003/170 בה הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים ושטח שירות למחסנים המהווה שטח סחיר וזאת בהתאם להסכמת הצדדים.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון תמהיל השטח בהתאם לתכנית מס׳ 605-0791558, דהיינו הובא בחשבון שטח ברוטו (עיקרי ושירות) למגורים בסך 1,932 מ״ר במקדם שווי 1.0. במסגרת תחשיב המימוש החלקי הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים בסך 1,429.29 מ״ר במקדם שווי 1.0, שטח שירות ושטחי מרפסות בסך 471.15 מ״ר במקדם שווי 0.75.

[10] סך שטח ברוטו כולל מרפסות שמתירה התכנית 2,622 מ״ר. סך השטח המבוקש כולל שטח מרפסות כעיקרי 2,627.73 מ״ר.

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

לטענת שמאי המשיבה בקביעת ההשבחה בגין המימוש החלקי בדרך של תכנית בקשה להיתר הביאו בחשבון פטור לממ"קים.

הכרעה

בהתאם להכרעתי בסעיף 9.2.1 לעיל הבאתי בחשבון את השטח המבוקש. הבאתי בחשבון שטח עיקרי למגורים בסך 1,357.56 מ"ר במקדם שווי 1.0. הבאתי בחשבון כי ערכי השווי מגלמים מרפסות, לרבות מרפסות גג, זאת בשני מצבי התכנון.
בהתחשב בכך שמדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר ובעקרון שנקבע בעניין חשדר, לא הובא בחשבון שטח הממ"קים.

9.2.4 מרכיב מלונאות

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת קבע שווי קרקע למלונאות בסך 43,000 ₪, זאת בהתבסס על ניתוח שווי בהתאם לגישת ההכנסות, כמפורט בתחשיב סעיף 8.2. שמאי המבקשת הביא בחשבון את המרכיבים כמפורט בסעיף 9.3.3 ובהסתמך על המבוקש 12 חדרים.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון השטח המוקנה מכח תכנית 605-0791558. דהיינו, 240 מ"ר במקדם שווי 1.0. נקבע כי שווי מ"ר מבונה ברוטו בייעוד מלונאות הוא 2,000 ₪, בהסתמך על נתוני השוואה שהוצגו. כבקרה נערך תחשיב בגישת העסק החי למלון הכולל 12 חדרים (ראה סעיף 9.3.3).

הכרעה

בהתאם להכרעתי בסעיף 9.2.1 לעיל הבאתי בחשבון את המבוקש, 12 חדרי אירוח. יצוין כי התכנית מקנה לשימוש מלונאות 230 מ"ר עיקרי ו-10 מ"ר שירות, בעוד שמבוקש שטח עיקרי של 245.05 מ"ר ושטח שירות של 196.84 מ"ר, בחלוקה ל-12 חדרי אירוח. התכנית קבעה כי לא יותר ניוד שטח ממלונאות לשימושים אחרים. יצוין כי שמאי המשיבה הביאו בחשבון את השטח המוקנה דהיינו 240 מ"ר ברוטו ובתחשיב בגישת העסק החי הביאו בחשבון 12 חדרים כמבוקש.

9.2.5 עלויות עודפות

טיעוני המבקשת

<u>עלות עודפת לחפירת מרתף</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות עודפת לבניית חדר משאבות ומאגר מים מתוקים בשטח של 42 מ"ר בקומת מרתף. לטענת שמאי המבקשת הקמת חדר משאבות ומאגר מים מתוקים הינה דרישה מחייבת של הוועדה המקומית. העלות שהובאה בחשבון הינה בסך 150,000 ₪ בהתאם לחוות דעת מהנדס אינסטלציה מיום 8.11.2023.
בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי העלות העודפת מתקזזת בשני מצבי התכנון טענו שמאי המבקשת כי הצורך במשאבות מים מתוקים הינו לשימושי מגורים ומלונאות אשר לא קיימים במצב קודם בו השימוש מסחרי בלבד.

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

<u>עלות חיזוק ושימור עודפת</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות שימור עודפת בסך 900,000 ₪, זאת בהתבסס על חוות דעת מהנדס שימור מבנים מיום 2.7.2023, בהזמנת המבקשת, כמפורט להלן-

תיאור	מחיר ללא מע"מ
תוספת יועצים לליווי הפרויקט, אדריכל ומהנדס שימור	100,000 ₪
פירוק ושימור אלמנטי גמר כולל מרצפים וחלונות	60,000 ₪
חיזוק יסודות, ביסוס עמוק בכלונסאות	70,000 ₪
חיזוק תקרה/ החלפת תקרה קונסטרוקציית פלדה	35,000 ₪
תכנון חיזוק למבנה - כולל תקן 413 קונסטרוקציית פלדה	250,000 ₪
תכנון תמיכות לכל הקירות והפתחים במהלך הביצוע כולל שימוש בטפסות חד צדדיות	95,000 ₪
תכנון מערכות טרנספורמציה לגישור מעל המבנה לשימור כולל קורות ותקרות טרנסטפורמציה	290,000 ₪
סך עלויות השימור לנכס הנדון	900,000 ₪

עקרונות השימור המחייבים של מבנה בדרגת שימור ב-2 הם:

א. שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה וחללים ציבוריים תוך מימוש מרבית זכויות הבניה החלות במגרש ו/או המתחם.

ב. שמירה על קטעי חזית מקוריים או אלמנטים אדריכליים מקוריים ושילובם בבניה החדשה בכפוף להנחיות השימור שיינתנו על ידי יחידת השימור.

ג. ניתן להציע שינויים פונקציונליים בתיאום מראש עם יחידת השימור בחזית אחורית בלבד בתנאי ששינויים אלו יישמרו על המאפיינים של סגנון הבניה.

ד. שימור ושחזור ייעשו ככל הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקורית בדגש על חזיתות המבנה.

ה. ביצוע סקר ותיעוד מפורט עפ"י הנחיות יחידת השימור.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה בתגובתם לשומת המבקשת, שטח המבנה לשימור, עפ"י תיק התיעוד, הוא 103 מ"ר. לטענת שמאי המבקשת בהתאם לתיק התיעוד על המבקשת לשמר את המבנה הסמוך הממוקם במגרעת בפינתה הדרום מערבית של החלקה ובהתאם לסעיף 6.6(יג) של התכנית תנאי לאכלוס המבנה ו/או טופס 4 ושחרור ערבות הוא שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות מחלקת השימור העירונית שהעבודות בוצעו במלואן.

בהתייחס לשומה מכרעת בגו"ח 7083/8 אליה הפנו שמאי המשיבה בתגובתם טען שמאי המבקשת כי השומה עוסקת בעלויות שימור ברמת מעטפת, השונה מרמת השימור בנכס הנדון ולמועד קובע 19.9.2008. בענייננו יש צורך בפירוק ושימור, חיזוק יסודות לפי תקן 413 והקמת מערכת טרנספורמציה לגישור מעליה בונים את תוספת הבניה. בהתייחס לשומה מכרעת בגו"ח 30130/28 אליה הפנו שמאי המשיבה טען שמאי המבקשת כי היא מחזקת את עמדתו. שכן השמאי המכריע קבע בה שיש להביא בחשבון עלויות שימור עודפות בהתאם לחוות דעת מהנדס שימור לנכס הנישום וכי הוא סבור שדרך המלך

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

לצורך קביעת עלויות עודפות היא באמצעות כתב כמויות הכולל ביאור של העבודות הנדרשות ועלותן.

טיעוני המשיבה

<u>עלות עודפת לחפירת מרתף</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון עלות עודפת לחפירת מרתף לחדר משאבות ולמאגר מים. לטענת שמאי המשיבה עלות עודפת לבניית קומת המרתף קיימת בשני מצבי התכנון ולכן אין להביאה בחשבון שכן היא מתקזזת.

<u>עלות חיזוק ושימור עודפת</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות שימור עודפת בסך 900,000 ₪ בהתאם לחוות דעת מהנדס שימור מבנים מיום 2.7.2023, זאת בגיבוי הוועדה המקומית. יחד עם זאת בתגובה לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי עלות השימור שהובאה בחשבון על ידם משקפת עלות שימור עודפת בסך 12,500 ₪ למ״ר[11]. לטענת שמאי המשיבה ערך זה גבוה באופן חריג, מהנקבע בשומות מכרעות כדלקמן-

א. במסגרת שומה מכרעת בגו״ח 7083/8 (רח׳ אילת 46, תל אביב-יפו) למועד קובע 19.9.2008 שעניינה דירת מגורים הממוקמת במבנה מגורים הכולל חזית מסחרית לשימור, שמאי המבקשת הציג עלות שימור עודפת למ״ר מעטפת בסך 1,500 ₪.

ב. במסגרת שומה מכרעת בגו״ח 30130/28 (רח׳ מקור חיים 55, ירושלים) למועד קובע 14.10.2017, שעניינה מבנה מגורים חד קומתי לשימור, סקר השמאי המכריע מס׳ שומות מכרעות[12] לנכסים לשימור בעיר ירושלים וקבע עלות שימור עודפת בסך 1,400 ₪ למ״ר.

הכרעה

<u>עלות עודפת לחפירת מרתף</u>

בהתאם להכרעתי בסעיף 9.1 לעיל השימוש המיטבי בקומה א׳ במצב הקודם הוא מגורים. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי עלות עודפת לחפירת מרתף לחדר משאבות ולמאגר מים. קיימת בשני מצבי התכנון ולכן אין להביאה בחשבון שכן היא מתקזזת.

<u>עלות חיזוק ושימור עודפת</u>

המבקשת הציגה חוות דעת מטעמה, אשר נערכה ע״י מהנדס שימור, לפיה עלויות חיזוק ושימור המבנה מסתכמות בסך של 900,000 ₪. המשיבה לא הציגה חוות דעת מטעמה ואימצה את הערך האמור בשומתה. בחנתי והחלטתי לקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה.

בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי בשומות מכרעות הובאו בחשבון עלויות שימור נמוכות משמעותית למ״ר, יצוין כי מרכיב משמעותי מהעלות העודפת בעניינו הוא עלות

[11] 12,500 ₪= 72 מ״ר/ 900,000 ₪.

[12] בגו״ח 30043/109 (1,033 ₪ למ״ר), 30043/30 (2,350 ₪ למ״ר) (900 ₪ למ״ר)42-30002/37, 30074/12 (1,385 ₪ למ״ר).

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

חיזוק המבנה ויסודותיו וכן תכנון והקמת מערכת טרנספורמציה אשר תאפשר בינוי מעל המבנה הקיים.

לאור האמור, הבאתי בחשבון עלות עודפת לחיזוק ושימור בסך 900,000 ₪.

9.3 ערכי שווי

9.3.1 ערכי שווי למסחר

עמדת המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למסחר הוא 4,750 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

א. בשומה מכרעת בגו״ח 38003/170 (רחוב הדסה 30, העיר העתיקה באר שבע) למועד קובע 7.3.2020 אשר דנה בפרויקט מגורים ומסחר, נקבע שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 4,094 ₪. לאחר הצמדה למדד מחירי הדירות באזור הדרום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשיעור 11% מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 4,550 ₪. לטענת שמאי המבקשת המועד הקובע בשומה המכרעת האמורה הינו במהלך משבר הקורונה ואילו המועד הקובע בענייננו הוא לאחר היציאה מהמשבר.

ב. הסכמי שכירות בנכס הנדון-

ביום 19.5.2020 נערך ונחתם הסכם שכירות לפיו עסק לאלקטרוניקה לרכבים שוכר את המבנה הקיים תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 10,000 ₪ בתוספת מע״מ. תקופת השכירות הינה ל-6 חודשים החל מיום 1.9.2020 וכלה ביום 31.2.2021. קיימת תקופת אופציה בת 6 חודשים.

ביום 2.1.2022 נערך ונחתם חידוש להסכם השכירות לפיו עסק לאלקטרוניקה לרכבים שוכר את הנכס הנדון תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 8,000 ₪ בתוספת מע״מ. תקופת השכירות החל מיום 1.1.2022 וכלה ביום 31.12.2022.

להלן ניתוח שערך שמאי המבקשת להסכמי השכירות:

דמ״ש ראויים לחודש בממוצע	9,000 ₪
דמ״ש ראויים שנתיים	108,000 ₪
שיעור היוון שנתי כולל	7%
שווי הנכס לצמיתות במעוגל	1,543,000 ₪
בניכוי יזמות (20%)	1,285,833 ₪
עלות בניה כוללת	(247,000 ₪)
יתרה לקרקע למסחר במעוגל	1,039,000 ₪
שטח אקוויוולנטי בנכס הנדון	211.86 מ״ר אקו׳[13]
שווי מ״ר מבונה למסחר במעוגל	4,900 ₪

[13] 211.86 מ״ר אקו׳= 46 מ״ר בנוי מסחרי* מקדם שווי 1.0+ 128 מ״ר סככה* מקדם שווי 0.35+ 11 מ״ר מחסן* מקדם שווי 0.5+ 168.6 חצר (20%)* מקדם שווי 0.25+ 489.4 חצר שולית* מקדם שווי 0.15.

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

ממוצע משוקלל לשווי מ״ר מבונה למסחר-

תיאור	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ
שומה מכרעת בגו״ח 38003/170	₪ 4,550	50%	₪ 2,275
הסכמי שכירות בנכס הנדון	₪ 4,900	50%	₪ 2,450
שווי מ״ר מבונה למסחר במעוגל			₪ 4,750

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי בשומת המבקשת לא הוצגו נתוני השוואה טען שמאי המבקשת כי התבסס על שומה מכרעת בגו״ח 38003/170 בה נסקרו מספר נתוני השוואה לקביעת שווי מ״ר מבונה.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי הסכמי השכירות בנכס הנדון אינם משקפים שימוש מיטבי טען שמאי המבקשת כי טענה זו אינה רלוונטית שכן יש להביא בחשבון את ערכי השווי בהתאם לשימוש בפועל.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למסחר הוא 4,500 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

א. נתוני מכר של עסקאות השוואה לשטחי מסחר בעיר העתיקה כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר
1.3.2023	העצמאות 36	38003/19	14	₪ 180,000	₪ 12,900
8.3.2022	הרצל 35	38005/270	33	₪ 480,000	₪ 14,500
20.2.2022	טרומפלדור 83	38003/102	19	₪ 335,000	₪ 17,600
14.10.2021	קרן קיימת לישראל 80	38003/233	50	₪ 650,000	₪ 13,000

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בעיר העתיקה כמפורט להלן:

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
38003/170	הדסה 30	7.3.2020	₪ 4,094
38004/157	טרומפלדור 13	13.6.2017	₪ 4,200

בתגובה לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת לא הציג עסקאות השוואה לנכסים דומים מהם ניתן ללמוד על שווי הנכס. שמאי המבקשת התבסס על גישת היוון הכנסות, תוך ניתוח הסכם השכירות בנכס הנדון. לטענת שמאי המשיבה הנכס הנדון אינו מנצל בצורה מיטבית את זכויות הבניה המוקנות, המבנה ותיק מאוד וברמת גמר ירודה. הוא סיים את החיים הכלכליים שלו ואינו תורם לשווי. הסכם השכירות משקף דמי שימוש. לטענת שמאי המשיבה שמאי המבקשת הביא בחשבון יזמות בשיעור 20%, שיעור המקובל בפרויקטים חדשים. לטענת שמאי המשיבה יש לבחון ערכים למועד הקובע ולא להביא בחשבון ערכים שנקבעו למועדים רחוקים עם הצמדה למדד.

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

הכרעה

הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי למסחר. לעמדת שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למסחר במועד הקובע הוא 4,500 ₪ בעוד שלעמדת שמאי המבקשת שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 4,750 ₪.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים. העדפתי להסתמך על נתוני מכר לחנויות אשר הוצגו בשומת המשיבה מהם מתקבל שווי מ״ר בנוי למסחר בסביבה בגבולות 14,500 ₪ לחנויות קטנות. בהתחשב בהיקף, במיקומו היחסי של הנכס, בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 6,000 ₪ מצאתי לנכון לאמץ את הערך שנקבע בשומת המבקשת, 4,750 ₪ למ״ר מבונה למסחר במועד הקובע.

9.3.2 ערכי שווי למגורים

עמדת המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למגורים הוא 2,300 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

א. נתוני מכר של עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בנות 2 חדרים, בשטח פלדלת 45-63 מ״ר הממוקמות לטענת שמאי המבקשת במיקום עדיף על פני הנכס הנדון, כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	גו״ח	קומה	שטח פלדלת במ״ר	תמורה	מקדם התאמה	תמורה מתואמת למ״ר
3.9.2023	בזל 29, שכונה א׳	38262/38	3/17	45	775,000 ₪	0.90	15,500 ₪
3.10.2022	בזל 29, שכונה א׳	38262/38	12/17	48	880,000 ₪	0.81	14,850 ₪
9.1.2022	בזל 29, שכונה א׳	38262/38	15/17	48	900,000 ₪	0.78	14,625 ₪
22.11.2021	בזל 29, שכונה א׳	38024/73	3/17	45	870,000 ₪	0.90	17,400 ₪
21.10.2021	הגאולים 15, שכונה ג׳	38030/141	1/6	45	743,000 ₪	0.92	15,190 ₪
8.10.2021	בזל 29, שכונה א׳	38262/38	8/17	48	860,000 ₪	0.85	15,229 ₪
12.7.2021	הגאולים 15, שכונה ג׳	38030/141	3/7	45	750,000 ₪	0.90	15,000 ₪
7.7.2021	בזל 29, שכונה א׳	38262/38	1/17	45	868,000 ₪	0.92	17,746 ₪
20.6.2021	בזל 29, שכונה א׳	38262/38	6/17	45	880,000 ₪	0.87	17,013 ₪
14.6.2021	יצחק אבינו 1, שכונה ד׳	38075/94	4/15	45	805,000 ₪	0.90	16,100 ₪
4.11.2020	הגאולים 15, שכונה ג׳	38030/141	4/5	45	750,000 ₪	0.95	15,833 ₪
25.5.2020	הגאולים 15, שכונה ג׳	38030/141	2/7	45	720,000 ₪	0.95	15,200 ₪
12.3.2020	רגר 2, שכונה ד׳	38075/96	7/12	63	1,115,001 ₪	0.80	14,159 ₪
9.3.2020	עולי הגרדום 19, שכונה ג׳	38030/30	2/16	46	750,000 ₪	0.95	15,489 ₪
ממוצע שווי מ״ר בנוי פלדלת מגלם מרפסת				47			15,667 ₪

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

בניכוי מע"מ, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 9,380 ₪[14] מתקבל שווי מ"ר מבונה 1,800 ₪ במעוגל. לטענת שמאי המבקשת, נתוני ההשוואה דומים לדירות המתוכננות. קהל היעד דומה: משקיעים לצורך השכרה לצעירים ולסטודנטים. זאת למעט המיקום. הנכס הנדון מאופיין באוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי נמוך.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי השטח שהובא בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה הוא לא שטח פלדלת שכן לחלק מהנכסים צמודה מרפסת טען שמאי המבקשת שהביא בחשבון שטח רשום שכן הערך שקבע מגלם מרפסות ובכל מקרה ככל שהשטח שמובא בחשבון גדול יותר שווי מ"ר מבונה למגורים יורד.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי פרויקט "אוקספורד" ברחוב בזל 29 דומה במאפייניו לרכיב המלונאות ולא המגורים טען שמאי המבקשת כי בהתאם לתכנית 605-0899989 הקרקע מיועדת לדיור מיוחד עם חלופה של דירות קטנות למגורי סטודנטים, עובדי כוחות הביטחון, עולים ודיור מוגן למטרת שכירות בלבד.

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כמפורט להלן-

(1) בשומה מכרעת בגו"ח 38003/170 (רחוב הדסה 30, העיר העתיקה באר שבע) למועד קובע 7.3.2020 הכולל פרויקט מגורים ומסחר, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,210 ₪. לאחר הצמדה למדד מחירי הדירות באזור הדרום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשיעור 11% מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,450 ₪. ניתוח שווי מ"ר מבונה הוא לשטח פלדלת ממוצע של 70 מ"ר ומגלם מרפסת. לטענת שמאי המבקשת ההתאמה לשוליות מתקזזת עם ההפחתות בגין עירוב שימושים ובגין קרבה לבית העלמין המוסלמי.

(2) בשומה מכרעת בגו"ח 38464/1 (מגרש 111 לפי תכנית 605-0225284, שכונת פארק הנחל באר שבע) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,300 ₪, למועד קובע 13.6.2018. ניתוח שווי מ"ר מבונה הוא לשטח פלדלת ממוצע של 112.8 מ"ר ומגלם מרפסות ומחסנים.

ממוצע משוקלל לשווי מ"ר מבונה למגורים-

תיאור	שווי מ"ר מבונה פלדלת מגלם מרפסת	משקל	סה"כ
עסקאות השוואה	1,800 ₪	30%	540 ₪
שומה מכרעת בגו"ח 38003/170	2,450 ₪	70%	1,715 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים במעוגל			2,300 ₪

בתגובה לערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה הפנה שמאי המבקשת לשומה היפותטית לבדיקת היתכנות כלכלית במתחם העיר העתיקה שנערכה על ידי שמאי המשיבה בה קבעו שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה למגורים בעיר העתיקה בסך 1,800 ₪ למועד קובע

[14] לפי מחירון דקל לחודש 10/2021. עלות הבניה מגלמת העמסת עלויות עקיפות בשיעור 30%, העמסת שטחי שירות בשיעור 42% (בהתאם לבקשה להיתר) והעמסת עלות בניית מרפסות.

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

11/2020, בהסתמך על עסקאות משנת 2019, לאחר הצמדה למדד מחירי הדירות באזור הדרום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמדד מחירי הדירות החדשות בכל הארץ מתקבל שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בגבולות 1,900-2,000 ₪.

זאת ועוד, שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח ברוטו בעוד הם מתבססים על שומות מכרעות בהן ההתייחסות היא לשטח פלדלת.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למגורים 2,500 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

א. נתוני מכר של עסקאות השוואה לדירות מגורים בחלקה הצפון מערבי של העיר העתיקה כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	גו״ח	קומה	שטח במ״ר	חדרים	תמורה	תמורה למ״ר
19.4.2023	המוכתר 6	38035/85	7/12	154	5	1,780,000 ₪	11,600 ₪
29.3.2023	רמב״ם 57	38035/84	8/13	147	4	1,690,000 ₪	11,500 ₪
7.9.2022	המוכתר 4	38035/85	6/12	150	5	1,725,000 ₪	11,500 ₪
8.8.2022	המוכתר 4	38035/85	4/12	150	5	1,730,000 ₪	11,500 ₪
3.1.2022	המוכתר 4	38035/85	9/12	131	5	1,550,000 ₪	11,800 ₪
16.12.2021	המוכתר 6[15]	38035/85	12/12	120		1,520,000 ₪	12,700 ₪
ממוצע				142	4.8		11,767 ₪

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בעיר העתיקה כמפורט להלן:

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
38003/170	הדסה 30	7.3.2020	2,210 ₪
38004/157	טרומפלדור 13	13.6.2017	2,100 ₪

בתגובה לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי השטח שהובא בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה בשומת המבקשת אינו שטח פלדלת שכן לחלק מהנכסים צמודה מרפסת. לטענת שמאי המשיבה פרויקט ״אוקספורד״ ברחוב בזל 29 הממוקם בסמיכות למכללת ״סמי שמעון״ דומה במאפייניו לרכיב המלונאות ולא המגורים, היחידות נמכרות להשקעה להשכרה לסטודנטים או לאגודת צה״ל המקצה יחידות לחיילים. לטענת שמאי המשיבה יש לבחון ערכים למועד הקובע ולא להביא בחשבון ערכים שנקבעו למועדים רחוקים עם הצמדה למדד.

[15] יצוין כי עסקה זו לא אותרה על ידי.

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

הכרעה

הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי למגורים. לעמדת שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע הוא 2,500 ₪ בעוד שלעמדת שמאי המבקשת שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 2,300 ₪.

בהעדר נתוני השוואה ישירה של מגרשים המיועדים למגורים בסביבה ואף בהעדר נתוני מכר ברי השוואה של דירות מגורים חדשות בסביבה אני סבורה כי נתוני ההשוואה מהפרויקט ברחוב בזל 29 בשכונה א׳[16], תוך עריכת התאמות נדרשות, הם המתאימים ביותר כנתוני השוואה בענייננו. להלן נתוני ההשוואה מהפרויקט אשר נערכו בסמוך למועד הקובע, אותם הבאתי בחשבון:

תאריך	שטח רשום במ״ר	קומה	תמורה	תמורה למ״ר
16.10.22	45	3/17	800,000 ₪	17,778 ₪
3.10.22	48	12/17	880,000 ₪	18,333 ₪
1.9.22	45	12/17	910,000 ₪	20,222 ₪
6.6.22	45	8/17	865,000 ₪	19,222 ₪
9.1.22	48	15/17	900,000 ₪	18,750 ₪
22.11.22	45	3/17	870,000 ₪	19,333 ₪
8.10.221	48	8/17	860,000 ₪	17,917 ₪
23.9.21	45	8/17	900,000 ₪	20,000 ₪
7.7.21	45	1/17	868,000 ₪	19,289 ₪
20.6.21	45	6/17	880,000 ₪	19,556 ₪
2.6.21	45	1/17	870,000 ₪	19,333 ₪
שווי ממוצע למ״ר בנוי בפרויקט נתון ההשוואה				19,067 ₪

לאחר שהבאתי בחשבון התאמה למיקום ולעירוב שימושים במקדם 0.85, מתקבל שווי מ״ר בנוי למגורים במועד הקובע בסך 16,200 ₪. יצוין כי בחוות דעת לאומדן כדאיות כלכלית מיום 2.7.2023 שנערכה ע״י המבקשת הוערך שווי מ״ר בנוי בדירות בסך 17,750 ₪ לא מגלם מרפסות בקומות א׳ וב׳ ושווי מ״ר בנוי בסך 18,500-19,000 ₪ לא מגלם מרפסות בקומה העליונה, כל זאת ליום 1.12.2021.

בחילוץ הבאתי בחשבון הפחתה למע״מ, רווח יזמי בשיעור 18%, ועלות בניה בסך 8,800 ₪ מגלמת עלויות עקיפות בהתחשב בשיעור שטחי השירות והקמת מרפסות. מתקבל שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע בסך 2,900 ₪ במעוגל.

יצוין כי בשומה מכרעת בגו״ח 38003/170 אליה הפנו הצדדים נקבע אומדן השווי תוך חילוץ משווי דירות ותיקות בשטח 97-67 מ״ר, בעוד ששטח דירה ממוצע בענייננו הוא

[16] אלו שהוצגו בשומת המבקשת ונוספות שנמצאו על ידי באתר רשות המיסים.

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

46.8 מ״ר. זאת ועוד, הובאו בחשבון התאמות למיקום, לאפיון סביבתי ולמרכיב פוטנציאל. לאור האמור, בחרתי שלא להסתמך על הערך שנקבע בה ליום 7.3.2020.

9.3.3 ערכי שווי למלונאות

עמדת המבקשת

כמפורט בסעיף 8.2 לעיל שמאי המבקשת קבע שווי קרקע למלונאות בסך 43,000 ₪ זאת בהתבסס על ניתוח שווי בהתאם לגישת ההכנסות, בהתחשב במרכיבים הבאים:

שיעור תפוסה

בשומת המבקשת הובא בחשבון שיעור תפוסה ממוצע של 50% זאת בהתבסס על ממוצע שיעור התפוסה לחדרים בעיר באר שבע בין השנים 2010-2018 בהתאם לאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. השמאי הציג נתוני תפוסת חדרים מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בעיר באר שבע כמפורט להלן:

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	ממוצע
50.5%	50.2%	56%	56%	50.1%	50.7%	46.4%	47%	47.6%	50.5%

בהתייחס לטענת שמאית המשיבה הציג שמאי המבקשת נתונים גם לשנים 2021 ו-2022, לפיהם שיעור התפוסה בעיר בשנת 2021 היה 26.3% ובשנת 2022 53.2%. שיעור התפוסה במועד הקובע היה 34.7%.

בהתייחס לכתבה שהעבירה המשיבה היא משנת 2019 ואינה רלוונטית למועד הקובע. זאת ועוד, אין מדובר בנתון עליו ניתן להסתמך אלא בכתבה שיווקית של יזם המבטאת משאלת לב.

שיעור רווח תפעולי

בשומת המבקשת הובא בחשבון רווח תפעולי בשיעור 25%.

השמאי הציג נתוני רווח תפעול של רשת ישרוטל ורשת פתאל כמפורט להלן:

שנה	2022	2021	2020	2019	2018
ישרוטל	18.99%	22.82%	-0.54%	14.84%	14.54%
פתאל	13.68%	16.46%	-39.86%	14.32%	12.31%

מחיר ממוצע ללינה ללילה

בשומת המבקשת הובא בחשבון מחיר ממוצע ללינה ללילה ללא מע״מ בסך 466 ₪, זאת בהתבסס על סקר מחירי לינה ללילה במלונות בעיר באר שבע במהלך המחצית השנייה לשנת 2021 כמפורט להלן-

השמאי הציג מחירי לינה למלונות בעיר העתיקה באר שבע (כוללים 23-4 חדרים), לא כולל ארוחת בוקר, כמפורט להלן:

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

שם המלון	חדר לזוג אמצע שבוע 12/2021	חדר לזוג סופ״ש 12/2021	חדר לזוג אמצע שבוע 5/2022	חדר לזוג סופ״ש 5/2022	חדר לזוג אמצע שבוע 8/2022	חדר לזוג סופ״ש 8/2022	ממוצע ללילה כולל מע״מ
אלאדין	400 ₪	400 ₪	400 ₪	400 ₪	400 ₪	400 ₪	400 ₪
אנילביץ	550 ₪	550 ₪	550 ₪	550 ₪	550 ₪	550 ₪	550 ₪
טרומפלדור	495 ₪	495 ₪	495 ₪	495 ₪	495 ₪	495 ₪	495 ₪
לה פינקה	600 ₪	600 ₪	600 ₪	600 ₪	700 ₪	700 ₪	633 ₪
ממוצע כולל מע״מ							520 ₪
ממוצע לא כולל מע״מ							444 ₪
מקדם התאמה בגין מלון חדש (5%)							466 ₪

<u>עלות בניה כוללת</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות בניה כוללת בסך 2,952,000 ₪, כבשומת המשיבה. העלות משקפת עלות בניה לחדר בסך 246,000 ₪.

<u>מענק משרד התיירות</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון פוטנציאל לקבלת כספי מענק ממשרד התיירות בשיעור 20% מסך העלויות. הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי וודאות לקבלת המענק 0.5.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי גישת ההשוואה הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ״ר מבונה למלונאות טען שמאי המבקשת כי בהתאם לפרק ל׳ לקווים המנחים – עריכת שומות לבתי מלון, במקרה בו לא קיימים נתוני השוואה מתאימים, גישת השומה העדיפה היא גישת היוון ההכנסות מ״העסק חי״ בה השמאי מנתח את הפעילות העסקית הסבירה. לטענת שמאי המבקשת נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה שונים באופן מהותי מהנכס הנדון, שכן בנכס הנדון עירוב שימושים, הוא כולל כמות מצומצמת של חדרים (12 חדרים בלבד), הוא מוגדר ברמת מלונית C עירוני והוא אינו ממוקם באזור תיירותי כמו ים המלח ומצפה רמון.

לטענת שמאי המבקשת הכדאיות הכלכלית בהקמת מלון הכולל 12 חדרים בלבד הינה גבולית. לחיזוק טענתו הפנה לפרק ל׳ בקווים המנחים- עריכת שומות לבתי מלון ממנו עולה כי במרבית המקרים בהערכת שווי קרקע לבתי מלון שווי הקרקע נמוך עד שואף לאפס וללא מענקי השקעה העלות הכוללת גבוהה משווי הקרקע לבית מלון. לטענת שמאי המבקשת לאור מספר החדרים המצומצם ומיקומו, המלון דומה לאכסנייה ולא למלון.

השמאי הציג כותרת מכתבה, אשר יש בה לטענתו להעיד על הקשיים בשוק המלונאות. בהתאם לכותרת עפ״י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה רק כ-16 בתי מלון נוספו בישראל בשנים 2020-2022.

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

להלן התייחסותו לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה-

א. מלון לאונרדו בגו״ח 38016/10,39,52 (רחוב הנריטה סולד 4)- לטענת שמאי המבקשת מדובר במלון הכולל 250 חדרים בשטח ממוצע של כ-60 מ״ר לחדר ולכן בעל מאפיינים שונים לחלוטין מנשוא השומה. שמאי המשיבה שגו והביאו בחשבון כי התמורה עבור הציוד והריהוט בסך 15,000,000 ₪ הינה בנוסף לתמורה הכוללת בסך 130,000,000 ₪. בנוסף, העסקה התבצעה בחודש אפריל 2018 ולא בסמוך למועד הקובע.

ב. מלון דורות בנגב גו״ח 38004/134 (רחוב החלוץ 44)- לטענת שמאי המבקשת מדובר במלון במיקום עדיף ובעל מאפיינים שונים לחלוטין מנשוא השומה. זאת ועוד, ניתן להניח כי התמורה מתייחסת לשטח המלון המקורי ובנוסף לשטח ההשלמה ולא רק לשטח ההשלמה. מדובר במלון בוטיק בן 50 חדרים. בכל מקרה מדובר בשטח להשלמה המהווה עסקה של קונה מיוחד ולכן לא משקפת שווי שוק. אין אחידות במועד העסקה שציינו שמאי המשיבה, בהתאם לשומת המשיבה העסקה מיום 12.7.2016, בהתאם להסכם הסבה ההתקשרות מיום 12.11.2016 ובהתאם לאתר רשות המיסים העסקה מיום 12.4.2016. לטענת שמאי המבקשת המצב התיירותי בעיר באר שבע גורם לכך שעד היום לא הוקם בשטח שנרכש הפרויקט והוא אף לא נמצא בהליכי בניה.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למלונאות הוא 2,000 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

א. הסכמי מכר-

(1) בהתאם לחוזה מכר שנערך ונחתם ביום 9.4.2018 נמכרו הזכויות במלון לאונרדו. המלון בן 250 חדרים וסוויטות בשטח ממוצע של 59 מ״ר לחדר, בשטח בנוי של 14,865 מ״ר. הוא מצוי בגו״ח 38016/10,39,52 רחוב הנריטה סולד 4, מרכז אזרחי בבאר שבע. תמורת העסקה 130,000,000 ₪ מתוכם[17] 15,000,000 ₪ עבור ציוד וריהוט. מתקבל שווי 590,000 ₪ לחדר בממוצע ושווי מ״ר בנוי של 8,800 ₪[18] במעוגל.

(2) בהתאם לחוזה מכר שנערך ונחתם ביום 12.7.2016 נמכרה קרקע בשטח של 389 מ״ר המהווה השלמה למגרש ביעוד מלונאות, הקרקע תרמה זכויות של 800 מ״ר עילי ו-2,000 מ״ר תת קרקעי. הנכס מצוי בגו״ח 38004/134 רחוב החלוץ 44, מלון דורות בנגב, בעיר העתיקה בבאר שבע. תמורת העסקה 3,205,000 ₪[19]. מתקבל שווי מ״ר מבונה 1,750 ₪ [20] במעוגל.

ב. הכרעות בהשגה ראשונה-

[17] בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התמורה עבור הציוד והריהוט הינה בנוסף לתמורה הכוללת.
[18] 8,800 ₪= 14,865 מ״ר בנוי/ 130,000,000 ₪.
[19] לפי רשות המיסים עסקה מיום 12.4.16 תמורה 3,750,000 ₪.
[20] 1,750 ₪= (800 מ״ר* מקדם שווי 1.0+ 2,000 מ״ר* מקדם שווי 0.5)/ 3,205,000 ₪.

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

(1) בהכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 39146/8,9,11 מגרש 102 לפי תכנית 3026/מק/20 בשדה בוקר למועד קובע 14.1.2018, נקבעה עלות בניה לחדר בשטח של כ-30 מ״ר בסך 523,000 ₪, שווי קרקע בסך 14,600 ₪ לחדר וכ-500 ₪ למ״ר קרקע. המלון כולל כ-130 חדרים.

(2) בהכרעה בהשגה ראשונה במגרש 4 לפי תכנית 13/101/02/27 במתחם אירוח אקולוגי ״צל מדבר״ הממוקם מזרחית למצפה רמון ובסמוך למכתש רמון למועדים קובעים 1.3.2014 ו-8.12.2014 , נקבע שיעור רנטה על הקרקע 7.5%.

ג. שומת מקרקעין מקיפה (IFRS) שנערכה בגו״ח 40179/4,5 (מלון רימונים אילת לשעבר נפטון) למועד קובע 30.9.2016 לשטח בנוי כולל של 16,903 מ״ר. המלון כולל 277 חדרי אירוח וסוויטות. מהשומה עולה כי 66.67% מהזכויות במקרקעין נמכרו תמורת 200,000,000 ₪ וכי הנכס הושכר תמורת דמי שכירות שנתיים בסך 15,800,000 ₪. מהסכם המכר והסכם השכירות מתקבל שיעור היוון 7.9%.

ד. תוצאות מכרזי רמ״י-

מכרז רמ״י מס׳ 320/2021 מיום 24.8.2022, בים המלח-

מגרש	שטח מגרש במ״ר	שטח עיקרי במ״ר	כמות יחידות	סכום זכיה (ללא מע״מ)	שטח עיקרי ממוצע ליח׳	שווי מ״ר מבונה
104	48,360	23,989	253	₪ 30,555,555	95	₪ 1,274
105	68,555	19,045	198	₪ 32,000,000	96	₪ 1,680
106	50,686	18,296	187	₪ 32,000,000	98	₪ 1,749
107	46,428	20,037	209	₪ 25,555,555	96	₪ 1,275
113	67,914	19,444	198	₪ 37,204,530	98	₪ 1,913
102, 151	71,701	30,176	330	₪ 42,120,000	91	₪ 1,396

מכרז רמ״י מס׳ 319/2021 מיום 11.4.2022, במצפה רמון-

מגרש	שטח מגרש במ״ר	שטח עיקרי במ״ר	כמות יחידות	סכום זכיה ופיתוח (ללא מע״מ)	שטח עיקרי ממוצע ליח׳	שווי מ״ר מבונה
3001	21,320	12,792	130	₪ 30,400,679	98	₪ 2,377
3002	17,295	10,377	130	₪ 29,979,022	80	₪ 2,889
3004 3005,	38,528	23,117	260	₪ 23,858,430	89	₪ 1,032
3006 3007,	44,214	26,528	260	₪ 23,564,045	102	₪ 888

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

כבקרה ערכו שמאי המשיבה תחשיב בגישת היוון הכנסות, כמפורט להלן:

מחיר ממוצע צפוי לחדר ללילה ללא מע"מ	500 ₪
ימים בשנה	365
שיעור תפוסה ממוצע	60%
מס' חדרים	12
סה"כ הכנסה שנתית	1,314,000 ₪
הכנסות ממזון ומשקאות (5%)	65,700 ₪
בניכוי קרן לחידוש ציוד (3% מההכנסות מלינה)	39,420 ₪
בניכוי הוצאות תפעוליות (75% מההכנסות מלינה)	985,500 ₪
רווח תפעולי נקי	354,780 ₪
שיעור היוון	8.5%
שווי מלון בנוי במעוגל	4,170,000 ₪
בניכוי יזמות (20%)	3,475,000 ₪
עלות בניה כוללת (246,000 ₪ לחדר)	2,952,000 ₪
יתרה לקרקע למלונאות	523,000 ₪
שווי קרקע למ"ר מלונאות במעוגל	2,179 ₪[21]

<u>שיעור תפוסה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור תפוסה ממוצע של 60% וזאת לטענת שמאי המשיבה על הצד הזהיר. שמאית המשיבה הציגה כתבה מאתר האינטרנט "MYNET – באר שבע הנגב" מיום 6.11.2019 בה צוין כי עם השנים השתנתה מפת המלונאות בעיר וכי מלונות הבוטיק שנפתחו בשנים האחרונות מסמנים את תחילתה של מהפכה מלונאית. בכוונה להפוך את באר שבע ל"עיר כוכב" בכוונת העיריה לפתח תשתיות במתחם העיר העתיקה, לסייע ליזמים בתחום ולהפוך את העיר העתיקה למוקד מרכזי של תיירות ובילוי. במסגרת הכתבה ציין היזם של מלון "לה פינקה" (רחוב סמילנסקי 52) הכולל 8 חדרים כי שיעור התפוסה השנתי הממוצע הגיע לכ-90%. לטענת שמאית המשיבה בעיר העתיקה פועלים מספר מלונות בוטיק: אחוזת אנילביץ, הבית העותמאני, לופט 98, הפטיו ועוד.

כן הציגה שמאית המשיבה בדיקת התכנות כלכלית להקמת מלון בעיר העתיקה הכולל 100 חדרים ברמה A ממנה עולה כי בשנת 2017 בעיר באר שבע שיעור התפוסה היה 50% ב-299 חדרים.

<u>שיעור רווח תפעולי</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור רווח תפעולי 25%.

[21] 2,179 ₪= 240 מ"ר עיקרי ושירות/ 523,000 ₪ יתרה לקרקע.

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

מחיר ממוצע ללינה ללילה

בשומת המשיבה הובא בחשבון מחיר ממוצע ללינה ללילה בסך 500 ₪ ללא מע"מ.

עלות בניה כוללת

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בניה כוללת בסך 2,952,000 ₪ המשקפת עלות בניה לחדר בסך 246,000 ₪ ועלות בניה למ"ר 12,500 ₪, זאת בהתבסס על עלות בניה שהובאה בחשבון בבדיקת התכנות כלכלית להקמת מלון בעיר העתיקה (מתחם הדסה) הכולל 100 חדרים ברמה A, אשר נערכה ע"י חברת ניר תיירות ואקולוגיה. בקביעת הערך בבדיקת ההתכנות הובא בחשבון כי המלון נמצא בחלקו במבנה לשימור וכן כי יש צורך בהכשרת חניה תת קרקעית.

מענק משרד התיירות

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון פוטנציאל לקבלת מענק ממשרד התיירות.

בתגובה לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי גישת ההשוואה הינה הגישה המועדפת באומדן שווי מקרקעין זאת גם בהתאם לקביעת בתי המשפט כאשר היא ישימה. שמאי המבקשת לא הציג אף נתון השוואה לקרקע למלונאות באזור הדרום. הוא התבסס על ניתוח שווי בהתאם לגישת היוון ההכנסות. שינוי של רכיב אחד או שניים מוביל למסקנה מעוותת ושגויה. זאת ועוד, בשומה שערך היזם בעצמו לאומדן היטל השבחה בנכס הנדון מיום 2.7.2023, הובא בחשבון שווי קרקע למלונאות בסך 123,000 ₪. יש בכך להעיד על מהימנות הגישה כשאינה נתמכת בנתוני השוואה.

הכרעה

הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי למלונאות. לעמדת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 2,000 ₪, זאת בהסתמך על גישת ההשוואה לכאורה בעוד שלעמדת שמאי המבקשת שווי מרכיב הקרקע למלונאות הוא בסך 43,000 ₪, זאת בהסתמך על תחשיב בגישת היוון הכנסות.

מלון הוא נכס מיוחד אשר שוויו נגזר מיכולתו לייצר הכנסות ורווחים. מדובר בשוק מצומצם וקיים קושי למצוא עסקאות השוואה רלוונטיות, זאת במיוחד בהתחשב במיקום הנכס ובהיקף המלון המתוכנן. לאור האמור קיבלתי את עמדת המבקשת כי הגישה המתאימה לאומדן שווי מרכיב המלונאות במקרה הנדון היא בגישת היוון ההכנסות.

שני הצדדים הציגו תחשיב בגישה זאת, בהסתמך על מרכיבים דומים למעט מחיר ממוצע צפוי ללילה (466 ₪ לגישת המבקשת לעומת 500 ₪ לגישת המשיבה), שיעור תפוסה ממוצע (50% לגישת המבקשת לעומת 60% לגישת המשיבה) והתחשבות חלקית במענק משרד התיירות בשומת המבקשת בלבד.

כאמור בסעיף 9.2.4 לעיל, בשומת המשיבה הובאו בחשבון 12 חדרי אירוח כמבוקש אך זאת בשטח של 240 מ"ר בלבד (20 מ"ר ברוטו לחדר).

התחשיב שערכתי בסעיף 10 להלן. להלן התייחסותי למרכיבים שהובאו בחשבון-

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

מחיר ממוצע ללינה ללילה

בהסתמך על נתוני ההשוואה שהציג שמאי המבקשת ובהתחשב במיקום היחסי של המלון המתוכנן במבנה אני סבורה כי יש לאמץ את קביעת שמאי המשיבה לעניין מחיר לינה ללילה בסך 500 ₪.

שיעור תפוסה

הצדדים חלוקים ביחס לשיעור התפוסה לחדרים. לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון שיעור תפוסה של 50%. לעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון שיעור תפוסה של 60%. לאחר שבחנתי נתוני שיעור התפוסה לחדרים בעיר באר שבע בין השנים 2021-2022 בהתאם לאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה קיבלתי את שיעור התפוסה שהובא בחשבון בשומת המבקשת, 50%.

שיעור רווח תפעולי

קיבלתי את הסכמת הצדדים לשיעור רווח תפעולי של 25%.

עלות בניה כוללת

בהתאם למחירון דקל לחודש אוקטובר 2021 תקרת ההשקעה המוכרת על ידי משרד התיירות לבנית חדר במלונית עירונית בדרגה C הינה 244,956 ₪ ולאחר הצמדה למועד קובע לפי מדד תשומות הבניה מתקבלת עלות בניה לחדר בסך 246,646 ₪. לאור האמור קיבלתי את הסכמת הצדדים לעלות הבניה הכוללת של 2,952,000 ₪[22].

שיעור היוון

קיבלתי את הסכמת הצדדים לשיעור היוון 8.5%.

מענק משרד התיירות

בשומת המבקשת הובא בחשבון מענק משרד התיירות בשיעור 20% מעלויות ההקמה במקדם אי ודאות 0.5. בשומת המשיבה לא הובא בחשבון מענק ממשרד התיירות. בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 יינתן מענק השקעה למפעל מאושר שהוא מפעל תיירותי באזור פיתוח א' בשיעור של 20% מעלויות ההקמה. בהתאם למפת אזורי פיתוח מאתר משרד התיירות העיר באר שבע מצויה באזור פיתוח א'. בהחלטה ב**ערר (י-ם) 8047-04-19 ישורון אבא השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים** אשר עסקה בסוגיה האם במסגרת שומת היטל השבחה במצב החדש יש להביא הטבות ותמריצים שהעניק המחוקק לפרויקטים להשכרה בחוק עידוד השקעות הון. נקבע כי יש לבחון האם לתמריצים אלו יש השפעה על שווי המקרקעין בשוק החופשי, האם הקונה הסביר או המוכר הסביר יתחשבו בהטבות אלו בבחינת התמורה הראויה בעד המקרקעין. בהסתמך על פרק ל' של הקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים יש להביא בחשבון את מענק משרד התיירות. קבעתי מקדם הפחתה 0.95 בגין מרכיב החיכוך.

[22] 2,952,000 ₪= 246,000 ₪ עלות בניה לחדר* 12 חדרים.

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

10. תחשיב ההשבחה

אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית 605-0791558

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי מצב קודם
מסחר (843 מ"ר* 80%)	674.4	0.7	472.08	₪ 4,750	₪ 2,242,380
מגורים (843 מ"ר* 40%)	337.2	1.0	337.20	₪ 2,900	₪ 977,880
שווי מצב קודם					₪ **3,220,260**

מצב חדש

מרכיב מסחר

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי מצב חדש
שטח למסחר	193.83	1.00	193.83	₪ 4,750	₪ 920,693
שווי מצב חדש מרכיב מסחר					₪ 920,693

מרכיב מלונאות

מחיר ממוצע צפוי לחדר ללילה ללא מע"מ	₪ 500
ימים בשנה	365
שיעור תפוסה ממוצע	50%
מס' חדרים	12
סה"כ הכנסה שנתית	₪ 1,095,000
הכנסות ממזון ומשקאות (5%)	₪ 54,750
בניכוי קרן לחידוש ציוד (3% מההכנסות מלינה)	(₪ 32,850)
בניכוי הוצאות תפעוליות (75% מההכנסות מלינה)	(₪ 821,250)
רווח תפעולי נקי	₪ 295,650
שיעור היוון	8.5%
שווי מלון בנוי במעוגל	₪ 3,478,235
בניכוי יזמות (20%)	₪ 2,898,529
עלות בניה כוללת (246,000 ₪ עלות בניה לחדר* 12 חדרים)	(₪ 2,952,000)
יתרה לקרקע למלון	(₪ 53,471)
מענק משרד התיירות בשיעור 20% מעלות ההקמה * 0.95 בגין מרכיב חיכוך	₪ 560,880
שווי קרקע למלונאות	₪ 507,409

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

מרכיב מגורים

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי מצב חדש
שטח עיקרי למגורים	1,357.56	1.00	1,357.56	₪ 2,900	₪ 3,936,924
שווי מצב חדש מרכיב מגורים					₪ 3,936,924

עלויות עודפות

עלות חיזוק ושימור עודפת	₪ 900,000

סיכום מצב חדש

שווי מרכיב מסחר	₪ 920,693
שווי מרכיב מלונאות	₪ 507,409
שווי מרכיב מגורים	₪ 3,936,924
עלויות שימור עודפות	(₪ 900,000)
שווי מצב חדש	₪ **4,465,026**

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 4,465,026
שווי מצב קודם	₪ 3,220,260
השבחה במועד הקובע	₪ **1,244,766**

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

11. השומה

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
605-0791558	5.12.2021	₪ 1,244,766	₪ 622,383

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס' 954

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