מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **27.11.2013**
מספר תיק: **16969**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6920, חלקה 8
רחוב קלישר 25
תל אביב-יפו

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:
גב' בלהה גוטמן ואח'
ע"י מר אלי יהל, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות (להלן: המבקשים)
בדוא"ל

הועדה המקומית לתו"ב "תל-אביב"
ע"י גב' נעמי קפלנר, שמאית מקרקעין
שמאית הועדה (להלן: המשיבה)
בדוא"ל

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6920 חלקה 8
רחוב קלישר 25, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור בקשה לשימוש חורג.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתם של גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד, שמאיי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב מיום 20.10.2012 (להלן: "שמאית המשיבה").

חוות דעתו של מר אלי יהל, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 25.07.2013 (להלן: "שמאי המבקשים").

להלן פירוט המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

המסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקשים

- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 1.5.2013.
- פלט מידע מפנקס הזכויות מיום 23.7.2013.
- צילום היתרי בניה ותעודת גמר של הנכס הנדון.
- עסקה מאתר מס שבח של הנכס הנדון (1.4.2009).
- אישור רו"ח "קלישר מלונות בוטיק" לענין עלות חדר במלון.
- צילום הסכם שכירות בלתי מוגנת מתאריך 15.12.209 של הנכס הנדון.
- העתק מתכנית הבקשה להיתר משנת 91' (תיק 025-12)(לא חתומה).
- העתק מתכנית רישיון עסק של הנכס הנדון (לבית מלון).

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>המסמכים שהוגשו ע"י שמאית המשיבה</u>

- דו"חות כספיים ליום 31.12.2010 "קלישר מלונות בוטיק בע"מ".
- שומות מכרעות ע"פ תיקון 84 (גו"ח 6968/112-רח' הירקון 136, ת"א, גו"ח 6918/83 – נחלת בנימין 1, ת"א).
- העתק הפניה למח' היטל השבחה בדבר בקשה לחוות דעת לרישיון עסק של הנכס הנדון, מיום 28.8.12 בצירוף פרוטוקול הדיונים בבקשה והחלטות.
- מסמך תגובה והתייחסות שמאית המשיבה ל"שומה אחרת", מיום 9.9.13.

בתאריך 14.10.2013 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאיי הצדדים, מר צבי דהן ומר ליאון אביגד - מטעם המבקשים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בפעם האחרונה בנכס ובסביבתו בתאריך 20.11.2013 בנוכחות נציג מטעם המבקשים–מר צבי דהן. כמו כן, עיינתי בתיק הבניין הסרוק של הנכס באתר עיריית תל אביב.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
   הכרעה במחלוקת שבין הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקשים") לענין ההשבחה החלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור בקשה לשימוש חורג.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
   ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 20.11.2013.

3. **<u>המועד הקובע</u>**
   מועד אישור הבקשה לשימוש חורג ע"י הועדה המקומית – 11.07.2012.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	בנין בן 4 קומות מעל קומת מרתף בשימוש בית מלון
גוש:	6920
חלקה:	8
שטח רשום:	567 מ"ר
הזכויות בנכס:	בעלות פרטית
כתובת הנכס:	רחוב קלישר 25, תל אביב

5. **<u>תאור הסביבה והנכס</u>**

5.1 הנכס הנדון מצוי מעברו הצפוני של רחוב קלישר, בקטע שבין רחוב נחלת בנימין לרחוב גרונזנברג, בחלק הדרום מערבי של העיר תל אביב.
רחוב קלישר מהווה רחוב חד סיטרי המסתעף מרחוב נחלת בנימין עד רחוב הכרמל.

5.2 הסביבה מהווה דרום מערב העיר המאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומסחר, במבנים וותיקים בני 1-4 קומות.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.3 החלקה בשטח רשום של 567 מ"ר, בעלת צורה אי רגולארית דמויית טרפז עם חזית דרומית באורך כ- 23 מטר הפונה לרחוב קלישר ועומק ממוצע של כ-26 מטר.

5.4 הבנין שנבנה ע"פ היתר בניה משנת 1991 כבנין משרדים בן שלוש קומות מעל קומת קרקע חלקית למסחר + מרתף, בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח. בבנין קיימת מעלית נוסעים.
הבנין משמש כיום כמלון בוטיק הידוע בשם "מלון בראון".
בקומת המרתף חניון הכולל 9 מקומות חניה, חדרי משרד, חדרי שירות ומקלט המשמש לאחסנה.
בקומת הכניסה – לובי כניסה, עמדת קבלה ופינת ישיבה, בר משקאות וחדרי טיפולים ושירותים. קיימת יציאה למרפסת גן מטופחת הכוללת בר משקאות ושולחנות ישיבה.
שלוש הקומות העליונות מחולקות לחדרי מלון, 10 חדרים בקומה, סה"כ 30 חדרים. קומת הגג משמשת כמרפסת/דק שיזוף ושטח פתוח.
שטחו הכולל של הבנין - 1,139.18 מ"ר[1] + 215.16 מ"ר (שטח פתוח).
רמת הגמר של הבנין טובה.

[1] ע"פ תכנית הבקשה לרשיון עסק (כולל קומת מרתף)

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6 **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

6.1 **תכנית מנדטורית 44** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ 1031 מיום 18.07.1940.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים II".
הוראות הבניה:
אחוזי בניה: 40% לקומה X 3 קומות (לא כולל קומת ביניים וקומת מרתף),
סה"כ 120% בניה.
רשימת השימושים כוללת: מגורים, משרדים, בתי מלון ופנסיונים, בניינים ציבוריים עסקים ומלאכות (כמפורט בתקנון).

6.2 **תכנית 74** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 140 מתאריך 08.02.1951.
בהתאם לתכנית תותר תוספת בניה לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן 3 קומות ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-24 מ'.
תוספת הבניה על הגג תורשה על גגות בתים בהם לא קיימת קומת עמודים.
שטח הדירה לא יעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגדול מביניהם (לא כולל שטח חדר המדרגות).

6.3 **תכנית 1200** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2123 מתאריך 03.07.1975.
החלקה מסווגת כשטח לתכנון בעתיד וכדרך, בו לא תורשה כל בניה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת. הועדה רשאית לאשר בניה בשטח זה אם המבנה המבוקש אינו מפריע לתכנון בעתיד. התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

6.4 **תכנית "מ"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2829 מתאריך 24.06.1982.
התכנית קובעת הוראות לענין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, בבניה חדשה ובבניה קיימת.
התכנית קובעת הוראות בניה כלהלן:
בבניה חדשה: במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר וברוחב דרך 9 מ' ויותר, תותר הקמת בנין בן 5 קומות, מעל קומת עמודים, 45% לקומה, סה"כ 180% (כולל מרפסות). מקדם צפיפות: 50 מ"ר/קרקע ליח"ד.

6.5 **תכנית "ע"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.
הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בהתאם לתנאים ולהוראות התכנית.
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות וכד', בתנאי שיהוו לפחות 50% משטח המרתף ויתרת השטח תשמש לצרכי אחסנה בצמוד לשטח המסחרי שמעליו ויירשמו כיחידה אחת.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.6 **תכנית 2710** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4540 מתאריך 03.07.1997. התכנית קובעת הוראות לענין הקמת מעליות בבניינים קיימים.

6.7 **תכנית "ח"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4968 מתאריך 16.04.2001. התכנית קובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות לחניה.

6.8 **תכנית ע/1** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5167 מיום 18.3.2003. התכנית (מחליפה את תכנית "ע") קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים ולהגדלת שטחם. תותר הקמת שתי קומות מרתף, עד לגבולות המגרש בקו בנין אפס ובתכסית של 80%.

7 תיק בנין

7.1 רישוי

7.1.1 היתר בניה מס' **3/105** מיום **07.10.1991** להריסת בנין קיים והקמת בניין חדש למסחר ומשרדים בן 3 קומות + קומת קרקע חלקית המשמשת למסחר + מרתף (למקלט וחניה).
ע"פ ההיתר: דרושים 22 מקומות חניה, מוצעים 16 מקומות חניה.

7.1.2 היתר בניה מס' **930893** מיום **22.11.1993** עבור שינויים להיתר מס' 3/105 (הזזת גדר בגבול מגרש צדדי מזרחי וביטול ויטרינה בקומת קרקע מסחרית לצד המזרחי של הבנין ובנית קיר בלוקים במקומה).

7.1.3 תעודת גמר מס' **950012** מיום **31.01.1995** – נבנה לפי תנאי היתר 3/105, 930893.

7.2 בקשה לשימוש חורג

7.2.1 בהתאם לבקשה לרשיון עסק מספר מיום **28.04.2011**, תוכן הבקשה כלהלן:
- שימוש חורג ממסחר בקומת קרקע למסכון עיסוי-ספא, מסעדה (ללא דגים וללא אפיה); משקאות משכרים – הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה עבור בית מלון.
- שימוש חורג ממשרדים בקומות עליונות לבית מלון שמספר החדרים קטן מ-100 – בעל 30 חדרים.
- שימוש חורג מגג – דק עץ לשיזוף.

7.2.2 בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מיום **11.07.2012**, הוחלט לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום **31.12.2020**, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור כיבוי אש.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן פירוט שטחי הבניה ע"פ תכנית לרישיון עסק מספר 2010-832:

הקומה	שימוש	שטח רצפה מקורה במ"ר	שטח פתוח מ"ר
מרתף	חדר עובדים	26.88	
	מעלית וחדר מדרגות	13.22	
	שטח חניה	119.08	
	רמפה	99.68	
	מעברים	120.87	
	שטח טכני	27.06	
קרקע	לובי	50.38	
	אזור ישיבה	23.37	
	מטבח	13.01	
	מחסן+חדר קירור	6.46	
	חדר טיפולים	13.15	
	שירותים	13.96	
	מעברים	22.86	
	מחסן משקאות	4.50	
	בר משקאות	8.76	
	אזור ישיבה	16.28	
א'	חדרים (כולל חדר נכים)	152.32	
	מעברים	30.6	
	חדר שירות	2.27	
ב'	חדרים	152.32	
	מעברים	30.6	
	חדר שירות	2.27	
ג'	חדרים	152.32	
	מעברים	30.6	
	חדר שירות	2.27	
גג	חדר מכונות	4.09	
	גג פתוח		215.16
	שטח שירות	5.36	
סה"כ		1139.18	215.16

סה"כ שטח כולל מבוקש – 1,354.34 מ"ר

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8 הזכויות בנכס

8.1 מידע מפנקס הזכויות

עפ"י פלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 23.07.2013, העתק מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, הזכויות בחלקה רשומות כדלקמן:

גוש	6920
חלקה	8
שטח רשום	567 מ"ר
בעלות	בלטמן בלהה - 1/3 רוזנברג רחל – 1/3 מינצר ישראל – 1/3
משכנתא	לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ

8.2 חוזה שכירות

בהתאם לחוזה שכירות מיום **25.12.2009**, בין המבקשים לבין מר ליאון אביגד, המושכר מהווה בנין בן ארבע קומות משרדים בשטח של 822 מ"ר+קומת מרתף בשטח 332 מ"ר המשמשת כחניון תת קרקעי, ברח' קלישר 25, תל אביב (גו"ח 7525/20).

מטרת השכירות:	הקמת והפעלת מלונית ושימושים נלווים.
תקופת השכירות:	120 חודשים, החל מיום 15.12.09 - 14.12.19.
תקופת אופציה:	2 תקופות של 60 חודשים כל אחת.
דמי השכירות:	47,000 ₪/לחודש (עד ליום 14.12.12). (החל מתחילת השנה השישית, ובתחילת כל חמש שנות שכירות או הארכה יועלו דמי השכירות בשיעור של 4%).
"הנחת ההתאמה":	חמישה חודשי שכירות ראשונים-ללא תמורה (לשם התאמת המושכר לשימוש).

9 שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

9.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד, שמאיי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה בגין שימוש חורג לתאריך הקובע 11.07.2012:

מהות ההשבחה: שימוש חורג ממסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות העליונות לבית מלון הכולל מסעדה וספא לתקופה של 8.5 שנים.

שווי מצב קודם:

היוון הכנסות כבנין למסחר ומשרדים ל-8.5 שנים:

שימוש	שטח מ"ר/יח"ד	דמ"ש למ"ר/יח"ד	סה"כ הכנסה שנתית	שיעור היוון	שווי נוכחי
משרדים	555.57	₪ 75	₪ 500,013	8.5%	₪ 2,942,084
מסחר	172.73	₪ 120	₪ 248,731	9.0%	₪ 1,435,177
אחסנה	53.94	₪ 40	₪ 25,891	9.0%	₪ 149,392
חניה(יח')	9	₪ 800	₪ 86,400	8.5%	₪ 508,379
סה"כ שווי נוכחי					**₪ 5,035,032**

שווי מצב חדש:

שטח קיים אקו'	904.1 מ"ר
מס' חדרים	30
מחיר לינה ללילה	₪ 970
מקדם תפוסה	70%
הכנסה לשנה מחדרי מלון	₪ 7,435,050
הכנסה נוספת מסעדה/בר/ספא	₪ 371,753
סה"כ הכנסה שנתית ברוטו	₪ 7,806,803
הכנסה נטו לשנה (לאחר הפחתת תפעול)	₪ 2,732,381
לאחר חילוץ מע"מ	₪ 2,335,368
שווי כגמור בהיוון לצמיתות	₪ 21,230,621
הפחתת עלויות התאמה והקמת מלון בוטיק	(₪ 8,500,000)
שווי לאחר הפחתות	**₪ 12,730,621**
שווי למ"ר אקו' במצבו (מעוגל)	₪ 14,000

היוון הכנסות מהשכרת הנכס כבנין למלון ל-8.5 שנים:

שטח אקו'	דמ"ש למ"ר	סה"כ הכנסה שנתית	שיעור היוון	שווי נוכחי ל-8.5 שנים
904.13	₪ 105.0[2]	₪ 1,139,200	9.0%	**₪ 6,573,175**
ההפרש (השבחה)				**₪ 1,538,143**
היטל השבחה 50% (מעוגל)				**₪ 770,000**

[2] לפי תשואה של 9%

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9.2 **<u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)</u>**

מר אלי יהל, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך כי **לא חלה השבחה** בשווי הנכס עקב אישור השימוש החורג מאחר ומדובר בשימוש מותר ותואם תכנית אשר שולם בגינה היטל השבחה בעבר (פירוט עמדת השמאי תוצג בפרק 10 שלהלן).

לחלופין, בתחשיב אותו ערך השמאי לפי גישת שמאיי המשיבה עולה כי לא חלה השבחה כדלקמן:

<u>שווי מצב קודם</u>:

שווי ע"פ היוון הכנסות כבנין למסחר ומשרדים:

שימוש	שטח מ"ר/יח"ד	דמ"ש למ"ר/יח"ד	סה"כ הכנסה שנתית	שווי נוכחי לפי 8.5%
משרדים	555.57	₪ 75	₪ 500,013	₪ 5,882,506
מסחר	172.73	₪ 120	₪ 248,731	₪ 2,926,247
אחסנה	53.94	₪ 40	₪ 25,891	₪ 304,600
חניה(יח')	16	₪ 800	₪ 153,600	₪ 1,807,059
סה"כ שווי	782.24			₪ **10,920,412**

<u>שווי מצב חדש</u>:

שווי ע"פ היוון הכנסות כמלון:

מס' חדרים	30
מחיר לינה ללילה	₪ 756
מקדם תפוסה	70%
הכנסה לשנה מחדרי מלון	₪ 5,794,740
הכנסה נוספת מסעדה/בר (5%)	₪ 289,737
סה"כ הכנסה שנתית ברוטו	₪ 6,084,477
הכנסה נטו לשנה (לאחר הפחתת תפעול 65%)	₪ 2,219,567
שווי כגמור בהיוון לצמיתות – 11%	₪ 19,359,700
הפחתת עלויות התאמה	(₪ 8,500,000)
הפחתת תקופת דחיה לשיפוצים (5 חדשים)	(₪ 235,000)
שווי כמלון לאחר הפחתות	₪ **10,624,700**
השבחה	**אין השבחה**

10 עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

10.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים מתקיימות המחלוקות העיקריות בנושאים הבאים:

- שאלת החבות בהיטל השבחה עקב אישור השימוש החורג כמבוקש.
- מהות ההשבחה ודרך חישוב ההשבחה עקב אישור השימוש החורג.
- ערכי השווי למועד הקובע.

10.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

10.2.1. שאלת החבות בהיטל השבחה עקב אישור השימוש החורג כמבוקש

עמדת שמאי המבקשים:
מדובר בשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית לפיכך אין לגבות היטל השבחה עקב הבקשה הנדונה. ע"פ אותו עקרון שאין לגבות היטל השבחה בבניה חדשה על קרקע התואמת תכנית בגינה שולם היטל השבחה, כך אין לגבות היטל השבחה על שינוי ההיתר לאחר הבניה, כאשר השימוש מותר באותה תכנית ושולם בגין אותה תכנית היטל השבחה.

תימוכין לעמדתו השמאי מוצא בהחלטות שלהלן:
-החלטת השמאית המכריעה שושי שרביט (גו"ח 6126/161-163, רח' הרואה 8 רמת גן), הכוללת ציטוט מספרו של עו"ד הנריק רוסטוביץ' "היטל השבחה" ומספרו של פרופ' אהרון נמדר "היטל השבחה" לענין שימוש חורג מהיתר או מתכנית.

-החלטת הח"מ בשומה מכרעת בגו"ח 7462/8- רח' אלנבי 122 תל אביב, ממנה מצטט השמאי את ההחלטה כלהלן:
"אני מקבל את טענת הסף של שמאי המבקשים כי לא מתקיימת עילה לחיוב בהיטל השבחה בגין הבקשה לשימוש חורג משימוש למשרדים לשימוש למגורים. מדובר בנכס בו בוצעה העברת זכויות בשנת 2008 כך שבמימוש הקודם למימוש הנדון העברת הזכויות כללה את סך כל השימושים המוקנים על פי התכניות במצב קודם, לרבות השימוש למגורים ע"פ תכנית 44".

עמדת/תגובת שמאיי המשיבה:

במקרקעין שבנדון אושר שימוש חורג כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק וקיימת עילה לבחינה באם חלה השבחה.
אין לבצע הפרדה בין שימוש חורג מהיתר לשימוש חורג מתכנית היות וגישה זו מנוגדת לחוק ולהלכה הפסוקה.
הנכס הנדון בנוי לפי היתר בניה משנת 1991 להקמת בנין למסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות. השימוש למלונאות שאושר לבנין עונה להגדרת החוק –שימוש בבנין שלא הותר להשתמש בו. (ע"פ פרשנות והגדרת "שימוש חורג" בחוק לת"וב).
לענין סוג השימוש החורג – בפרקטיקה נהוג לערוך הבחנה בין שימוש חורג מתכנית לשימוש חורג מהיתר אולם בחוק אין הבחנה בין השימושים שהינם תחת כותרת אחת "שימוש חורג".

כתימוכין לעמדתם מאוזכרים מספר פסקי דין בסוגיה כלהלן:

- רע"א 10879/02-באולינג כפ"ס בע"מ נ' הועדה המקומית כפ"ס,
- הפ 000224/04-מבני תעשיה בע"מ נ' הועדה המומית ראש העין,
- בש"א 162789/08 –אחים עזורי נ' הועדה המקומית ת"א,
- עש(חי') 1004/06-יחזקאל קורן נ' הועדה המקומית חיפה,
- ע.ה. 000107/01 עדי רהיטים מ.י. נ' הועדה המקומית י-ם,
- עתמ 001347/01 מול הים הרצליה פיתוח נ' הועדה המקומית הרצליה.

הכרעה:

- קיימת הסכמה בין שמאיי הצדדים כי היתר הבניה המקורי לנכס הוצא למבנה ביעוד מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות העליונות.

שמאי המבקשים טוען כאמור כי מאחר ומדובר בשימוש חורג מהיתר, אין לגבות היטל השבחה על שינוי ההיתר לאחר הבניה מאחר והשימוש החדש מותר על פי תכנית בתוקף בגינה שולם היטל השבחה בעבר.
שמאית המשיבה טוענת כי על פי החוק אין לערוך הבחנה בין שימוש חורג מהיתר לשימוש חורג מתכנית. מדובר בשימוש חורג כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק וקיימת עילה לבחינה באם חלה השבחה.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לענין הגדרת/סוג השימוש החורג, אציין כי בחוק התכנון והבניה קיימת הבחנה בסוג השימוש החורג, בסעיף 148, לענין תקופת השימוש החורג בלבד, כלהלן:

"היתר לשימוש חורג מתכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש; היתר לשימוש חורג מהיתר או הקלה יכולים להינתן לתקופה מוגבלת מראש".

תנאי סעיף 149 לחוק (תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות), חלים באופן זהה על סוג השימוש (למעט שימוש חורג מתכנית מתאר ארצית או מחוזית המחויב באישור המועצה הארצית). כך גם בתוספת השלישית לחוק התו"ב אין הבחנה לענין סוג השימוש החורג.

מכאן כי השאלה בדבר הגדרה/סוג השימוש החורג הינה רלוונטית לצורך תקופת השימוש החורג בלבד.

ע"פ הבקשה והחלטת הועדה שהוצגה בפני לענין השימוש החורג מצוין:

"שימוש חורג ממסחר בקומת קרקע למכון עיסוי-ספא, מסעדה-ללא דגים ....ושימוש חורג ממשרדים בקומות עליונות לבית מלון..."

בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה נקבע:

"**לאשר הבקשה** ל**שימוש חורג עד ליום 31.12.2020...".**

אין התייחסות לסוג השימוש החורג.

- שימוש החורג מזה שהותר בהיתר בניה של מבנה קיים, טעון היתר לשימוש חורג, אף אם המדובר בשימוש המותר על פי התכנית החלה על הנכס בעת הגשת הבקשה לשימוש חורג.

- כפי שעולה מהאמור לעיל, בעת הוצאת היתר הבניה של הבנין הקיים בשנת 1991 לבנין משרדים ומסחר, ניתן היה באותה מידה להגיש בקשה להקמת בית מלון וזאת ע"פ רשימת השימושים המותרים המוקנים לנכס, ע"פ התכנית המנדטורית 44 החלה על הנכס, הכוללת את השימושים: מגורים, משרדים, בתי מלון ומבנים ציבוריים/מסחר (עסקים ומלאכות כמפורט בתקנון).

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לחיזוק עמדתי אציין כי טרם אישור השימוש החורג הנדון, נערך מימוש זכויות (מכר) והוצאה שומת השבחה בשנת 1990 (בגין תכנית "ע", על בסיס בקשה להעברת זכויות), כך שכבר במועד המימוש בשנת 1990 מוקנים למקרקעין כל הזכויות והשימושים על פי התכניות במצב קודם, לרבות השימוש לבית מלון ע"פ תכנית מנדטורית 44.

החלטתי הנדונה כאמור תואמת את החלטתי בשומה מכרעת ברח' אלנבי 122 (גו"ח 7462/8 - שם נתבקש היתר בניה שכלל שימוש חורג בקומות המשרדים למגורים). וכתימוכין, קיבלתי את הערר שאוזכר ע"י שמאי המבקשים (ערר תא(י-ם) 10/08 - "ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה י-ם",

השימוש החורג המבוקש במקרה הנדון לבית מלון (מלונית) תואם את רשימת השימושים ע"פ תכנית מנדטורית 44 הכוללת מגורים, משרדים, בתי מלון ומבנים ציבוריים/מסחר (עסקים ומלאכות כמפורט בתקנון). ולפיכך, אני מקבל את הטענה המקדמית של שמאי המבקשים כי לא מתקיימת עילה לחיוב בהיטל השבחה בגין הבקשה לשימוש חורג משימוש למשרדים ומסחר בקומת קרקע לשימוש כבית מלון.

יש לציין כי בפרוטוקול הדיון בבקשה הנדונה, ע"פ חוו"ד אגף תב"ע מצויין: התאמת השימוש לתב"ע (44, 1200): "**תואם מותר שימושי מלונאות עם שירותים נילווים**".

לסיכום, אני בדיעה כי לא יחול חיוב בהיטל השבחה בגין השימוש המבוקש התואם שימוש המותר באותה תכנית ע"פ רשימת השימושים המוקנים לנכס המקרקעין.

<u>לחילופין</u>, יוצג להלן תחשיב ההשבחה ודרך חישוב ההשבחה כפי שערכו שמאי הצדדים וכן, תחשיב השבחה חלופי שנערך על ידי, זאת בגין האפשרות כי יוגש ערר על החלטתי לוועדת ערר ואתבקש לבצע תחשיב השבחה חלופי.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10.2.2. <u>מהות ההשבחה ודרך חישוב ההשבחה עקב אישור השימוש החורג</u>

עמדת שמאית המשיבה:

ההשבחה מחושבת עקב בקשה לשימוש חורג ממסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות לבית מלון הכולל מסעדה וספא לתקופה של 8.5 שנים, על פי חישוב הפרש הערך הנוכחי של תזרים המזומנים המתקבל מדמי השכירות הראויים למבנה בשני מצבי התכנון.

במצב חדש –
דמי השכירות לבית מלון נגזרו משווי הנכס כבית מלון בהפחתת עלויות התאמה נדרשות. (מפורט בסעיף 9.1 לעיל).
במצב קודם –
דמי השכירות למשרדים נגזרו מדמי שכירות למשרדים בסביבה והעסקה שנערכה בנכס הנדון, ובהתאמה לנכס הנדון –סך של 75 ₪ למ״ר לחודש לרמת מעטפת (בשיעור היוון 8.5%).
דמי שכירות למסחר – ע״פ דמי שכירות למסחר בסביבה ובהתאמה לנכס הנדון–סך של 120 ₪/מ״ר ברמת מעטפת (בשיעור היוון 9%).
דמי שכירות לאחסנה – לפי 40 ₪/מ״ר (בשיעור היוון 9%).
דמי שכירות לחניה – ע״פ דמי שכירות חודשיים למקום חניה בסביבה – 9 מקומות לפי 800 ₪ לחניה/לחודש (בשיעור היוון 9%).

לענין מקומות החניה - בתגובה המאוחרת שהוגשה, קיימת הסכמה לתחשיב של 16 מקומות כטענת שמאי המבקשים, אולם מאידך נטען כי יש לקזז את השטח למסחר בקומת הקרקע מאחר וחלק מהחניות היו קיימות בקומה המפולשת שנסגרה כיום ומהווה חלק מהקומה.

שמאי המבקשים:

השמאי עורך תחשיב השבחה חלופי (למקרה שטענתו המקדמית לא תתקבל) המבוסס על גישת התחשיב של שמאיי המשיבה, ממנו עולה כי אף עפ״י גישה זו לא נוצרה השבחה (התחשיב מפורט בסעיף 9.2 לעיל).
שווי מצב קודם –
שווי הנכס בגישת היוון הכנסות – ע״פ דמי שכירות למשרדים ולמסחר לפי שיעור היוון 8.5%, לצמיתות. (השמאי נוקב בדמי שכירות למשרדים/למסחר ולחניות הזהים לנתוני שמאית המשיבה).

לענין מקומות החניה במצב קודם – השמאי מחשב שווי לפי 16 מקומות חניה, כפי שהיו קיימים במצב קודם. לדבריו, על פי תכנית ההיתר לפיה נבנה הבנין, מספר מקומות החניה בקומת המרתף הינו 11 ומספר מקומות החניה בקומת הקרקע הינו 5, סה״כ 16 מקומות.

הכרעה:

- **לענין הגישה לחישוב ההשבחה** –
שמאית המשיבה מחשבת את ההפרש המתקבל מהוון דמי השכירות בשימושים השונים, לתקופת השימוש החורג.
(דמ"ש ראויים למלון נגזרו משווי כמלון בגישת הוון הכנסות - כ"עסק חי", בהפחתת עלויות התאמה).

שמאי המבקשים מחשב את ההשבחה המלאה התיאורטית מהפרש שווי הנכס בשני מצבי התכנון (לצמיתות), למשרדים ומסחר ע"פ הוון דמי שכירות לצמיתות וכבית מלון כ"עסק חי" (לאחר הפחתת עלויות התאמה), ומההשבחה מחושב החלק היחסי לתקופת השימוש החורג.
אני נוטה לקבל את דרך התחשיב כפי שערך שמאי המבקשים המביאה בחשבון שווי קודם לעומת שווי חדש, ומההפרש לגזור את ההשבחה לתקופה הקצובה של השימוש החורג.

- **לענין מספר מקומות החניה במצב קודם** –
מבדיקת חלוקת השטחים ע"פ תכנית ההיתר שהוגשה לי[3] עולה כי אכן היו קיימים 16 מקומות חניה – 11 מקומות מסומנים בקומת המרתף ו-5 מקומות בקומת הקרקע.
אני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי יש לקזז חלק מקומת הקרקע למסחר במצב קודם. מבדיקתי עולה כי מדובר בשני מקומות חניה שהיו ממוקמים בחלק העורפי של הקומה המפולשת המשמשים כיום לשטח מסחרי - בר חיצוני בשטח של כ- 25 מ"ר. לפיכך, בנוסף למקומות החניה כאמור, יובא בחשבון שטח למסחר בקומת הקרקע של כ-148 מ"ר בלבד.

- שיעור ההיוון – בין שמאי הצדדיים קיים הפרש של כחצי אחוז לענין שיעור ההיוון למסחר. מקובל כי שיעור היוון למסחר מגלם מרכיב סיכון מסוים, אולם מאחר ומדובר בשטח מסחרי קטן יחסית, אני מחליט לקבל את גישת שמאי המבקשים לשיעור היוון אחיד.

[3] אין חותמת על התכנית אך שטחי הקומות תואמים ברובם את תרשים השטחים ע"פ תכנית רשיון העסק

10.2.3. <u>נתונים/ערכי שווי למועד הקובע</u>

<u>שווי כבית מלון:</u>
שמאית המשיבה - נוקבת במחיר של 970 ₪/לינה ללילה, בהתאם לממוצע מחיר לינה/ללילה ע"פ המחירים בבתי מלון דומים בסביבה. (הוצגה טבלת נתונים).

שמאי המבקשים - נוקב במחיר של 756 ₪/לינה ללילה (ללא מע"מ) המתבסס על נתון שהוגש לו מרו"ח בית המלון הנדון, נכון לשנת 2012 (הוצג בפני). לגישתו, יש להביא בחשבון את המחיר ללא מע"מ מאחר ורוב האורחים הינם תיירים שאין לחייבם במע"מ.

הכרעה:
קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים ליתר הנתונים לחישוב שווי בית מלון כ"עסק חי" לרבות הוצאות ההתאמה, למעט ההפחתה שבוצעה ע"י שמאי המבקשים בגין תקופת השיפוצים.
לענין המע"מ – מחיר לינה/ללילה משולם ע"י לקוחות פרטיים ומשקף שווי שוק המגלם את מרכיב המע"מ.
תובא בחשבון תקופת שיפוצים של כשלשה חודשים להסבה כמלון.

מחיר לינה ללילה - על פי בדיקה שערכתי ועל בסיס הנתונים שהוצגו בפני, ובהתאמה לנכס הנדון - המחיר הראוי ללינה הינו בגבולות סך של 900 ₪/לילה.

<u>נתוני שווי במצב קודם</u>
שמאי הצדדים אינם חלוקים לענין דמי השכירות הראויים למסחר, משרדים, אחסנה וחניה. נתוני השווי הנקובים מקובלים עלי.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10 **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור בקשה לשימוש חורג, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת "פמיני").

10.2 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש למועד אישור הבקשה להיתר לשימוש חורג.

10.3 הבאתי בחשבון את מצב זכויות הקניין בנכס – בעלות מלאה.

10.4 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה לשימוש חורג.

10.5 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור השימוש החורג – 11.07.2012.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב קלישר שבדרום מערב תל אביב.

10.7 הבאתי בחשבון את שטחי הנכס על פי הבקשה לשימוש חורג.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטים למועד הקובע (בתחשיב החלופי).

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11 תחשיבי שומה חלופיים

תחשיב השבחה חלופי–שימוש חורג לתאריך הקובע 11.07.2012:

שווי מצב קודם:
שווי הנכס ע"פ היוון הכנסות כבנין למסחר ומשרדים:

שימוש	שטח מ"ר/יח"ד	דמ"ש למ"ר/יח"ד	סה"כ הכנסה שנתית	שווי נוכחי (לפי שיעור היוון8.5%)
משרדים	555.57	₪ 75	₪ 500,013	₪ 5,882,506
מסחר	148.0	₪ 120	₪ 213,120	₪ 2,507,294
אחסנה	53.94	₪ 40	₪ 25,891	₪ 304,600
חניה(יח')	16	₪ 800	₪ 153,600	₪ 1,807,059
סה"כ שווי				₪ **10,501,459**

שווי מצב חדש:
שווי הנכס ע"פ היוון הכנסות כבית-מלון (מלונית):

מס' חדרים	30
מחיר לינה ללילה	₪ 900
מקדם תפוסה	70%
הכנסה לשנה מחדרי מלון במעוגל	₪ 6,900,000
הכנסה נוספת מסעדה/בר (5%)	₪ 345,000
סה"כ הכנסה שנתית ברוטו	₪ 7,245,000
הכנסה נטו לשנה (לאחר הפחתת תפעול 65%)	₪ 2,535,750
לאחר ניכוי מע"מ בשיעור 17% למועד קובע	₪ 2,167,308
שווי כגמור בהיוון לצמיתות – 11% במעוגל	₪ 19,700,000
הפחתת עלויות התאמה כולל דחיה	(₪ 8,500,000)
הפחתת תקופת דחיה לשיפוצים (3 חדשים)	(₪ 150,000)
שווי קרקע כמלון (לאחר הפחתות)	₪**11,050,000**

השבחה לצמיתות	₪ **548,541**
השבחה לתקופת השימוש החורג 8.5 ,6% שנים (כ- 40%) במעוגל למועד קובע.	₪ **220,000**

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12 <u>סיכום חוות דעת</u>

א. <u>לא יחול חיוב בהיטל השבחה בגין השימוש החורג המבוקש.</u>

ב. **<u>לחילופין</u>**, ובמידה ובערכאות משפטיות לא תתקבל דעתי בסעיף א' לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה (כמפורט לעיל), כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
שימוש חורג והקלות	**11.07.2012**	**220,000 ₪**	**110,000 ₪**

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com