שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

01/05/2013

כ"א באייר, תשע"ג

תיק: 03.1517.05.13

מס' מינוי: 15858

לכבוד: בית האשל 5 יפו בע"מ
באמצעות רלי טרייסמן-אגמי
<u>שמאית המבקשת</u>
איירפורט סיטי , בית גולן ת.ד. 1146
בדוא"ל: reli@traisman.co.il

הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב
באמצעות מישל אשור
<u>שמאי המשיבה</u>
ת.ד 24299 תל אביב
בדוא"ל: emishell@bezeqint.net

פסיקת שמאי מכריע

גוש 7071 חלקה 11

<u>בית אשל 5/שמעון הצדיק 22 תל אביב</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר בניה.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאית המבקשת גב' רלי טרייסמן-אגמי מיום 30.12.2012 בצירוף מידע מפנקס הזכויות בנכס והעתק היתר בניה מספר 12-1016 מיום 18.12.2012. במועד הדיון התקבל העתק תשריט ההיתר נשוא המימוש ודיווח של חברת אלקטרה נדל"ן לרשות לניירות ערך בעניין עסקה לרכישת זכויות במקרקעין (העסקה בוטלה בשנת 2010).

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר מישל אשור מיום 30.08.2012. ביום 29.01.2013 התקבלה תגובתו מיום 28.01.2013 .

1.3 ביום 14.03.2012 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 25.04.2013 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר בניה.

3. פרטי הנכס

גוש - 7071,

חלקה - 11,

שטח - 438 מ"ר,

כתובת - בית אשל 5/שמעון הצדיק 22, תל אביב.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחישוב ההשבחה הנו מועד כניסתה לתוקף של תכנית תא/2572/א' ביום 20.09.2008[1].

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ביפו ברח' שמעון הצדיק המהווה רחוב חד סיטרי, המחבר בין שד' ירושלים בקצהו המזרחי לשוק הפשפשים (רח' מפרץ שלמה) בקצהו המערבי. הנכס גובל ברחוב שמעון הצדיק המהווה מדרחוב, הסגור לתנועת כלי רכב, וכן לרחובות בית אשל ,פנחס בן יאיר ורחוב 3341.

רחוב בית אשל ניצב לרח' שמעון הצדיק בקצהו המערבי ומחבר בין רחוב יפת וככר השעון בצפון מערב לרח' עולי ציון בדרום מזרח. הרחוב חד סטרי ממזרח למערב ומאופיין בפעילות מסחרית ערה.

הסביבה מאופיינת בבניה ותיקה מאוד הכוללת בנייה באבן כורכר ובסגנון מזרחי הכולל קשתות, ותקרות מקומרות. מצב תחזוקת המבנים ירוד לצד מבנים ותיקים ששופצו ובנייה חדשה. השימושים בסביבה מהווים תמהיל שימושים למסחר, משרדים, מסעדות ומגורים. בסביבה תשתיות מלאות ברמת תחזוקה סבירה.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 11 בגוש 7071 מהווה חלקה רגולרית בשטח של 438 מ"ר, המוקפת ברחובות בית האשל מדרום מערב, שמעון הצדיק מדרום מזרח, פנחס בן יאיר מצפון מערב ורחוב 3341 מצפון מזרח.

על חלקה בנוי מבנה היסטורי הכולל מרתף, קומת קרקע מסחרית עם יציע ושתי קומות עליונות. הנכס מגודר גדר איסכורית ומתבצעים בו שיפוצים.

[1] בהתאם להוראות סעיף 119 א' תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה - הפרסום בעיתון 05.09.2008.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>החלקה גובלת</u>:

צפון מערב - רחוב פנחס בן יאיר ומעברו מבנה חד קומתי בבנייה מסורתית המשמש למסחר,

צפון מזרח - רחוב 3341 ומעברו מבנה חד קומתי, שככל הנראה איננו מאוכלס,

דרום מזרח - מדרחוב שמעון הצדיק ומעברו מבנה הכולל שתי קומות מעל קומת קרקע מסחרית בבנייה מסורתית,

דרום מערב - רחוב בית האשל ומעברו מבנה בן שלוש קומות הכולל קומת קרקע בבנייה מסורתית ושתי קומות חדשות.

5.3 <u>תיאור המבנה</u>

המבנה מהווה מבנה היסטורי בן שתי קומות מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת חלונות רחבים עם קשתות מעוגלות. בקומות העליונות גזוזטראות וחלונות מלבניים. בקומת הקרקע רצפת זכוכית חלקית המאפשרת מבט פנימה לקומת המרתף, הכוללת ממצאים ארכיאולוגים.

מדברי ההסבר לתכנית 2572 א' עולה כי המבנה הוכרז בתכנית 2572 המאושרת כמבנה לשימור א'. למבנה הוצא היתר בניה לבית מלון בשנת 1996. ההיתר כלל תוספת של קומת גג חלקית בשטח של 245 מ"ר לשימוש כשטח שירות (מאגר מים, חדרי מכונות וכד') בכפוף ובהתאם לתכנית המאושרת. במהלך עבודות השיפוץ, בוצעו על ידי רשות העתיקות חפירות בתוך המבנה והתגלו שרידים ארכיאולוגיים ששומרו ושולבו בפרויקט. בחלק מהמרתף החפור נתגלה מבנה ציבורי משנות האלף לספירה, שאותו ניתן לראות בביקור במרתף וכן דרך ריצפת זכוכית שתוכננה במיוחד בקומת קרקע. ביתר השטח החפור, בו לא נמצאו עתיקות, יושמו שטחי שירות כמו מאגר מים עבור הספרינקלרים וכן חדרי מכונות. קומת הגג נותרה ריקה ללא זכויות לשימושים עיקריים.

במטרה לעודד את קיומו של בית המלון כחלק מהשימושים התורמים לפיתוח התיירות במתחם וכדי לאפשר השמשתו של המבנה לייעודו כפי שנבנה, הוצע בתכנית 2572 א' לאפשר הוספת שטחים עיקריים כגודל השטח שנבנה בזמנו על גג המבנה (כ-245 מ"ר), כדי שניתן יהיה להשתמש בו לשימושים עיקריים של המלון.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6. <u>מצב תכנוני</u>[2]

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן:

תכנית	סטטוס	י.פ/ ע.ר.	תאריך
<u>מצב קודם</u>			
479	תוקף	603	05.06.1958
452	תוקף	1090	14.05.1964
881	תוקף	1180	13.05.1965
1191	תוקף	1579	20.11.1969
ע'	תוקף	3275	28.11.1985
תא/2572 ב.מ.45	תוקף	4306	25.05.1995
תא/מק/2710	תוקף	4540	03.07.1997
תא/ח	תוקף	4978	16.04.2001
תא/ע/1	תוקף	5167	18.03.2003
<u>מצב חדש</u>			
תא/2572/א	תוקף	5846	04.09.2008

<u>להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית תא/ במ/2572/45 – "מתחם כיכר השעון" - מפורטת</u>

מטרת התכנית הינה להחיות את מחתם כיכר השעון כמתחם למגורים ולשימושים מעורבים, תוך שמירה על אופי המרקם העירוני הקיים והשלמתו וכן יצירת רצף עירוני עם יפו העתיקה ממערב ועם שד' ירושלים ממזרח. התכנית משנה יעוד הנכס **למגורים ב'** עם **חזית מסחרית,** בהתאם לנספח בינוי המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, **המבנה מיועד לשימור א'.**

<u>אחוזי בניה</u>

עיקרי - 190% משטח מגרש נטו,

תכסית - 70% משטח מגרש נטו בבניה חדשה,

שטח שירות - לא יעלה של 70% משטח מגרש נטו (לא כולל מרתפים)

[2] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר ארציות ומחוזיות שלא פורטו.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>במגרשים בעלי חזית מסחרית</u>

עיקרי ק"ק - עד 40% משטח המגרש,

שטחי שירות בבניה חדשה - לפחות 20% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע ישמש כשטחי שירות הכוללים מעבר לרשות הרבים, ושירותים נילווים למגורים כגון: לובי כניסה, חדרי מדרגות, חדרי מכונות, מרחבים מוגנים, מקלטים חניה וכד'.

<u>תוספת בניה</u>

וועדה מקומית תהיה רשאית לא לקחת בחשבון בניה קיימת בשיעור של עד 40% משטח המגרש, בתמורה לשימור, שיפוץ הבניה הקיימת והחזרת המבנה למצבו המקורי במידת האפשר ובתנאי שתוספת הבניה המבוקשת על פי חוו"ד מהנדס העיר משתלבת באופי המבנים הסמוכים.

<u>תכליות</u>

- מגורים בכל הקומות.
- **במסגרת "שימוש למגורים" הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימוש לפנסיונים בבניין שלם, באגפים שלמים או בקומות שלמות בלבד.**
- במגרשים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות, גם שימושי מסחר קמעוני, סדנאות אומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טיפול לאם וילד, גני ילדים, פעוטונים ושירותים אישיים. כמו כן תהיה הוועדה רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.
- בנוסף, במבנים קיימים ללא סימון חזית מסחרית, בהם קיים בפועל כדין שימוש שונה ממגורים בקומת קרקע, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר יחידות מסחריות שהשימושים המותרים בהם כמפורט לעיל.

<u>גובה בנינים ומספר קומות</u>

מספר קומות - 4 (כולל קומת קרקע) וקומה חמישית חלקית בתנאי שהבניה לשטחים העיקריים בקומה חמישית לא תעלה על 15% משטח מגרש נטו.

גובה - 13.5 מ' בחזיתות הפונות לרחובות, 16.5 מ' בחזיתות הפונות לשאר המגרשים. (בבניה חדשה ובתוספת בניה), בתנאי שלפחות 75% מאורך החזית הפונה לרחוב, תישאר פנויה ללא בניה, בנסיגה של לפחות 2 מ' מחזית הבניין הפונה לרחוב. וכן ללא שינוי במספר

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

קומות המותר. (מדידה עד תחתית מעקה הגג או עד תחתית גג רעפים – סעיף 24 בתכנית)

<u>מרתפים</u>

תותר הקמת מרתפים בכפוף להוראות תכנית מתאר מקומית "**ע- מרתפים**". הוועדה מקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין ובניית מרתפי חניה במלוא שטח המגרש, זאת לאחר מילוי סעיף 6.2.1 ו- 6.2.2 בתכנית ע'.

<u>קומת עמודים מפולשת</u>

לא תותר הקמת קומה מפולשת, תותר הקמת עמודים בנויה חלקית, סגורה לרחוב (לא מפולשת).

<u>שטח רצפות ומספר יחידות דיור</u>

בבניינים חדשים – לא יקטן שטח דירה מ-100 מ"ר בממוצע לבניין,
בתוספת בניה למבנים קיימים - שטח דירות חדשות לא יקטן מ-70 מ"ר בממוצע.
גודל הדירות לפי סעיף זה **אינו מחייב** לגבי **פנסיונים** .

<u>חנייה</u>

על פי תקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.

<u>גגות רעפים</u>

תותר הקמת גגות רעפים בתנאים.

<u>מבנה לשימור א (סעיף 23 בתכנית)</u>

א. **לא תותר הריסת** בניין לשימור א' **ולא תותר בו כל תוספת**.

ב. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של הבניין תעשה לאחר קבלת אשור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך.

ג. למרות האמור לעיל בסעיף א', במקרים מיוחדים, תהיה וועדה מקומית רשאית לאשר תוספת בניה של שטחי שרות בלבד לבניין לשימור א', בתנאי שהוכח כי התוספת המוצעת לדעת רשות הרישוי דרושה לתפקודו היעיל כמבנה לשימור.

ד. כל בקשה להיתר תוגש בנוסף להוראות סעיף 27 בתכנית בלווי המסמכים הבאים:

1. תיעוד צילומי של הבניין לשימור על חזיתותיו והאלמנטים הייחודים בו, ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנון הבניין תוך ציון שינויים שנעשו בו עם הזמן.
2. ניתוח הנדסי של חוזק המבנה ומצב המערכות בו.

3. פירוט עבודות השיפוץ והשחזור שיבוצעו בבניין, כולל פרטי בניין אופייניים (1:20).
4. הוכחה גרפית ומילולית, שהתוספות המוצעות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה והן נחוצות לתפקודו התקין של המבנה לשימור.
5. כל חומר אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידי לשם כך.

<u>שטח עתיקות מוכרז</u>

גושים 7071 ו -7079 הינם "שטח עתיקות מוכרז", לא תבוצע כל עבודת עפר במגרש אלא בתנאי אישור רשות עתיקות וכן הגבלות נוספות ביניהם, אישור סופי לבניה במגש מותנה באישור "ועדת שחרור שטחים מוכרזים מטעם רשות עתיקות".

<u>יחס לתכנית תקפות</u>

1. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" מרתפים בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.
2. הוראות תכניות מתאר מקומיות "מ" ו-1680 לא יחולו בתחום תכנית זו.
3. תכנית משנה תכניות 479, 452, 606 , תקבענה הוראות תכנית זו.

6.2 <u>תכנית ע1 – מרתפים</u>

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל-אביב – יפו למעט על מגרשים הכוללים **בניינים לשימור.**

בהתאם להגדרה " בניין לשימור" הינו זה לגביו מתקיימים אחד או יותר מהתנאים:

6.2.1 הבניין סומן כבניין לשימור בתכנית בתוקף מיום תחיל תכנית זו,

6.2.2 בניין שסומן ו/או הוכרז לשימור בהתאם לסעיפים 77,78 לחוק,

6.2.3 בניין שסומן לשימור בתכנית שהופקדה,

6.2.4 בנינים שיסומנו לשימור עפ"י תכניות שיאושרו לאחר תחילת תכנית זו,

6.2.5 בנינים שנקבעו לשימור על ידי וועד לפי תוספת הרביעית.

6.3 <u>היתרי בנייה</u>

בתיק הבניין נמצאו מספר היתרים, להלן פירוט היתר בניה **מספר 5-980759** הרלוונטי למימוש המבוקש:

בהיתר מיום 09.06.1998 אושרו שינויים ושיפוצים בבניין קיים + תוספת בניה על הגג במסגרת השלמת שטח עיקרי (ללא תוספת שטח) תוספת מעלית שנייה וביטול פרגולה בשטחים המפורטים להלן:

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מפלס	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ר	טכני	אחסנה	מבואות וחמ"ג	שטחים לא מקורים
מרתף				12.30			12.10	
קרקע	416.10	-75.20	340.90	12.30	32.00		18.30	
יציע	200.90	-1.70	199.20	12.30	27.10		12.10	
א	408.00	-35.40	372.60	12.30			12.10	31.50
ב	408.00	-35.40	372.60	12.30			12.10	31.50
גג	10.20		10.20	12.30	163.20	40.0		
סה"כ	1,443.20	-147.70	1,295.50	73.80	223.30	40.00	66.70	63.00

מצב חדש

6.4 **תכנית 2572א**

מטרת התכנית הינה עידוד הכשרת מבנה היסטורי ברחוב בית האשל 5 ביפו לבית מלון, כחלק מהפיתוח התיירותי באזור כיכר השעון, על ידי הפיכת שטחי שרות קיימים על גג המבנה (כ-245 מ"ר) לשטחים עיקריים. התכנית מייעדת את החלקה לאזור **מגורים ב'** עם **חזית מסחרית** ומבנה **לשימור א'.**

זכויות בניה

זכויות בניה לשטח תוספת הקיימת על הגג בלבד. תותר המרת 245 מ"ר, של שטחי שירות קיימים על גג המבנה, לשטחים עיקריים. הבניה הינה תוספת קיימת בגג הבניין.

מעל כניסה קובעת (עיקרי+ שירות) -	1,730 מ"ר,
מתחת לכניסה קובעת -	180 מ"ר ,
סה"כ שטחי בניה שנוספו[3] על הגג -	**245 מ"ר**,
קווי בניין -	לפי הקיים,
גובה -	לפי הקיים,
מספר קומות -	לפי הקיים,
תכסית (משטח תא שטח) : -	קומת קרקע- 100%,
-	קומת גג- 60%,

עתיקות

תובטח גישה לצפייה בעתיקות לכלל הציבור דרך קומת קרקע, במסעדה או לובי המלון.

[3] המרת 245 מ"ר שטחי שירות בתוספת הקיימת על הגג לשטחים עיקרים

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>תכליות ושימושים</u>

א. מגורים בכל הקומות.

ב. במסגרת "שימור למגורים" הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימוש לפנסיונים בבניין שלם , באגפים שלמים או בקומות שלמות בלבד.

ג. במגרשים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת קרקע בלבד, בנוסף לשימושים המותרים ביתר בקומות, גם שימושי מסחר קמעוני, סדנאות לאומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טיפול באם וילד, גני ילדים, פעוטונים ושירותים אישיים.

ד. למרות האמור לעיל והאמור בתכנית 2572 בסעיף 10.1, ניתן להתיר פתיחת בתי אוכל בתנאי שלא תהיה פגיעה בחזיתות הבניין.

ה. למרות האמור בסעיף א', לא יותרו בקומת קרקע שימושי מגורים. השימושים שיותרו בקומת קרקע יהיו לובי כניסה למלונאות/מגורים ושימוש מסחר כמפורט בסעיפים ג',ד'.

6.5 <u>היתר 12-1016</u>

ההיתר שהופק ביום 25.12.2012 אושר בועדת המשנה ביום 09.05.2012 והותרו בו שינויים בבניין לשימור בן 3 קומות לבית מלון עם מסעדה בקומת הקרקע ויציעים מעליה הכוללים:

- חפירת מרתף למתקנים תברואתיים, שירותים מאגר מים ושטחים ללא שימוש- שטח עתיקות לשימור,
- שינויים פנימיים בקומת הקרקע וביציעים עבור איחוד 2 מסעדות תוך הריסת חלק מקירות הפנים בקומת הקרקע ובקומת היציע,
- שינויים בחלוקת השטחים בקומות עליונות עבור 30 חדרי מלון עם שירותים בכל חדר,
- שינויים ותוספת בקומה עליונה עבור סידור 8 חדרי מלון עם שירותים בכ"א, הגבהת גמלוני הגג תוך יצירת חלל פנימי, מערכות טכניות ומיזוג אויר.
- פתרון חניה ל-1.6 מקומות חסרים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

מטבלת השטחים בתשריט ההיתר עולים הפרטים הבאים:

מפלס	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	מקלט	טכני	מאגר מים	מבואות וח"מ	שטח שירות קיים	עתיקות ללא שימוש	לא מקורה
מרתף			12.30	48.40	28.1	61.70	24.40	62.60	
קרקע	340.90		12.30	38.30		12.10	62.60		
יציע	199.20		12.30	27.10		12.10	51.50		
א	372.60		12.30			12.10	24.40		31.50
ב	372.60		12.30			12.10	24.40		31.50
גג	10.20	206.20	12.30			12.10	-215.50		
סה"כ	1,295.50	206.20	61.50	113.80	28.10	122.20		62.60	63.00
סה"כ	1,501.70		424.90					62.60	63.00

7. <u>המצב הקנייני</u>:

7.1 בהתאם לעותק מידע שהופק מפנקס הזכויות באמצעות האינטרנט ביום 30.12.2012 עולה כי חלקה 11 בגוש 7071 בשטח של 438 מ"ר רשומה בבעלות הפטריארך היווני האורתודוקסי בשלמות מיום 25.04.1957.
על החלקה רשומה מיום 04.11.2009, העברת שכירות עפ"י צו בית משפט ל"בית אשל 5 יפו בע"מ", בשלמות לתקופה של 99 שנים עד ליום 19.01.2097, ללא הגבלות בהעברה או בירושה.

<u>על הנכס רשומות ההערות שלהלן:</u>

- הערה על אתר עתיקות מיום 19.02.1997.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 29.03.2011 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, על שטח של 17.80 מ"ר.

7.2 בהתאם לנתונים שנמסרו ע"י שמאי המשיבה, הזכויות בנכס נרכשו ביום 27.04.2008 תמורת 25,200,200 ₪[4].

[4] הנתונים תואמים הפרסום במערכת מס שבח. שמאית המבקשת התבקשה להעביר חוזה הרכישה, אך זה לא הועבר

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

המועד הקובע , זיהוי הנכס ותיאורו.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאית מבקשת

8.2.1.1 מהות השבחה

השבחה חלה בנכס הנדון הנה בגין תוספת שטח עיקרי למלונאות בקומה עליונה והעתקת שטחי השירות למפלס המרתף.

8.2.1.2 מצבו פיזי של הנכס

המבנה הינו מבנה היסטורי אשר הליך שימורו ושיפוצו החל בשנות ה-90. במועד הקובע וגם היום הנכס מצוי בשלב מעטפת מתקדם. המבנה לא תוחזק באופן שוטף, נוצרו בלאים במבנה, כולל רטיבות בקירות ופיצוצי טיח.

שיעור יזמות הנדרש במצבו הפיזי של הנכס גבוה ביותר ולראיה שגם היום כ-4.5 שנה לאחר רכישת זכויות, טרם חודשו עבודות השיפוץ.

8.2.1.3 ענף המלונאות

ענף המלונאות ידוע כענף עם רמת סיכון גבוהה במיוחד. הענף מושפע מהמצב הביטחוני והמדיני בארץ והוא תנודתי מאוד בהשפעת גורמים אלה. בנוסף, עד היום טרם נבנו בתי מלון ביפו.

8.2.1.4 מתקני המלון במרתף במקום קומת גג

בהתאם להוראות תכנית ע ותכנית 2572/במ/45 במצב קודם, ניתן היה לעשות שימוש בחללים שנוצרו בקומת מרתף כשטח נלווה למסחר.

במצב החדש השטח במרתף משמש את מתקני המלון, כתוצאה מכך אין אפשרות לעשות בו שימוש כשטח נלווה למסחר.

8.2.1.5 עלות קרן חנייה

בגין תוספת חדרי המלון נדרש תשלום לקרן חנייה המוערך בכ-54,000 ₪.

8.2.1.6 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאית המבקשת קובעת השווי למ"ר מבונה על **3,653** ₪ בהסתמך על נתוני עסקאות ושומות מכריעות כדלהלן:

<u>מתחם "קישלה"</u>

בשנת 2006 שיווק מנהל מקרקעי ישראל את מתחם "קישלה" ששימש את משטרת ישראל, הנכס צמוד לשפת הים ונשקף ממנו נוף מרהיב. הנכס נרכש על ידי בעלי מלון אורכידאה ומתוכנן מלון במקום.

תאריך	סוג חוזה	גו"ח	שטח	סכום זכייה ללא פיתוח וללא מע"מ[5]
27.02.2006	חכירה 49 שנה	7019/1	2,783	38,455,000 ₪

מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה של **3,934** ₪[6] ליעוד מלונאות (עיקרי 210% , שירות 70% בהפחתת מסחר 947 מ"ר לפי 11,941 ₪ למ"ר מבונה למסחר).

<u>בית החולים הצרפתי</u>

חברת אלקטרה נדל"ן רכשה את בית החולים הצרפתי[7] הממוקם סמוך לעיר העתיקה וכולל שטח קרקע של 5,000 מ"ר וזכויות בנייה של 15,000 מ"ר. בשנת 2010 העסקה בוטלה[8] . החברה רכשה מחצית מהזכויות בנכס בתמורה ל-27,400,000 ₪[9]. מניתוח העסקה מתקבל שווי של **3,653** ₪ למ"ר מבונה למלונאות משולב מגורים.

מתוך הדיווח לרשות לניירות ערך עולים הנתונים הבאים:

מחיר רכישה - 27.4 מיליון ₪ ובנוסף 2 מיליון ₪ עבור הוצאות,

ממכר - מחצית הזכויות בנכס המהווה חטיבת קרקע בגודל של 5 דונם ועליו מבנה לשימור "בית חולים צרפתי" בשטח של כ-2,500 מ"ר .

זכויות בניה - 15,000 מ"ר ברוטו לשימוש מעורב של מלון ודירות מגורים וחניון תת קרקעי.

---

[5] הזוכה ישלם הוצאות פיתוח גם לרשות מקומית כפי שמפורט בחוברת המכרז – השלמה נ.ג.

[6] ניתוח השווי לפי ממוצע ההצעות במכרז מצביע על שווי של 1,465 ₪ למ"ר

[7] כפי שפורסם בעיתון כלכליסט – 06.08.2008 - השלמה נ.ג.

[8] בהתאם לעיתון גלובס 09.06.2010 – השלמה נ.ג.

[9] בהתאם לדווח של אלקטרה נדל"ן לרשות לניירות ערך מחיר הרכישה 27.4 מיליון ₪ ו+ הוצאות נלוות של כ-2 מיליון ₪, סה"כ 29.4 מיליון כפי שפורסם בעיתונות .

כוונת החברה – הקמת בית מלון יוקרתי בשטח של כ-10,000 מ"ר ובו 130 חדרים. יתרת השטח של כ-5,000 מ"ר להקמת דירות מגורים יוקרתיות. להערכת השותפים הפרויקט יושלם עד סוף 2010.

השקעה צפויה - בפרויקט כ-60 מיליון דולר, מתוכם חלקה של החברה עומד על כ-30 מיליון דולר.

<u>שומות מכריעות</u>[10]

בהתאם לשומה מכרעת מיום 05.08.2008, שנערכה ע"י מר ניקי פרימו למלונאות בהרצלייה פיתוח, נקבע שווי מר מבונה לחדרים לפי 3,280 ₪, לשטחי שירות עיליים 825 ₪ ועלות הקמה סטנדרטית לפי 10,200 ₪.

<u>העסקה שבוצעה בנכס</u>

מניתוח מחיר העסקה בסך 25,200,200 ₪ לפיה 19,000,000 ₪ מיוחסים לחדרי המלון ו-6,200,000 ₪ לשטחי המסחר, עולה ששווי מ"ר מבונה נלווה למסחר עומד על **3,697** ₪ למ"ר בגישת החילוץ לפי שטח עיקרי למסחר– 341 מ"ר + 199 מ"ר ליציע במקדם 0.4, סה"כ 421 מ"ר אקו'. בניכוי עלות בנייה של 5,500 ₪ למ"ר, יעמוד שווי מ"ר מבונה על 9,242 ₪ ולאחר התאמה לשטח נלווה למסחר במרתף לפי מקדם 0.4 יעמוד השווי על 3,697 ₪.

8.2.1.7 <u>מקדמים</u>

עיקרי מלונאות - 1,

שירות - 0.25,

מרפסת - 0.25,

שטח שירות במרתף- 0.15.

8.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

8.2.2.1 <u>מהות השבחה</u>

השבחה בנכס חלה בגין המרת שטחים קיימים משטחי שירות לשטח עיקרי.

<u>מצב קודם</u> – חושב עפ"י הבינוי והשימוש בשטחי בניה על הגג לפי היתר משנת 1998,

[10] השומה לא הוצגה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>במצב חדש</u> - נלקח בחשבון כי מחלק מהחדרים נשקף נוף לכוון הים ויפו העתיקה. הגישה המתאימה ביותר להערכת שווי בית מלון הינה שיטת היוון הכנסות. מרבית ההכנסה הינה מלינה ומקצתה ממכירת מזון ומשקאות. התכנית מגדילה את מס' החדרים למלון מ-30 ל-38. שמונת החדרים שנוספו נהנים מנוף פתוח ויציאה למרפסות הגג. התוספת לתפעול החדרים הינו שולית בהשוואה לעלות תפעול חדר ממוצע במלון הקיים, לכן יש לבחון את התרומה לשווי בגין החדרים במלון.

8.2.2.2 <u>מצב פיזי של הנכס</u>

אי התקדמות הפרויקט אין בה כדי להשפיע על שווי הקרקע במועד הקובע ולראיה העסקה שבוצעה בנכס בשנת 2008. מצבו פיזי של הנכס תואם השינויים הרבים שנערכו במהלך השנים ואין בכך כדי להעיד על טיב תחזוקה. בחילוץ שווי הקרקע למ"ר מבונה, הובאו בחשבון עלויות בניה ויזמות מופחתים בהתאם למצב הנכס.

8.2.2.3 <u>ענף המלונאות</u>

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה התפוסה במלונאות בתל אביב בשנת 2008 עמדה על 73.2%[11] , לעומת שנות 2001-2003 בהן היה שפל וממוצע התפוסה לשנה עמד על 45%.

יפו נהנית, בשנים האחרונות, מפריחה כלכלית ותנועה בלתי פוסקת של מבקרים, מתיירות פנים וחוץ, במיוחד במתחם כיכר השעון ושוק פשפשים.
עמדת שמאית המבקשת, לעניין הסיכונים ותנודתיות בענף, היא דעה סובייקטיבית למרכיבים שמקבלים ביטוי בערכי המקרקעין במועד הקובע.

[11] הנתון נבדק בלשכה מרכזית לסטטיסטיקה ונמצא כי הוא עומד על 75.2% - נ.ג.

בשנים אחרונות הוסבו ברחבי העיר בניינים שונים למלונות "בוטיק" כמפורט להלן:

שם מלון	כתובת	שכונה
מלון נינה	שבזי	נווה צדק
מלון ורסנו	שבזי	נווה צדק
מלון נווה צדק	דגניה	
מלון פורט	ירמיהו פ' ירקון	
מלון סינמה	זמנהוף	
מלון דה לה מר	נס ציונה פ' הירקון	
מלון דיאגילב לייב בוטיק הוטל	מאז"ה	

העובדה שבעלי הנכס בחרו להכשיר המבנה למלון ולא למגורים המותרים מעידה אף היא על ביקושים גבוהים לענף המלונאות.

8.2.2.4 <u>מתקני מלון במרתף במקום בקומת גג</u>

החפירה של מרתף התבצעה בעקבות חפירות ארכיאולוגיות. במידה שלא הייתה מתאשרת הכשרת המרתף שנחפר, היה צורך למקם מתקנים טכניים במקום אחר בבניין וכך היה נגרם הפסד שטח בקומות. תכנית ע/1 לא חלה בבניינים לשימור והשימושים למתקנים שהתבקשו לא מתאפשר במסגרת תכנית ע'.

8.2.2.5 <u>עלות קרן חנייה</u>

בהתאם להחלטה בערר 85046/10, נקבע כי אין להפחית תשלום לקרן חניה בהיטל השבחה.

לחלופין, מרבית המבנים באזור הינם ללא חניה וערכי שווי משקפים שווי קרקע ללא פתרון חניה.

8.2.2.6 שווי מ"ר מבונה

שווי חדר בבית מלון בבית האשל 5 נקבע על 500,000 ₪ בהסתמך על הנתונים להלן :

תאריך	כתובת	תמורה	חדרים	שווי חדר	הערה
27.04.2008	הנכס	25,200,200 ₪		500,000 ₪	בנטרול שטחי מסחר
28.06.2006	רזיאל 22 מכרז מנהל	38,455,000 ₪			210% בניה, בשטח 2,783 מ"ר.
02.08.2007	מלון אולימפיה (ירקון 164) [12]		64	620,000 ₪	
2007	מלון בזל (הירקון 156)		135	600,000 ₪	המלון שופץ לאחר רכישה
2008	מלון מרקיור (בן יהודה 14)		103	645,000 ₪	

ניתוח שווי 500,000 ₪ לחדר בבית האשל בהפחתת יזמות של 17% ועלויות בניה לפי 5,500 ₪ לפי 40 מ"ר ברוטו, מצביע על שווי קרקע של 207,350 ₪ לחדר ושווי מ"ר מבונה, ברוטו מגלם שטחי שירות, של 5,184 ₪.

העסקה בנכס, היא זאת המשקפת בצורה הראויה והנכונה את שווי הנכס במועד הקובע.

8.2.2.7 מקדמים

חדרים על הגג - 1.3,

שירות - 0.15.

8.2.2.8 התייחסות לשומת שמאית המבקשת

ניתוח עסקה של מלון אורכידאה - לפי תחשיב שמאית המבקשת שווי קרקע למלונאות עומד על 26,823,697 ₪. ניתוח שווי זה, בהתחשב בשטח בנייה עיקרי של 4,870.3 ו -1,948.1 מ"ר ש"ש לפי מקדם 0.25, ושטח אקויולנטי של 5,357.325 מ"ר מצביע על שווי מ"ר מבונה עיקרי של 5,007 ₪[13] ושווי קרקע של 220,304 ₪ לחדר בשטח 40 מ"ר.

ניתוח עסקה בנכס – אם נקבל את עמדת שמאית המבקשת שיש לייחס לשווי למסחר 6,200,200 ₪ וליתרה למלונאות 19,000,000 ₪, אזי העסקה משקפת633,333 ₪ לחדר לפי 30 חדרי מלון.

עסקה ביה"ח הצרפתי – העסקה בוטלה לכן אין מקום לנתחה. אם מבצעים ניתוחה עם זכויות בניה למגורים, המחיר משקף שווי גבוה יותר. גם בנכס נשוא השומה מותר שימור למגורים.

---

[12] מתוך ע"א 09-1793 – השלמה נ.ג.

[13] ולא 3,934 ₪ כפי שחושב ע"י שמאית המבקשת

8.2.3 תחשיב

שמאית מבקשת		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר מבונה מלון	₪ 3,653	שווי מ"ר מבונה מלון	₪ 5,184
מרתף ש. נלווה למסחר	₪ 3,697		
מצב קודם			
עיקרי			
1X 10	10		
שירות			
0.25X 216	54		
מרפסת			
0.25 X 157	39		
סה"כ	103 מ"ר אקו'		
103 X 3,653 ₪	₪ 377,481		
שווי שטחים נלווים למרתף			
151X 3,697 ₪	₪ 556,370		
סה"כ	**₪ 933,850**	**סה"כ**	**₪ 167,565**
מצב חדש			
		8 חדרים X 1.3 X 207,350 ₪=	
עיקרי			
1X 216	216		
שירות			
0.25X 24	6		
מרפסת			
0.25 X 157	40		
ש"ש מרתף			
0.15 X 151	23		
סה"כ	285		
285 X 3,653 ₪	₪ 1,039,647		
הפחתת קרן חניה	₪ 50,000		
סה"כ	**₪ 989,647**	**סה"כ**	**₪ 2,156,444**
השבחה			
ההשבחה	**₪ 55,797**	**השבחה**	**₪ 1,988,879**
היטל השבחה	**₪ 27,898**	**היטל השבחה**	**₪ 994,440**

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).

9.2 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה פרק א' פרשנות נקבע:

"**בעל**" - **לרבות חוכר לדורות** כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ;

9.3 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.4 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

10. <u>ההכרעה</u>

10.1 <u>**מהות ההשבחה**</u>

הצדדים אינם חלוקים כי מהות ההשבחה מהווה תוספת השווי בנכס כתוצאה מהשינויים שהותרו בקומת הגג ובקומת המרתף.

10.1.1 <u>**מרתף**</u>

ההיתר במצב קודם כלל מרתף בשטח 24.40 מ"ר ששימש למרחב מוגן, מדרגות ומבואה. במצב חדש עומד שטח המרתף על 237.50 מ"ר מתוכם 62.60 מ"ר לשטח עתיקות שאיננו לשימוש והיתרה לשטחי שירות לשימוש המלון. **מכאן שסך תוספת שטח הבנייה, ללא שטח העתיקות עומד על 150.50 מ"ר** מתוכם 28.1 מ"ר למאגר מים, 12.3 מ"ר למרחב מוגן המשמש גם כחדר הלבשה והיתרה למקלחת, שירותים, מעברים ומתקנים תברואתיים.

בהתאם להוראות תכנית "ע" מותרת הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה המסחרית עם שימושים לחניה מתקנים הנדסיים בטחון ומעברים בתנאי

ששטחם לא יפחת מ-50% משטח המרתף. כמו כן הותרו שטחים לאחסנה בתנאי הצמדתם לשטח המסחר שבקומת הקרקע ובתנאי שטחם לא יעלה על 50% משטח המסחר.

בהתחשב בכך שהמבנה הקיים מיועד לשימור וששטח המרתף, במצב קודם, מהווה שטח מזערי, לא מצאתי כי קיימת הצדקה כלכלית לחפירת מרתף למטרות שירות כהגדרתם בתכנית "ע". שטח השירות שנוסף במרתף נוצר עקב החפירות הארכיאולוגיות וניצולו מהווה הזדמנות שנוצרה כתוצאה מחפירות אלו. לפיכך לא קיבלתי עמדת שמאית המבקשת לשווי בגין שטחי בנייה נוספים במצב קודם במרתף[14].

10.1.2 **<u>קומת הגג</u>**

שטח קומת הגג במצב קודם עמד על 10.20 מ"ר לשטח עיקרי והיתרה 215.50 מ"ר כשטח שירות. במצב חדש עומד שטח הגג על 216.40 מ"ר עיקרי המשמש ל-8 חדרי מלון הכוללים חדר רחצה צמוד ויציאה פרטית למרפסת פתוחה ו-24.40 מ"ר שטחי שירות למרחב מוגן, מבואות וחדר מדרגות.

מכאן שבמצב חדש קיימת תוספת של 206.20 מ"ר שטח עיקרי והקטנת שטח השירות ב-191.10 מ"ר.

10.2 **<u>שווי</u>**

שמאית המבקשת קובעת שווי מ"ר מבונה של 3,653 ₪ לעומת 5,184 ₪ שקבע שמאי המשיבה. שמאי הצדדים נסמכים על העסקה שבוצעה בקרקע וכן על נתוני השוואה.

העסקה שבוצעה ע"י חב' אלקטרה נדל"ן לרכישת בית החולים הצרפתי, בוטלה, לפיכך, קיבלתי עמדת שמאי המשיבה כי לאור ביטול העסקה אין להסתמך על נתוניה.

לגבי נתוני השוואה מהרצליה פיתוח, קיים שוני מהותי מבחינת מיקום ואופי המבנה בהרצליה פיתוח לעומת יפו בסמיכות לכיכר השעון. לפיכך לא מצאתי כי יש מקום להשוות בין הערכים שנקבעו שם לערכים בנכס נשוא המחלוקת.

<u>מכרז ממ"י תא/50/2006 מתחם ה"קישלה"</u>

שמאית המבקשת לא המציאה נתוני השוואה לשווי מסחרי, אולם קבעה בחוות דעתה יחס מקורב של כ-3 :1 בין שווי מ"ר מבונה מסחר לשווי מ"ר מבונה מלונאות.

[14] יש להעיר כי גם שמאית המבקשת לא הביאה בתחשיביה לחילוץ שווי מ"ר מבונה, זכויות בנייה במרתף

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

ניתוח העסקה מיום 27.06.2006 לחכירה ל-49 שנים בהתחשב במקדם למסחר שצוין לעיל, ישקף שווי מ"ר מבונה של כ-4,600 ₪ +עלויות פיתוח (ללא מע"מ) לשנת 2006 כמפורט להלן:

גו"ח	כתובת	שטח	סכום זכיה[15]	בבעלות[16]
7019/1	דוד רזיאל 22	2,783	38,455,000 ₪	42,258,242 ₪

בהתאם להוראות תכנית תא/2572 במ/45 זכויות הבנייה תעמודנה על 210% שטח עיקרי שהם 5,844.30 מ"ר , 70% שטחי שירות שהם 1,948 מ"ר. הובא בחשבון ששטח המסחר בקומת הקרקע יעמוד על 60% תכסית שהם 1,169 מ"ר ושטחי השירות על כ- 390 מ"ר.

שטח מ"ר אקו' בנכס ההשוואה יעמוד על הערכים שלהלן:

יעוד	שטח בנייה	מקדם יעוד	מקדם שימוש	מ"ר אקו'
למסחר	1,169	3[17]		3,507
מלונאות	4,675	1		4,675
שירות מסחר	390	3[17]	0.4	468
שירות מלונאות	1,558	1	0.4	623
סה"כ מ"ר אקו'				9,273

מהאמור עולה כי שווי מ"ר מבונה בבעלות (ללא פיתוח וללא מע"מ) יעמוד על 4,557 ₪ בפברואר 2006 כשנתיים וחצי לפני המועד הקובע[18].

<u>שווי למסחר</u>

שמאי הצדדים לא הציגו נתוני השוואה לשווי למסחר בסביבה. בהתאם לפסיקת השמאית המכריע הגב' לבנה אשד בגו"ח 7015/4 עולה כי שווי מ"ר בנוי לשנת 2009 למסחר עומד על כ-15,000 ₪, בהתבסס על היצע להשכרה המפורט להלן:

כתובת	מועד	תיאור	דמי"ש מוצעים	דמי"ש למ"ר
שד' ירושלים 11 מתחם נגה	18.07.2010	חנות בשטח 30 מ"ר +גלריה בשטח 20 מ"ר	5,500 ₪	137 ₪
יועזר - סמוך לכיכר	12.07.2010	חנות בשטח 46 מ"ר (מבנה עתיק) קשתות ותקרות גבוהות	3,500 ₪	76 ₪
יפת 43	05.07.2010	חנות משופצת בשטח 20 מ"ר	1,500 ₪	75 ₪

[15] ללא פיתוח וללא מע"מ
[16] סכום הזכייה מחולק ב-91%
[17] לפי גישת שמאית המבקשת
[18] הניתוח נערך בהנחה שאין לשטח הבנוי תרומה לשווי הנכס

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

כתובת	מועד	תיאור	דמ"ש מוצעים	דמ"ש למ"ר
יהודה ימית 6	03.05.2010	חנות בשטח 20 מ"ר	₪ 2,200	₪ 110
עולי ציון 28 פינת נועם - שוק פשפשים	11.04.2010	חנות בשטח 15 מ"ר + יציע 15מ"ר	₪ 3,500	₪ 135
בית אשל 38	10.03.2010	חנות בשטח 25 מ"ר + יציע נמוך	₪ 2,500	₪ 100

חילוץ השווי למ"ר מבונה מצביע על כ- 9,000 ₪ - 10,000 ₪ למ"ר מבונה המשקף, בתחשיב על הצד הזהיר, יחס של כ-2:1 בין מסחר ומלונאות לפי הערכים שלעיל. לפי יחס זה יעמוד שווי מ"ר מבונה במתחם הקישלה על כ-5,300 ₪ לשנת 2006.

<u>ניתוח עסקת המכר בנכס</u>

העסקה בנכס בוצעה ביום 27.04.2008 בתמורה ל-25,200,200 ₪. לאחר קיזוז יזמות בשיעור 25% תעמוד התמורה על כ-20,160,160 ₪.

סך השטח הבנוי בנכס עמד על 1,295.50 מ"ר עיקרי, 378.40 מ"ר שירות עילי ו-24.40 מ"ר שירות תת קרקעי, הם סה"כ 1,673.90 מ"ר.

בהנחה ששווי הבנייה עומד על כ-5,500 ₪[19], כפי שהעריכו הצדדים, תעמוד התמורה בגין הזכויות על כ-10,886,610 ₪[20].

שטח המסחר בהיתר משקף כ-60% משטח קומת הקרקע[21] ושטח היציע מהווה כולו שטח מסחרי. בהתאם לכך יעמוד השטח האקו' בנכס על הערכים שלהלן:

מפלס/יעוד	שימוש	שטח בנוי	מקדם	מ"ר אקו'
מרתף	שירות	24.4	0.4	9.76
מסחר ק"ק	עיקרי	204.54	2.00	409.08
	שירות	40.91[22]	0.80[23]	32.73
יציע מסחרי	עיקרי	199.20	0.80[24]	159.36
	שירות	51.50	0.32[25]	16.48
מלונאות	עיקרי	891.76	1.00	891.76
	שירות	70.49	0.40	28.20
מתקנים טכניים בגג		163.20	0.15	24.48

[19] סך שווי הבנייה מוערך ב-9,206,405 ₪
[20] במרתף הובא בחשבון שווי בנייה לפי מקדם 0.5
[21] בניתוח השווי העדפתי השטח המופיע בהיתר המשקף את השווי המיטבי
[22] לפי 20% מהשטח העיקרי למסחר
[23] מקדם 0.4 לשטח שירות מקדם 2 לשטח מסחרי
[24] מקדם 0.4 לגלריה מקדם 2 לשטח מסחרי
[25] מקדם 0.4 לשטח שירות מוכפל במקדם יציע למסחר 0.8.

מפלס/יעוד	שימוש	שטח בנוי	מקדם	מ"ר אקו'
אחסנה בגג		40.20	0.40	16.08
גג טכני[26]		159.20	0.15	23.88
סה"כ מ"ר אקו'				**1,616.64**

מהנתונים עולה כי שווי מ"ר אקו' בנכס יעמוד בחישוב במעוגל על כ-6,700 ₪[27].
מאחר והעסקה בנכס בוצעה בסמיכות למועד כניסתה לתוקף של התכנית החדשה, הובא בחשבון כי שווי העסקה משקף הציפייה לאישורה ברמת ודאות גבוהה. לפיכך הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בנטרול הציפיות לאישור התכנית לפי 6,000 ₪.

10.3 <u>מקדמים</u>

מרתף- לאור השימושים שהותרו במרתף הבאתי בחשבון כי שטחי השירות במצב חדש הנם בהתפלגות שלהלן:
מאגר מים - מאגר מים מהווה שטח שירות טכני (28.10 מ"ר), לפיכך הובא בחשבון מקדם 0.15.
היתרה 134.50 מ"ר[28]- מקלחת, שירותים, מעברים ומתקנים תברואתיים לפי מקדם ממוצע של 0.4.
במצב קודם הובא בחשבון שטח שירות של 12.10 מ"ר [29] למעבר וחדר מדרגות לפי מקדם 0.4.

<u>גג מצב קודם</u>

שטחי שירות- יתרת שטחי השירות הובאו בחשבון לפי מקדם 0.4.
שטח עיקרי- 10.20 מ"ר לפי מקדם 1.
גג טכני- שמאית המבקשת מביאה בחשבון השווי במצב קודם מקדם שווי של 0.25 לגג טכני. שמאי המשיבה איננו מביא בחשבון השווי שטח הגג הקיים. לאור סימון מספר יציאות משטחי השירות שעל הגג לשטח הגג, הבאתי בחשבון מקדם 0.15 לגג הטכני.
שטח הגג הטכני במצב קודם עומד על 159.20 מ"ר[30].

<u>גג במצב חדש</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 1.3 לשווי מ"ר מבונה בחדרים על הגג לעומת שמאית המבקשת הקובעת מקדם של 0.25 למרפסת.

---

[26] שטח קומה ב' בניכוי השטח הבנוי בגג כולל חלל מדרגות
[27] תמורה לקרקע 10,886,610 ₪ חלקי שטח אקו' 1,616.64
[28] 237.50 מ"ר מרתף בקיזוז שטח עתיקות 62.60 מ"ר, ממ"ד 12.3 ומאגר מים 28.10
[29] ללא ממ"מ
[30] שטח קומה ב' בקיזוז השטחים הבנויים וחלל מדרגות

קיבלתי המקדם שנקבע ע"י שמאית המבקשת למרפסת. שטח המרפסת הצמוד לחדרי המלון שבמקום הגג משדרג אותם ומוסיף לשווים. העדפתי קביעת מקדם נפרד למרפסת הגג מאחר והוא נותן ביטוי לשטח המרפסות בפועל.
שטח מרפסת הגג- 156.20 מ"ר, לפי שטח קומה ב' בקיזוז שטח הבנייה בגג.

<u>מרחב מוגן</u>

שטח המרחב המוגן זהה בשני מצבי התכנון. הובא בחשבון כי שווי הממ"מ מגולם בשווי מ"ר מבונה.

10.4 <u>תחשיב -</u>

<u>מ"ר אקו' מצב קודם[31]</u>

מיקום	שטח	שימוש	מקדם	מ"ר אקו'
מרתף	12.10	מבואות וחמ"ג[32]	0.40	4.84
גג	10.20	עיקרי	1.00	10.20
	163.20	טכני	0.15	24.48
	40.00	אחסנה	0.40	16.00
	159.20	מרפסות	0.15	23.88
סה"כ				79.40

<u>מ"ר אקו' מצב חדש[33]</u>

מיקום	שטח	שימוש	מקדם	מ"ר אקו'
מרתף	134.50	טכני, מבואות וחמ"ג[34]	0.40	53.80
	28.10	מאגר מים	0.15	4.22
גג	216.40	עיקרי	100.	216.40
	12.10	שירות	0.40	4.84
	156.20	מרפסות	0.25	39.05
סה"כ				318.31

ההשבחה: 238.91 מ"ר אקו' X 6,000 ₪ = **<u>1,433,460 ₪</u>**

[31] קומת מרתף וקומת גג בלבד ללא ממ"ד
[32] ללא ממ"מ
[33] קומת מרתף וקומת גג בלבד ללא ממ"ד
[34] ללא ממ"מ

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.5 <u>כופר חניה</u>

שמאית המבקשת מקזזת מההשבחה התשלום לקרן חניה המוערך בכ-50,000 ₪. שמאי המשיבה קובע כי בהתאם לפסיקה בערר 85046/10 אין לקזז עלות זו מההשבחה.

אופי הבנייה בסביבה, והנכסים המיועדים לשימור במיוחד, משקפים ברוב המקרים נכסים ללא פתרונות חניה. שווי הקרקע בנכס נגזר משימוש למלונאות ללא פתרונות חניה. ככל שקיימת השפעה להעדר חניה על השווי, היא לא הוכחה ע"י הצדדים ובכל מקרה, בהתחשב במיקום הנכס בסמיכות לעורקי תנועה הכוללים תחבורה ציבורית ומגרשי חנייה ציבוריים, לא מצאתי כי יש מקום להפחית מהשווי למ"ר מבונה בגין העדר מקומות חניה.

בערר (ת"א) 85046/10 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב נ' עפר שגב** קבעה הועדה:
"יש להבחין בין תשלומים המוטלים מכח דין כתנאי למתן היתר ומילוי דרישות החוק והתקנות לבין הוצאות שהוציא מקבל ההיתר בביצועו של ההיתר. לפיכך לא ניתן לעשות היקש או השוואה בין השניים כפי שטען ב"כ המשיב.

אכן, ישנן עלויות שניתן לקזזם בחישוב שווי הנכס, לצורך חישוב ההשבחה כפי שנעשה ע"י שמאים בנסיבות המתאימות, כגון: קיזוז עלויות עודפות הכרוכות בביצוע הבניה נשוא ההיתר, עלויות הריסה, עלויות בניה חריגות וכדומה. כך גם לעניין מקדמי דחייה הנהוגים במקצוע השמאות המובאים בחשבון לעניין אפשרויות הביצוע בפועל של הבניה וכיו"ב.

עלויות אלה מקוזזות מהיטל ההשבחה כיוון שהנהנה מההשבחה – מקבל ההיתר, לא נהנה ממלוא ההשבחה בנכס עקב העלויות העודפות שנשא בהן בביצוע הבניה שהביאה להשבחת הנכס. מכאן גם ההצדקה השמאית – מקצועית, להפחתת אותן עלויות מהיטל ההשבחה. ה"מתעשר", הנדרש לחלק את עושרו עם הכלל, כפי שטען בפנינו ב"כ המשיב, אכן איננו מתבקש לחלק את עושרו ללא קיזוז ההפסד שנגרם לו מביצוע הבניה. מה שאין כך לגבי כל אותן עלויות שהוציא מבקש ההיתר עובר לבקשת ההיתר. אלו הוצאות שאינן גלומות בשווי המקרקעין, לא במצב הקודם ולא במצב החדש. אלו ערכים כלכליים והוצאות, אשר אינם "מזכים" בהחזר לפי חוק – כך היא אגרת בניה, כך הם תשלומים שונים שהוציא בקשר עם הוצאת ההיתר כגון אגרות בניה, הכנת מסמכים, תשלומים למומחים (אדריכלים, מהנדסים וכיו"ב בעלי מקצוע שנעזר בהם עובר להגשת בקשת ההיתר), וכך הם תשלומי חובה שונים המוטלים מכח חוק התכנון והבניה ותקנותיו בקשר עם הוצאת ההיתר - כדוגמת התשלום לקרן חניה. ודוק - גם מהות

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

התשלום לקרן חניה אין בה משום השפעה על הערכת שווי הנכס. בשמאויות הנעשות לצורך הערכת שווי הנכס במצב החדש, אין מביאים בחשבון חניות בקביעת השווי במצב החדש, כאשר אלו אינן בנמצא. גם במובן זה התשלום לקרן חניה איננו משפיע על קביעת שווי הנכס במצב החדש, שכן אין מחשבים חניות "חלף" קרן החניה ששולם. בקביעת שווי הנכס במצב החדש לא הוסף להשבחה גם שווי מקום חניה מוסדר. לפיכך, גם החישוב בשומות נעשה על פי שווי מ"ר ללא חניה.

גם בחינת ההוראות בתקנות, בעניין מהותו של התשלום לקרן חניה, יש בה כדי להפריך את הטענה בדבר קשר סיבתי בין "ההשבחה" לבין התשלום.

כך למשל, בנוסף לתקנות שצוטטו לעיל, ישנה ההוראה בסיפא לסעיף 2 לתוספת לתקנות החניה, הקובעת כי על החניון, שלמימונו הוקמה הקרן, להיות "**מוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר**". בתום עשר השנים, היה ולא יבנה חניון, מוחזר התשלום למשלמו. במקרה כזה עולה ביתר שאת הטענה, כי מקבל ההיתר אכן עשוי ליהנות פעמיים או להתעשר שלא כדין – פעם אחת מקיזוז התשלום לקרן החניה מהיטל ההשבחה ופעם שנייה מהחזר התשלום.

לו אכן היה קובע החוק כי ניתן לקזז תשלום לקרן חניה מהיטל השבחה, אזי יש להניח, כי הייתה גם בנמצא הוראה בדין המסדירה את המקרה בו תוך עשר שנים לא הוקם חניון, היינו, הייתה הוראה מקבילה הקובעת החזר הקיזוז שנעשה בזמנו וכדומה.

מכל מקום, לענייננו – כאמור בפתח דברנו, וזהו העיקר – היטל השבחה הינו היטל מכח חוק. המקרים בהם ניתן פטור מההיטל או שניתן לקזז ממנו תשלום חובה זה או אחר, צריכים להיות מעוגנים בדבר חקיקה מפורש. **משלא נקבעה הוראה בחיקוק המאפשרת קיזוז התשלום לקרן חניה מהיטל השבחה – הרי שלא ניתן לקזזו**.[35]"

לאור האמור לעיל, קיבלתי עמדת שמאי המשיבה כי אין לקזז התשלום לקרן חניה/ כופר חניה.

[35] הדגשה שלי- נ.ג.

11. <u>השומה</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי ההשבחה (במעוגל) בגין אישורה של תכנית תא/2752/א' לפי המימוש המבוקש בהיתר עומד על 1,433,460 ₪ והיטל השבחה על 716,730 ₪ ליום 20.09.2008.

הערכים להיטל השבחה יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

12. <u>הצהרה:</u>

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק או עניין בנכס הנדון וכי ההערכה נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותיי המקצועיות וניסיוני.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאי מכריעה